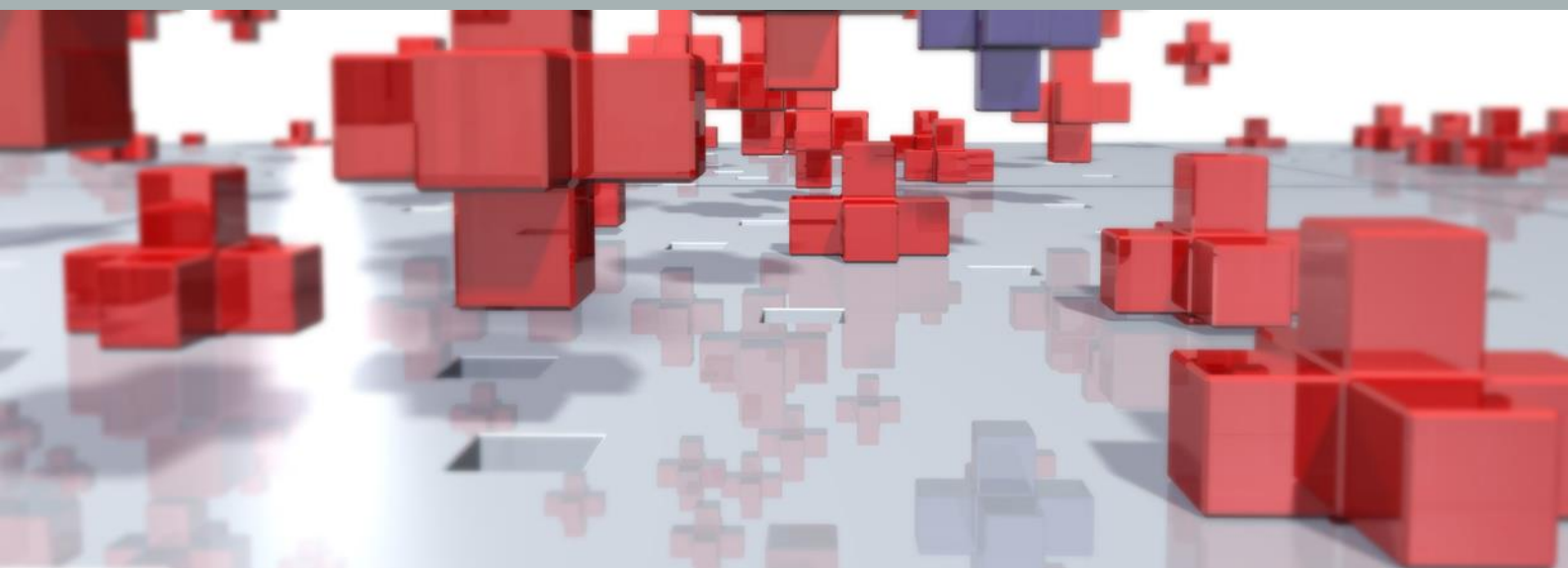


Ruimtelijke onderbouwing
Cornelis de Vosplein 12 en Houtmarkt 2-2a
Gemeente Hulst
Definitief



Ruimtelijke onderbouwing
Cornelis de Vosplein 12 en Houtmarkt 2-2a
Gemeente Hulst
Definitief

Rapportnummer: 211x07121.087031_1

IMRO-code: NL.IMRO.0677.PbhulHoutmarkt2-000V

Datum: 12 mei 2017

Contactpersoon opdrachtgever: Jesnoka Novio BV
De heer K. Rietbergen

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks, Toby van Baast

Definitief: 23 januari 2017

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO Abstract 3

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PROJECTBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beoogd bouwproject	8
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4. RANDVOORWAARDEN	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
4.3 Geluid	22
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Bodem	24
4.7 Molenbiotoop	25
4.8 Water	26
4.9 Flora en fauna	29
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.11 Verkeer en parkeren	34
4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid	41
4.13 Geurhinder	44
4.14 Brandveiligheid	45
4.15 Kabels en leidingen	45

5. UITVOERBAARHEID	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Toepassing Grondexploitatiewet	46
5.3 Economische uitvoerbaarheid	47
 6. COMMUNICATIE PROCEDURE	 48
6.1 Inleiding	48
6.2 Procedure	48
6.2.1 Tervisielegging	48
6.2.2 Beroep / hoger beroep	48
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Flora en fauna	
Bijlage 2: Aanmeldformulier watertoetsproces	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Beleggingsmaatschappij Koning van Engeland B.V. is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de herontwikkeling op de locatie Cornelis de Vosplein 12 en Houtmarkt 2 - 2a te Hulst. Het gaat om het pand *de Koning van Engeland*. Het pand is in het verleden gebruikt als bioscoop, maar staat al enkele jaren leeg. Het café aan de straatzijde is onlangs ook gesloten.

De herontwikkeling bestaat uit een restauratie van de bestaande bebouwing en het toevoegen van 13 wooneenheden in de vorm van 11 sociale huurappartementen, die worden afgenomen door een wooncorporatie en 2 bedrijfswoningen, die eveneens voor verhuur zijn bestemd. Het project draagt bij aan de leefbaarheid van het historische stadscentrum omdat zo leegstand en verval wordt voorkomen. Daarnaast is er behoefte aan woonruimten voor senioren en starters in het centrum. Met dit project wordt getracht een combinatie van wonen met cultuurfuncties te ontwikkelen wat zorgt voor de gewenste levendigheid. Dit project is een aanvulling op de functies die al in de stad zijn.

Het project maakt onderdeel uit van een revitalisatieplan van het gebied tussen de Markt en de Paardenmarkt. Eerder zijn plannen ontwikkeld voor het opknappen en herbestemmen van diverse panden aan de Houtmarkt.

Het project geeft een impuls aan het gebied rondom de Houtmarkt. Met het project wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De cultuurhistorische waarden van de historische binnenstad zijn daarbij een belangrijk uitgangspunt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Houtmarkt, in het oostelijke deel van de historische vesting Hulst. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie A, nummers 2846 en 3033.

De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Houtmarkt zelf (ten noorden), de bestaande bebouwing aan de Houtmarkt (ten oosten en westen) en de Baudeloo (ten zuiden).

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



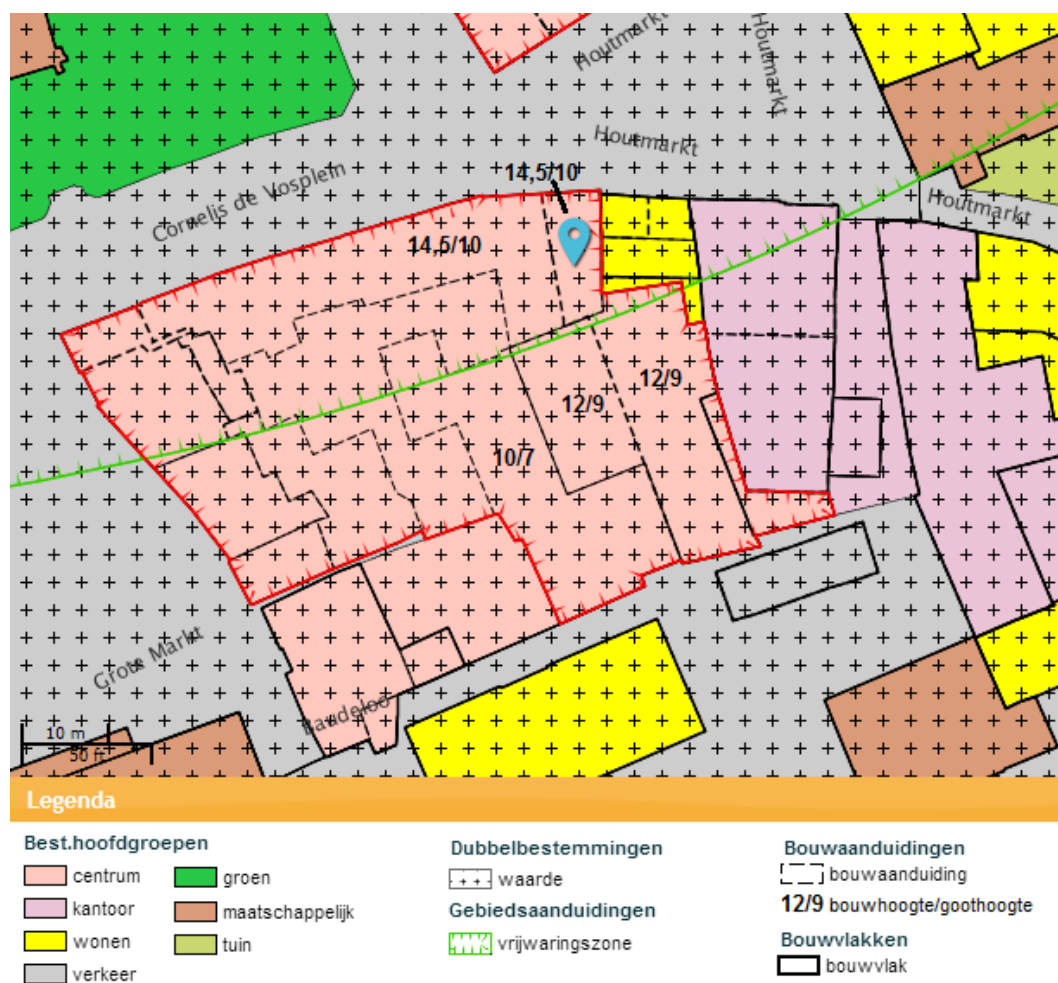
Figuur 1: globale begrenzing plangebied



Figuur 2: begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige initiatief is het bestemmingsplan “Binnenstad Hulst” dat op 8 november 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan is op onderdelen aangepast in het voor deze locatie eveneens vigerende bestemmingsplan herziening “Binnenstad, 2^e herziening”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2014. De 2^e herziening is onherroepelijk geworden na een uitspraak van de Raad van State op 10 juni 2015.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan

Op de gronden van de initiatieflocatie rust de bestemming ‘Centrum’ (zie figuur 3). De gronden zijn bestemd voor diverse centrumfuncties, waaronder: detailhandel, cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca 1 en deels horeca 2, kantoor, sport, maatschappelijke voorzieningen en bestaande woningen. Bijbehorende voorzieningen zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen zijn ook toegestaan.

Binnen de bestemming ‘Centrum’ is bebouwing tot de op de verbeelding aangegeven maximale bouwen goothoogten toegestaan. Deze bouwregels verschillen per plek (zie nogmaals figuur 3).

Het gehele projectgebied wordt ter bescherming van cultuurhistorische waarden aangeduid met de dubbelbestemming 'waarde beschermd stadsgezicht 1'. Er geldt tevens een vrijwaringszone 'molenbiotoop 2' voor het noordelijk deel ter garantie van voldoende windvang voor de nabij gelegen molen.

De verbouwing van het pand voor appartementen is in strijd met enkele bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid volgt met name uit een overschrijding van diverse maximale goot- en bouwhoogten en het gegeven dat nieuwbouw van woningen niet is toegestaan.

Daarnaast biedt de regeling uit bestemmingsplan 'Binnenstad, 2^e herziening' niet voldoende ruimte omdat het aantal te bouwen woningen groter is dan 9 en omdat er niet louter sprake is van een inpan-dige verbouwing.

Het woningbouwproject is op drie onderdelen in strijd met het bestemmingsplan.

- Nieuwe woningbouw is niet toegestaan.
- De bouwhoogte wordt op meerdere plekken overschreden.
- De goothoogte wordt op meerdere plekken overschreden.
- Horeca 2 wordt toegestaan binnen het totale projectgebied.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Projectbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van de initiatieflocatie en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het initiatief mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor het initiatief uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend initiatief uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het initiatief en het maatschappelijk draagvlak.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De bebouwing van het historische deel van de binnenstad heeft een kleinschalig karakter. De bouwhoogte is over het algemeen twee lagen met een kap. Door de verdiepingshoogte van de historische bebouwing is sprake van een vrij hoge goothoogte bij enkele historische panden. De meest voorkomende kapvormen zijn zadel- en schildkappen. De Koning van Engeland is gebouwd in 2 lagen met schildkap (figuur 4).



Figuur 4: huidige situatie 'De Koning van Engeland' (Google Maps)

De Koning van Engeland (Houtmarkt 2 - 2a) was tot mei 2007 in gebruik als bioscoop. Op de begane grond was een bioscoop met vier filmzalen aanwezig, een café en een jeugdcentrum. Op de verdieping bevonden zich ook drie kleine bioscoopzalen.

De totaaloppervlakte van de bioscoopfunctie = 980 m^2 . Dat zijn de blauwe ruimten in figuur 5. Er is 344 m^2 beschikbaar voor horecafuncties. De oppervlakte van het jongerencentrum is 115 m^2 .

Rondom het pleintje aan de Houtmarkt zijn meerdere centrumfuncties gevestigd zoals horeca en wonen. Het wonen vindt hoofdzakelijk plaats op de verdiepingen. De infrastructuur wordt gekarakteriseerd door een pleinvormige ruimte bedoeld voor voetgangers en waar ook terrassen kunnen worden ingericht. Aan het pleintje staat tevens de protestantse kerk. Na deze pleinvormige ruimte volgt een smalle straat bedoeld voor fiets- en gemotoriseerd verkeer.



2.2 Beoogd bouwproject

Ter behoud van een leefbaar, aantrekkelijk en goed functionerend historisch centrum van Hulst is het van belang dat leegstand wordt tegengegaan. Het centrumgebied rond de Houtmarkt voldoet momenteel nog niet aan dit criterium. Het gebied doet hiermee onvoldoende recht aan de gewenste kwaliteit in de vestingstad. De voorziene herontwikkeling moet er, met de restauratie van de bebouwing en de realisatie van passende woningbouw, toe bijdragen dat het centrumgebied rond de Houtmarkt wordt opgeknapt. Door het toevoegen van centrumvoorzieningen en appartementen is er de hele dag (en nacht) sprake van levendigheid en 'traffic'.

Het pand wordt gerestaureerd en daarbij herbouwd. Er worden aan de straatzijde 2 bouwlagen toegevoegd aan het pand.

De vormgeving van de nieuwbouw wijkt af van de kenmerkende bebouwing aan de Houtmarkt. Het gebouw wordt hoger dan gebruikelijk is in het centrum van Hulst. Het voorgestelde bouwplan op de planlocatie bestaat uit verschillende massadelen die in massabreedte en opbouw onderscheidend van elkaar zijn. Daarmee wordt het gedifferentieerde straatbeeld aan de Houtmarkt ondersteund. Een hoogteaccent aan de Houtmarkt is passend, omdat de openbare ruimte ter plaatse groter is. De bios-

coop en de protestantse kerk zijn in de nieuwe situatie de meest dominante gebouwen aan de Houtmarkt. De functies rechtvaardigen de nadrukkelijke aanwezigheid van deze gebouwen.

Commerciële ruimten

De grootste bioscoopzaal op de begane grond wordt heringericht als bowlingcentrum. De overige vier zalen worden hernummerd en gerenoveerd. Bovenop de gerenoveerde zaal 3 (het oude brouwerijgebouw op de achterzijde van het perceel) komen de 2 bedrijfswoningen.

Daarnaast worden op de begane grond de commerciële centrumfuncties heringericht. De indeling van de nieuw te bouwen commerciële ruimte staat nog niet vast en wordt in een later aan te vragen gebruiksvergunning aangeleverd.

In de kelder worden twee ruimten ingericht als lounge en kookstudio (124 m²). Op de begane grond blijven twee bioscoopzalen, waarvan 1 met een podium voor multifunctioneel gebruik, in tact (inclusief foyers: 567 m²). De overige ruimten worden ingericht met andere centrumfuncties, waaronder nog 3 kleine bioscoopzalen, horeca en een bowlingcentrum van 333 m². Voor het gedeelte aan de straatzijde is nog onduidelijk welke centrumfuncties daar komen. De eerste verdieping wordt geschikt gemaakt voor de ontwikkeling van appartementen. De exacte afmetingen van het bouwproject zijn terug te vinden op de bouwtekeningen die zijn toegevoegd als bijlage bij de omgevingsvergunningaanvraag.

Van de nu 7 bestaande bioscoopzalen worden er twee gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van de 11 sociale huurappartementen voor Woonstichting Hulst en 2 bedrijfswoningen.

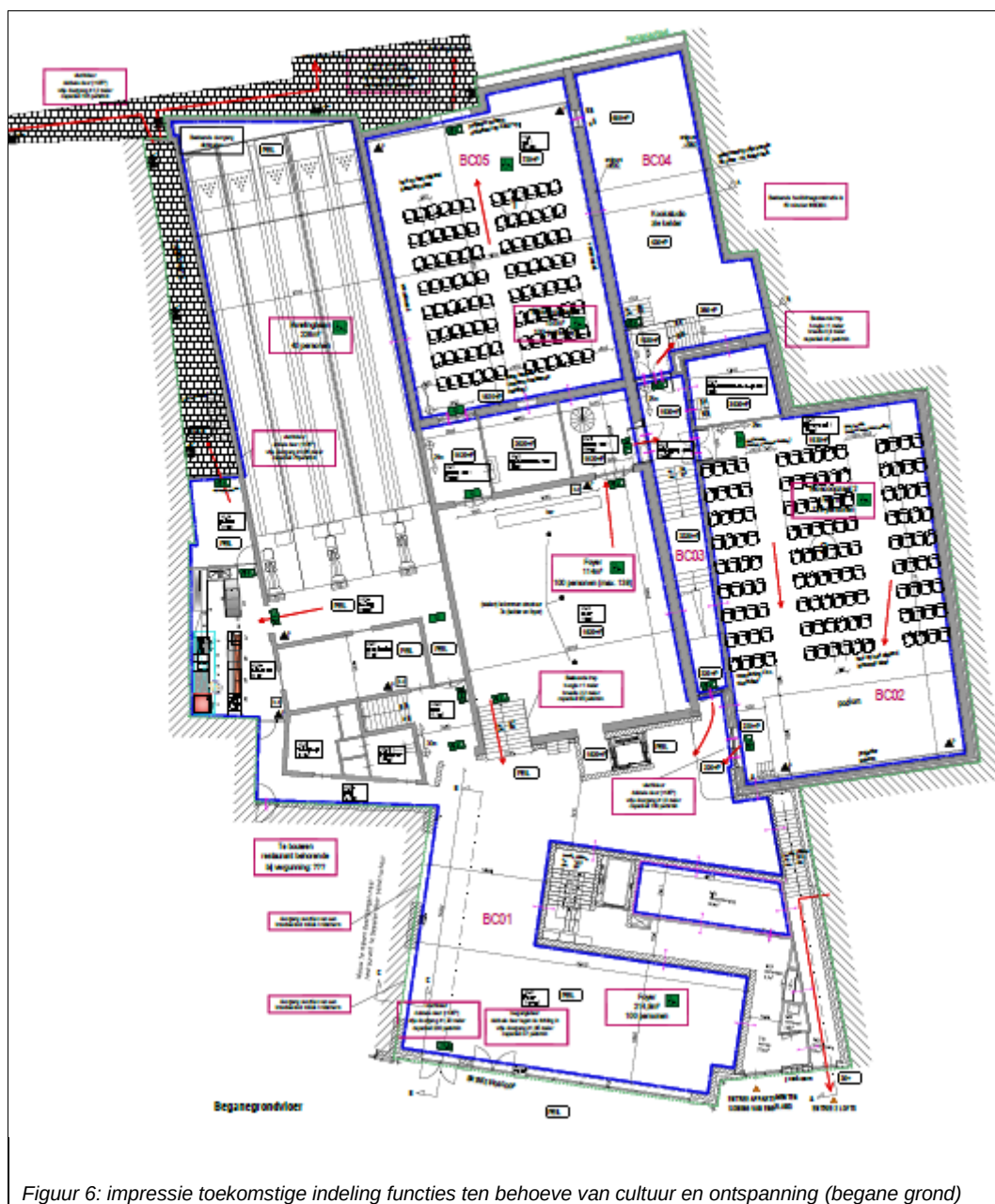
Sociale huurappartementen

Wonen wordt op de 1^e t/m de 4^e verdiepingsvloer mogelijk gemaakt aan de straatzijde. De nieuwe bouw- en goothoogte wordt 16,62m, respectievelijk 12,87m. De diepte van de 11 appartementen aan de straatzijde wordt maximaal 12 meter vanaf de voorgevelrooilijn.

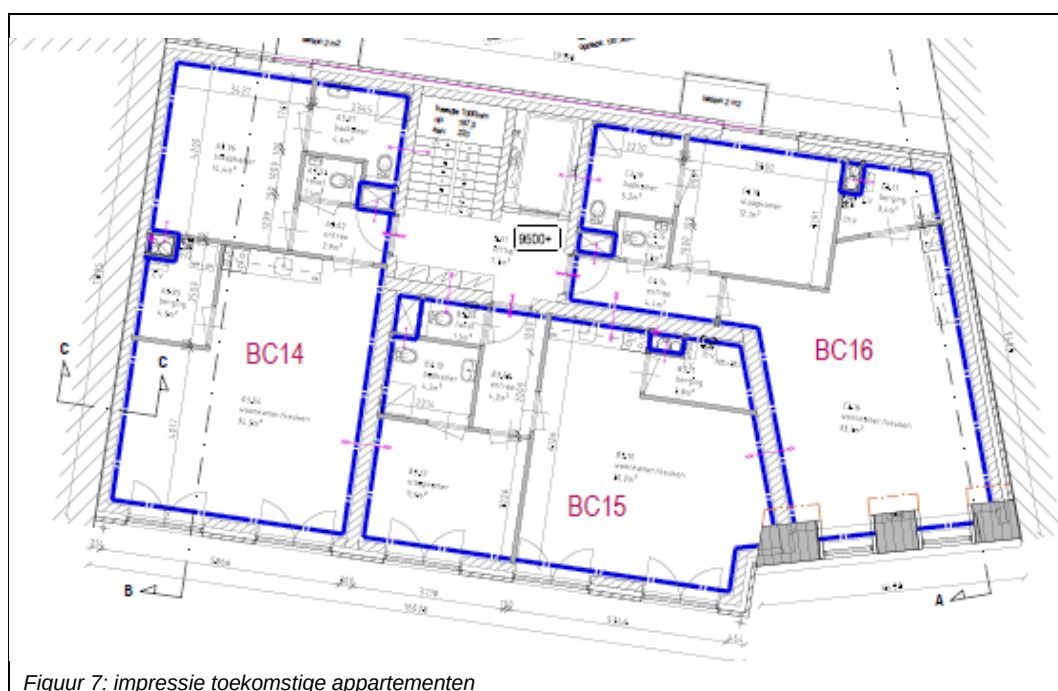
De 11 sociale huurappartementen variëren in grootte van zo'n 55 tot 62 vierkante meter. Op de 1^e tot en met de 3^e verdieping worden per bouwlaag 3 appartementen gerealiseerd. Op de 4^e verdieping worden 2 appartementen gerealiseerd.

Bedrijfswoningen

Er worden 2 bedrijfswoningen aan de achterzijde op de bestaande bioscoopzaal gerealiseerd. De bedrijfswoningen hebben een oppervlakte van 122 m².



Figuur 6: impressie toekomstige indeling functies ten behoeve van cultuur en ontspanning (begane grond)



3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling behelst een project voor 11 huurwoningen en 2 bedrijfswoningen en daarom is getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Als het gaat om kleinschalige woningbouw, dan volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Mogelijk wordt voor de 'grensbepaling' uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet.

De herindelings van commerciële functies (de bioscoop, horeca en het bowlingcentrum) wordt niet meegenomen met de ladderonderbouwing. Dat zijn bestaande centrumfuncties. Het bouwplan is voor wat betreft deze functies conserverend van aard. Deze functies hoeven niet langs de ladder te worden gelegd.

Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Hulst valt binnen de regio Zeeuws-Vlaanderen. De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden.

De woningmarkt in Hulst is vooral onderdeel van de regionale woningmarkt, waarbij meer en meer ook in de Belgische vraag wordt voorzien. De markt van Zeeuws-Vlaanderen verandert. Deze markt staat voor een krimpende bevolking, een afname van de groei van het aantal huishoudens en op lange termijn (na 2022) wordt zelfs een daling van het aantal huishoudens voorspeld. De leeftijd en samenstelling van de huishoudens in de regio veranderen nog sterker. Zeeuws-Vlaanderen moet een nieuwe balans vinden op de woningmarkt door overtollige plancapaciteit terug te brengen tot juiste proporties en productmarktcombinaties met toekomstwaarde en veel meer aandacht voor de bestaande woningvoorraad.

Het initiatief is een voorbeeld van een productmarktcombinatie: dat zijn succescombinaties van het woningproduct, de type locatie en de omgeving – dit moet passen bij de doelgroep. Dit is bijvoorbeeld een kwalitatief goed, drempelvrij en ruim appartement nabij voorzieningen voor senioren. Het initiatief trekt met de 11 appartementen ouderen en twintigers op de woningmarkt aan. De groep ouderen heeft

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

behoefte aan winkelveorzieningen nabij de woning. Jongeren worden vooral aangetrokken door centrumvoorzieningen zoals een café en bioscoop. Grootte is voor deze groepen minder van belang.

Kwantitatieve woningvraag regio

De cijfers die in deze paragraaf gebruikt worden, zijn afkomstig uit 'Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen' (6 augustus 2013).

Voor de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens belangrijk. In de regio Zeeuws-Vlaanderen zijn nu zo'n 48.400 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens in de periode tot 2022 door met zo'n 814 huishoudens. In Hulst gaat het om 255, Terneuzen 542 en Sluis 17 huishoudens. Daarna zal in de regio Zeeuws-Vlaanderen naar verwachting de krimp inzetten. Gezien het reeds bestaande woningoverschot is nieuwbouw in principe niet nodig om de huishoudensgroei op te vangen. De huishoudenstoename betreft bijna geheel eenpersoonshuishoudens, vooral van ouderen. In 2040 zijn er naar verwachting nog circa 44.000 huishoudens in de regio Zeeuws-Vlaanderen.

Ook kwalitatieve woningvraag verandert

De bevolking is straks veel meer vergrijsd dan nu. In 2030 is in de regio Zeeuws-Vlaanderen 32% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 22%. Ook de ontgroening zet sterk in: het aantal jongeren daalt met bijna 5.000 tot 2030. De vergrijzing en ontgroening vertaalt zich ook in de huishoudens: de samenstelling verandert sterk. Er verdwijnen zo'n 1.000 jongere huishoudens, zo'n 1.300 gezinnen en zo'n 1.500 1- en 2-persoons-huishoudens in de leeftijd 35 tot en met 54 jaar. De groei is te vinden in de huishoudens vanaf 75 jaar. Daarvan komen er bijna 4.000 bij. Dit is een forse ontwikkelopgave omdat de woonwensen van ouderen anders zijn dan die van jongeren.

Samengevat wordt opgemerkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt en dat vooral behoefte is naar kwalitatief geschikte woningen voor senioren.

Lokale uitvoering regionaal programma

Uit toetsing aan de gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld 15 mei 2012) blijkt dat aan het type woningen (kleinere woningen voor o.a. starters) (zie paragraaf 3.4) behoefte is. Het programma (11 huurwoningen en 2 bedrijfswoningen) is niet opgenomen in de "Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen" (vastgesteld 6 augustus 2013), omdat ten tijde van het samenstellen van de lijst nog geen sprake was van dit project. De Regionale woningmarktafspraken zijn uitgewerkt in een planningslijst, die als uitvoeringsinstrument wordt gebruikt. Voorliggend project is wel opgenomen op deze planningslijst, waarbij rekening is gehouden met 25 woningen voor de voorliggende locatie én de naastgelegen panden aan de Houtmarkt, waarvoor een separate planologische procedure wordt doorlopen. In samenspraak met de provincie Zeeland zal in de loop van 2016 de regionale woningmarkt worden geëvalueerd en opnieuw herzien.

Het programma voldoet wel aan de eisen van ouderen (55+) en jongeren/starters (20-30). Dat zijn de groepen waarbinnen het aantal eenpersoonshuishoudens zal stijgen. Deze groepen hebben behoefte aan kleine woonruimten op centrumlocaties met veel stedelijke voorzieningen.

In de Visie Vestingstad Hulst, vastgesteld door het college op 17 december 2015, wordt gestuurd op een leefbare vestingstad waarin een mix van bevolkingsgroepen woont. De omslag van de binnenstad zoals die nu is naar de aantrekkelijke vitale vestingstad met een eigen 'merk' vergt op veel fronten inspanningen. Het gaat om de kwaliteit en diversiteit van het aanbod van allerlei functies (wonen, commercieel en maatschappelijk), om een evenwichtige bevolkingsopbouw van de binnenstadsbewoners, om de kwaliteit van de openbare ruimten en om de beleefbaarheid van de historie. De vesting is en blijft woonstad voor een brede doelgroep. De laatste jaren zijn met name senioren en zorgbehoevenden toegevoegd aan het inwonertal van de binnenstad, maar er wonen nog steeds ook gezinnen met kinderen, jongeren en alleenstaanden. Van belang is een mix te houden van alle leeftijden en leefstijlen.

Woningbouwcorporaties doen onderzoek naar de woningbehoefte. Woonstichting Hulst wil haar woningvoorraad zo goed mogelijk laten aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. In het bijzonder speelt de stichting in op de toenemende vraag naar geschikte huurwoningen van zorg-aan-huis behoevende 75-plussers en een- en tweepersoonshuishoudens. De stichting merkt via haar klanten dat een toenemende behoefte bestaat naar betaalbare huurwoningen in het centrum van Hulst. Wachtlijsten voor sociale huurwoningen in het centrum lopen op. Mensen kiezen er klaarblijkelijk bewust voor om dicht bij de centrumvoorzieningen te gaan wonen. Het programma van 11 sociale huurwoningen en 2 bedrijfswoningen voldoet aan deze woonbehoefte van ouderen en jongeren.

Lokale woningbouwprojecten

Een aantal gebieden in Hulst zal in de komende jaren transformeren omdat de huidige functie van deze gebieden niet voldoet of rendeert. De ontwikkelingsgebieden zijn de gebieden waar duidelijkheid bestaat over het toekomstige gebruik en het bijbehorende beeld. Daarbij maakt Hulst onderscheid tussen nieuwe woongebieden en nieuwe gemengde locaties.

Nieuwe woongebieden zijn de woningbouwlocaties 'Witte Brug in Hulst' (ca. 100 woningen), IJzerenhandstraat in Hulst (ca. 20 zorgappartementen), Zoutziederij in Hulst (1 groepswoning en 8 zelfstandige appartementen), Zoutedijk II in Kloosterzande (ca. 40 woningen), de noordoosthoek van Kloosterzande (ca. 60 woningen), Oversprong II in Sint Jansteen (ca. 90 woningen) en de locatie Weverij in Heikant (ca. 26 woningen).

Nieuwe gemengde locaties zijn in de eerste plaats de Nieuwe Bierkaai in de binnenstad van Hulst dat in delen wordt uitgevoerd. Centraal in De Nieuwe Bierkaai staat de wens om de aantrekkelijkheid van dit deel van de Hulster binnenstad te vergroten en daarmee de rol van dit deel van de vestingstad als onderdeel van het totale winkelgebied opnieuw te versterken. Hierdoor krijgt het voor Hulst economisch gezien belangrijke (koop)toerisme weer meer kracht en herstelt Hulst haar bovenregionale functie van winkelcentrum en toeristische trekpleister. Enkele uitgangspunten van het project zijn de 'evenredige versterking van de aantrekkelijkheid van het gebied om te wonen en te verblijven', het 'versterken van de winkelfunctie, realisatie van aantrekkelijke functies' en een 'groter aanbod en meer diversiteit aan woningen'.

Ook het plan aan de Houtmarkt staat genoemd in de structuurvisie, als onderdeel van de ontwikkeling van nieuwe gemengde locaties. Net als het plan van de Nieuwe Bierkaai, draagt dit plan bij aan de diversiteit van de woningvoorraad.

Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. Het ruimtebeslag neemt niet toe, omdat de woningen bovenop de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. In de omgeving van het besluitgebied (hierna plangebied genoemd) zijn voornamelijk centrum- en woonfuncties aanwezig. Het initiatief is dan ook passend aan het Cornelis de Vosplein 12 en de Houtmarkt 2 - 2a en voldoet aan trede 2 van de Ladder.

Trede 3: multimodale ontsluiting

Gezien het gegeven dat voldaan wordt aan trede 2, is een toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) niet noodzakelijk. Wel kan worden gesteld dat de locatie in de Binnenstad van Hulst met meerdere modaliteiten (fiets, auto, bushalte op loopafstand) redelijk tot goed bereikbaar is.

Conclusie

In kwalitatief opzicht bestaat er behoefte aan appartementen voor eengezinshuishoudens op centrumlocaties. Het toevoegen van woningen sluit tevens aan bij de visie voor het historische centrum waarin sterk gestuurd wordt op de leefbaarheid van het stadscentrum. Herontwikkeling van de locatie met woningen is daarmee een logische keuze. In kwantitatieve zin kan worden gesteld dat gezien het nog groeiende aantal eenpersoonhuishoudens nog een absolute vraag bestaat naar woningen van dit type.

Met de Ladderonderbouwing is de afweging voor woningbouw op deze locatie tevens gebaseerd op de visie voor de binnenstad Hulst. Leegstaand vastgoed op een centrumlocatie zoals de Houtmarkt dient te worden benut om de leefbare binnenstad te behouden en te versterken.

De locatie is opgenomen in de planningslijst, die het uitvoeringsinstrument vormt van de regionale woningmarktafspraken. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij trede 1 en 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

Het project heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid uit de SVIR en het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

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

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

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

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

Verordening ruimte

In de provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland die op 28 september 2012 door PS is vastgesteld, worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen. De provincie stuurt ook op kwantiteit en behoefte. Hierover worden regionale afspraken gemaakt.

De grondslag van de bevoegdheid tot het vaststellen van de verordening ligt in artikel 4.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij de vaststelling van strategisch beleid (in dit geval het Provinciale omgevingsplan Zeeland 2012-2018) moet worden afgewogen welke onderdelen van het beleid zo belangrijk zijn dat deze in acht genomen moeten worden bij ruimtelijke besluiten van gemeenten. Provinciale regels worden in dit geval gesteld vanuit provinciale ruimtelijke belangen. De verordening is een middel om provinciaal beleid te verwezenlijken.

Doorwerking provinciaal beleid voor het project

Op basis van het voorgaand beschreven provinciale beleid valt de concluderen dat de ontwikkeling goed binnen de actuele beleidskaders past. De toevoeging van woningbouw op een inbreidingslocatie

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

zorgt voor zuinig ruimtegebruik. Daarnaast zorgt het project voor het behoud en versterking van de aanwezige stedenbouwkundige kwaliteit. Gezien de langdurige periode dat het pand leegstaat is er een verloedering opgetreden. Dat komt de woonkwaliteit niet ten goede. Met deze herinvulling wordt nieuw elan gegeven aan dit deel van de Hulster binnenstad.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

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

Wonen

De woningbehoefte in Hulst hangt sterk samen met demografische ontwikkelingen. In kwantitatieve zin is de vraag naar nieuwe woningen beperkt. In kwalitatieve zin is er sprake van een discrepantie tussen de bestaande voorraad (vooral grondgebonden rijwoningen) en de te verwachten vraag vanuit kleinere huishoudens als gevolg van de vergrijzing en ontgroening. Dit betekent dat er een stevige herstructurering van de bestaande woningvoorraad nodig is, vooral op plekken die voor kleine huishoudens interessant zijn.

Centrumfuncties

De visie op de binnenstad (structuurvisie 2012) gaat er vanuit dat de binnenstad niet alleen een ontwaarfunctie voor bezoekers heeft, maar tevens een woonplaats biedt aan een verscheidenheid aan bewoners. Behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw is het streven, met ruimte voor zowel gezinnen met kinderen, alleenstaande jongeren en tweeverdieners, actieve senioren als zorgbehoevenden. Dit betekent dat een deel van de woningvoorraad in de binnenstad voor herstructurering in aanmerking komt, teneinde de verschillende doelgroepen te kunnen bedienen.

De ontmoetingsruimte van de binnenstad is echter primair het domein van bezoekers, waarbij het wonen op de verdieping gestimuleerd wordt (wonen boven winkels). Publieksgerichte functies (leisure en maatschappelijk) openen hun deuren naar de publieke ontmoetingsruimte. Daarbij is het zaak de plinten langs de ontmoetingsruimte gevuld te houden met publieksfuncties, zodat de bezoeker ook daadwerkelijk de gehele ontmoetingsruimte beleeft en niet de neiging vertoont halverwege om te keren. De binnenstad dient echter versterkt te worden met functies als een vermaakcentrum, een discotheek, een luxe restaurant, gespecialiseerde winkels, een hotel en een veelzijdig cultuuraanbod (muziek in alle vormen, beeldende kunst).

De ontwikkeling van de bowling, een nieuwe vestiging van een bioscoop en overige centrumfuncties is geheel in lijn met deze visie. Met het plan worden tevens woningen boven de plint gerealiseerd.

Visie Vestingstad Hulst

In de Visie Vestingstad Hulst, vastgesteld door het college op 17 december 2015, wordt gestuurd op een leefbare vestingstad waarin een mix van bevolkingsgroepen woont. De omslag van de binnenstad zoals die nu is naar de aantrekkelijke vitale vestingstad met een eigen 'merk' vergt op veel fronten inspanningen. Het gaat om de kwaliteit en diversiteit van het aanbod van allerlei functies (wonen, commercieel en maatschappelijk), om een evenwichtige bevolkingsopbouw van de binnenstadsbewoners, om de kwaliteit van de openbare ruimten en om de beleefbaarheid van de historie.

Op dit moment is de betekenis van Hulst beperkt tot op het niveau Oost Zeeuws-Vlaanderen en aangrenzend Linieland. De regionale betekenis bestaat er op vele fronten: op het gebied van onder meer openbaar bestuur, detailhandel, middelbaar onderwijs, gezondheidszorg, commerciële voorzieningen en horeca vormt Hulst het regionale centrum. In de meeste gevallen is een regionale betekenis het hoogst haalbare en zijn de ruimtelijke posities bepaald.

De gemeente wil Hulst als vestingstad versterken en die sfeer is in potentie aanwezig. De vesting biedt een prettige mengeling van wonen, winkelen, werken, musea, horeca, recreatie en toerisme. De functies zijn gevestigd langs een middeleeuws stratenpatroon met een monumentaal karakter.

De vesting is en blijft woonstad voor een brede doelgroep. De laatste jaren zijn met name senioren en zorgbehoevenden toegevoegd aan het inwonertal van de binnenstad, maar er wonen nog steeds ook gezinnen met kinderen, jongeren en alleenstaanden. Van belang is een mix te houden van alle leeftijden en leefstijlen.

Doorwerking gemeentelijk beleid voor het project

De realisatie van 11 appartementen en 2 bedrijfswoningen geeft kansen om in het centrum herstructurering en daarmee kwaliteitsverbetering van het woningaanbod te laten plaatsvinden.

De herinvulling op de locatie bestaat uit starterswoningen en woningen voor ouderen in de huursector. De herinvulling voegt wel een nieuw woningtype toe aan de redelijk eenzijdige opbouw van het historische stadscentrum (voornamelijk rijk aan grondgebonden eengezinswoningen). Daarmee wordt een impuls gegeven aan een verbreding van de woningvoorraad in het historische centrum van Hulst.

De ontmoetingsruimte van de binnenstad wordt bovendien versterkt met een bowlingscentrum, een bioscoop en andere centrumfuncties. Het project is derhalve in lijn met de Structuurvisie Hulst en de Visie Vestingstad Hulst.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Doorwerking plangebied

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

1. Met het project wordt de bouw van 13 woningen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.9 (Flora en fauna) volgt dat het project niet van invloed is op de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie of waterwingebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied of een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Wel is de binnenstad van Hulst aangewezen als Rijksbeschermd Stadsgezicht, maar hiermee is in de stedenbouwkundige - en architectonische uitwerking rekening gehouden. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
3. In Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig project geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

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

4.3 Geluid

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

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

Doorwerking plangebied

De Houtmarkt ligt aan de doorgaande route door de binnenstad. De Kleine Bagijnestraat, in het verlengde van de Houtmarkt, kent een verkeersintensiteit van 40 motorvoertuigen per uur in de ochtendspits, 126 motorvoertuigen per uur in de avondspits en 1298 motorvoertuigen per etmaal. De wegen rondom het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/uur en kennen een redelijk hoge intensiteit. Vanwege de lage snelheden en daarmee lage geluidsbelasting kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk. Wel wordt op grond van het bouwbesluit het binnenniveau gegarandeerd.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Doorwerking plangebied

Het project valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen

belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling. Het toevoegen van 13 woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Doorwerking plangebied

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevb en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴. Aangezien er met het project 13 woningen worden gerealiseerd, is toetsing dus noodzakelijk.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Volgens de risicokaart van de Provincie Zeeland zijn in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Er bevinden zich eveneens geen transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied. De afstand tot de N290 bedraagt meer dan 1.100 meter.

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

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

4.6 Bodem

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

Doorwerking plangebied

In het kader van de afwijkingsprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Bij een nieuwe functie dient namelijk onderzocht te worden of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie.

Op grond van historie is de locatie niet verdacht. De locatie bevindt zich in de oude binnenstad van Hulst. Vanuit historie en gebruik kunnen voor diverse stoffen verhoogde achtergrondwaarden in de bodem aanwezig zijn. Er is echter geen directe aanleiding voor mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. Op de locatie is een bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 31 maart 1995 (GGM, Ba 95/109). Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem van de locatie licht verontreinigd is met diverse zware metalen en Pak's boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde verontreinigingen passen in het beeld van de historische verontreiniging zoals verwacht van de oude binnenstad van Hulst. Er is geen aanleiding voor nader onderzoek en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik. Ten aanzien van de ontwikkeling is de bodemkwaliteit niet belemmerend.

De beschikbare gegevens over de bouwlocatie voldoen aan de eisen welke op grond van de vrijstellingsregeling bodemonderzoek bij bouwaanvragen zijn gesteld en op grond waarvan vrijstelling van aanleveren van een bodemonderzoek kan worden verleend.

4.7 Molenbiotoop

Het plangebied ligt deels binnen de molenbeschermingszone van de Stadsmolen. Deze stellingmolen staat op het Molenbolwerk aan de noordzijde van de Hulster binnenstad.

De omgeving waarmee een molen in relatie staat, noemen we de molenbiotoop. Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen. Voor de molenaar is een goede windvang van cruciaal belang. Molens vormen een karakteristiek herkenningspunt in menig dorpsgezicht of landschap. En door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van groot belang. Een goede molenbiotoop maakt het mogelijk dat een molen regelmatig in bedrijf is.

Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. Daarnaast staat met name de locatie en de zichtbaarheid van de molen centraal. Deze is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen vaak zo sfeerbepalend is.

Voor traditionele windmolens, aangemerkt als Rijksmonument (zijnde complete en incomplete molens, maar niet zijnde molenstompen en molenrestanten), moet de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. De Stadsmolen van Hulst is aangemerkt als Rijksmonument.

De Provincie vraagt de gemeenten rekening te houden met het behoud van cultuurhistorisch waardevolle molenbiotopen en de hiertoe door de "Vereniging De Hollandsche Molen" opgestelde "Handleiding Molenbiotoop" door te vertalen in bestemmingsplannen (bron: "Omgevingsplan Zeeland 2006-2012", Provincie Zeeland, vastgesteld 30 juni 2006).

De gemeente Hulst heeft in artikel 29 van het bestemmingsplan de voorwaarden van bouwen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen. De volgende regels zijn van toepassing:

- a. Binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b. Binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan $\frac{1}{30}$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;.

Bij de berekening is uitgegaan van NAP-peil. De onderkant van de verticaal staande wiek is gelegen op 16,89 meter boven NAP. Het bordes van de molen ligt op 16,48 meter boven NAP. De bestrating bij de molen ligt op 8,19 meter boven NAP. De hoogte van de bestrating op de locatie van de nieuwbouw is niet exact bekend.

De toegestane bouwhoogte is $16,89\text{m} + (380/30=12,7\text{m}) =$ dus 29,59 meter. De bouwhoogte die met het projectafwijkingbesluit wordt aangevraagd is 16,62 meter. Daarmee voldoet de bebouwingshoogte aan de bebouwingsvoorwaarde van de molenbiotoopregeling.

4.8 Water

Water als ordenend principe

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

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

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

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

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenwerking met de provincies en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad te optimaliseren. In het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw ligt het

accent op wijkniveau en is het streven de inpassing van de (nieuwe) stad in het natuurlijk (water)systeem te verbeteren.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015

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

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

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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst 2010-2015

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

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

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

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

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

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

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

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

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

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

In de huidige situatie is het perceel geheel bebouwd/verhard. Het grootste deel van het perceel is verhard door bebouwing van het (voormalige) bioscoopcomplex.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

In de nieuwe situatie blijft de verharding op het perceel gelijk. Er ligt geen bergingsopgave voor het gebied, omdat de ontwikkelingen geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding en er geen extra verhard oppervlak ontstaat.

Er wordt bij de uitvoering volstaan met het gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. Zodoende wordt afkoppelen in de toekomst (indirect) mogelijk gemaakt. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen worden afgestemd met de gemeentelijke afkoppelplannen.

Ten tijde van de bouw wordt rekening gehouden met de hoogte van het vloerpeil ten opzichte van de weghoogte. Als er water op straat komt levert dit bij de huidige hoogteligging van het gebouw risico op dat er water het gebouw in stroomt.

Via het aanmeldformulier watertoetsproces is het waterschap op de hoogte gebracht van het plan. Het formulier is toegevoegd als bijlage.

Conclusie

Met het oog op de waterhuishouding gelden geen belemmeringen voor het initiatief. Het project is waterneutraal en derhalve niet watervergunningsplichtig.

4.9 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Nature 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur als onderdeel van het Nationale Natuurnetwerk (voormalige EHS) is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de regels hiervoor, waaraan dient te worden voldaan, zijn opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Het Nationale Natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren hiertoe. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet Natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen

soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermend. Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Stappenplan soortenbescherming

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Quick scan plangebied

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 27 januari 2016 door een ecooloog van BRO⁵ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Data-bank Flora en Fauna (NDFB) de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Uit het plangebied en/of omgeving zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (zwaar beschermde soorten van tabel 3). Voor vleermuizen zijn geschikte potentiële verblijfplaatsen aanwezig in het te slopen – en te renoveren deel van de voormalige bioscoop.

⁵ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Het is niet op voorhand uit te sluiten dat een algemene soort zoals de Gewone dwergvleermuis voorkomt in de te slopen bebouwing in het projectgebied. Deze soort wordt relatief vaak aangetroffen op inbreidingslocaties of direct aangrenzende panden en is tijdens het verkennend veldbezoek overdag niet waar te nemen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt verder dat ook andere gebouwbewonende vleermuizen, zoals de gewone en grijze grootoorvleermuis, laatvlieger, baardvleermuis en Brandtsvleermuis aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Het is bekend dat er in het centrum van Hulst een kolonie grootoorvleermuizen aanwezig is.

Er kunnen en zijn tijdig maatregelen getroffen ter bescherming van vleermuizen (slopen in bepaalde periodes, terugplaatsen verblijfsplaatsen). Het plan wordt niet belemmerd door overige, grondgebonden zoogdieren.

Mitigerende maatregelen moeten mogelijk breder worden getrokken als er ook andere soorten vleermuizen dan de gewone dwergvleermuis voorkomen.

De initiatiefnemer heeft gekozen om vleermuisvriendelijk te bouwen met het aanbrengen van een vleermuistoren. Deze zal geschikt zijn voor de te verwachten voorkomende vleermuisensoorten in het projectgebied.

Uit de quickscan komt ook naar voren dat er nesten van broedvogels te verwachten zijn die in de broedperiode beschermd zijn, namelijk de huismus. Ter bescherming van eventuele broedende huismussen heeft de initiatiefnemer mitigerende maatregelen getroffen middels het plaatsen van broedkasten.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

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

Analyse waarden plangebied en omgeving

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het plangebied Houtmarkt 4 t/m 8 is in 2013 een cultuurhistorisch onderzoek⁶ uitgevoerd. Het projectgebied Cornelis de Vosplein 12 en Houtmarkt 2-2a grenst direct aan dit plangebied. Het cultuurhistorisch onderzoek uit 2013 geeft goed inzicht in de ontwikkeling van het gebied. Evenals de panden Houtmarkt 4 t/m 8 is Cornelis de Vosplein 12 en Houtmarkt 2-2a geen rijks- of gemeentelijk monument.

De panden Cornelis de Vosplein 12 en Houtmarkt 2-2a zijn onderdeel van een straatwand die al eeuwenlang bebouwd is geweest. De achterterreinen waren tot in de negentiende eeuw grotendeels on-

⁶ Conceptrapport cultuurhistorisch advies locatie Houtmarkt Hulst, Cuijpers Advies, 29-03-2012

bebouwd. Vanaf het begin van de twintigste eeuw is er ter plaatse allerlei bebouwing gerealiseerd. De huidige bebouwing stamt uit het midden van de twintigste eeuw en is in cultuurhistorisch opzicht weinig karakteristiek te noemen.

Ensemblewaarden

Het plangebied maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht Hulst. Hoewel de bebouwing aan de Houtmarkt niet aangemerkt wordt als monumentaal of karakteristiek, moet wel worden opgemerkt dat er sprake is van ensemblewaarde: een samenhang van historische bouwkunst en historische stedenbouw die een meerwaarde heeft. De bebouwing aan de Houtmarkt is gebouwd op een historische grondslag in een historische rooilijn en deels ook in een passende vormgeving. De inrichting van het plangebied mag daar niet mee conflicteren.

Stedenbouwkundige waarden

De voorgevelrooilijn is (zeker sinds de jaren '30 van de negentiende eeuw - kadastraal minuutplan) aangehouden. De voorgevel van de nieuwe bebouwing moet in deze rooilijn worden gebouwd. Het is een lijn waarin de voorgevel(s) verplicht gebouwd moet(en) worden. Dit heeft te maken met de historisch-stedenbouwkundige kwaliteit van de ruimte. Er zijn geen duidelijke achterrooilijnen te onderscheiden, dus die hoeven uit historisch oogpunt ook niet aangehouden te worden.

Parcellering

Het plangebied is al eeuwenlang verdeeld in percelen, die langwerpig vanaf de openbare ruimte naar binnen steken. De breedte varieert. Het is niet per sé noodzakelijk dat de huidige percelen gehandhaafd blijven. Als uitgangspunt kan gehanteerd worden, dat de gevelbreedte aan de straat overeen moet komen met de huidige gevelbreedten. Daarbinnen moet de bebouwing variëren in hoogte, materiaalgebruik, bekapping etc.

Hoogte en kapping

Deze historische omgeving wordt gekenmerkt door bebouwing met twee bouwlagen en een kap, op enkele plekken is de bebouwing iets hoger. De nieuwe bebouwing dient hierop aan te sluiten, waarbij de volgende uitgangspunten moeten worden gehanteerd.

- De geveldelen dienen zo hoog te zijn als twee bouwlagen, maar enige afwisseling in hoogte is noodzakelijk (net als in de bestaande en de historische situatie).
- Er moet een duidelijke gootlijn worden gemaakt, zo mogelijk benadrukt door enig lijstwerk.
- De gevels aan de straatkant moeten voorzien zijn van een kap (zadel- of schilddak), met afwisseling in hoogte en dakhelling; bij voorkeur een langskap; één of twee topgevels met dwarskap zijn denkbaar.

Gevelstructuur

De gevelstructuur per onderdeel (perceel) dient evenwichtig te zijn; blinde gevels aan de straatzijde passen niet in deze historische omgeving. Gevelopeningen (ramen en deuren) dienen verticaal gericht te zijn.

Kleur- en materiaalgebruik

Kleur- en materiaalgebruik moeten passen in deze historische omgeving. Traditionele materialen (baksteen, hout) hebben de voorkeur, evenals gedekte, traditionele kleuren (geen primaire kleuren, geen zwart). Deze aspecten zijn nader geregeld in de welstandsnota.

Doorwerking project

Met onderhavig project is tot een acceptabel bouwplan gekomen. De cultuurhistorische waarden van de plek worden gerespecteerd. Met het bouwproject ontstaat een hoogteaccent prominent aan het plein Houtmarkt.

Vanuit de plek in het stedelijke weefsel is er een ruimtelijke aanleiding dat een hogere bouwhoogte wordt toegepast. Cornelis de Vosplein 12 en Houtmarkt 2-2a grenst aan een plein op de Houtmarkt. Vanwege de breedte van de openbare ruimte is hogere bebouwing op deze plek passend qua ruimte, maat en schaal.

De gevels aan de straatkant zijn voorzien van een schilddak en een langskap. Het bouwproject wordt in de bestaande (historische) rooilijn gebouwd. Daarmee worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden gerespecteerd

Het voorgestelde bouwplan op de planlocatie bestaat uit verschillende massadelen die in massa-breedte en opbouw onderscheidend van elkaar zijn. Daarmee wordt het gedifferentieerde straatbeeld aan de Houtmarkt ondersteund. Voor de overige aspecten zoals gevelstructuur, kleur- en materiaalgebruik vindt een nadere welstandstoetsing plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Archeologie

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valetta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat.

Medio 2016 is de erfgoedwet in Nederland van kracht geworden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

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

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Waarde archeologie 1'. Voor gronden waarop deze waarde van toepassing is, geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm en groter dan 50 m². Met het project zullen bouwwerkzaamheden plaatsvinden

waarbij de bodem geroerd wordt. Er wordt dieper gegraven dan 40 cm en groter dan 50 m². Hiervoor is reeds een programma van eisen opgesteld.

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

4.11 Verkeer en parkeren

Het project heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de ontwikkeling effecten heeft op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van de locatie.

In de bestaande situatie is de totaaloppervlakte van de bioscoopfunctie = 980 m² (figuur 5). Er is 344 m² beschikbaar voor horecafuncties. De oppervlakte van het jongerencentrum is 115 m² *(zie figuur 5 op bladzijde 8).

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie biedt de initiatieflocatie ruimte aan een bioscoop met zes zalen, jeugdcentrum en bij de bioscoop behorende horeca. Deze functies genereren ongeveer 77 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag.

Het pand wordt heringericht met een bowlingbaan van vijf banen. Er worden 11 appartementen en 2 bedrijfswoningen gerealiseerd. Twee zalen van de voormalige bioscoop verdwijnen, waardoor er 567 m² voor de bioscoop overblijft. In de kelder wordt een kookstudio gerealiseerd van 77m². De resterende ruimte in het gebouw wordt ingevuld met ondersteunende functies (foyer, lounge), overige commerciële functies, zoals horeca.

De uitgangspunten van de berekeningen zijn de bouwtekeningen van de bestaande en gewenste situatie (zie bijlagen bij aanvraag omgevingsvergunning).

Tabel 1 – Verkeersgeneratie centrum functies Houtmarkt Hulst

	Aantal / omvang	Gemiddelde week- dag	Gemiddelde* werkdag	Gemiddelde** zaterdag
<i>Huidige situatie</i>				
Bioscoop	980 m² bvo	50	50	94
Jeugdcentrum	115 m² bvo	6	6	10
Horeca (horecagedeelte bioscoop)	344 m² bvo	21	21	60
Subtotaal		77	77	164
<i>Toekomstige situatie</i>				
Bioscoop	567m² bvo	29	29	56
Foyers (ondersteunende ruimte)	328 m² bvo	0	0	0
Kookstudio***	77 m² bvo	13	15	20
Lounge (ondersteunende ruimte)	126 m² bvo	0	0	0
Bowlingbaan	333 m² bvo / 5 banen	47	47	82
Commerciële functies centrum	245 m² b vo	82	95	126
Woningen huur midden	11	38	38	40
Bedrijfswoningen	2	14	14	15
subtotaal		223	238	339
Toename verkeersgeneratie		223-77= 146	238-77= 161	339-140= 199

* Een gemiddelde weekdag gaat uit van alle dagen, een gemiddelde werkdag gaat uit van maandag-vrijdag

** De CROW-uitgave berekent geen verkeersgeneratie voor een gemiddelde zondagmiddag. Een zaterdag is gemiddeld genomen de drukst bezochte dag voor centrumfuncties, in Hulst is dat de zondagmiddag. Daarom is het verantwoord om de gegevens voor de zaterdag te gebruiken voor de zondagmiddag in Hulst.

*** De CROW-uitgave kent geen gegevens voor een kookstudio. Derhalve is uitgegaan van "commerciële functies centrum"

Het project aan de Houtmarkt 2 - 2a leidt op een gemiddelde werkdag tot een toename van de verkeersgeneratie van ongeveer 161 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor een zaterdag ligt dit aantal op ongeveer 199 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. De berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen van het CROW en zijn toegevoegd als bijlage.

Van de Houtmarkt is bekend dat op deze straat op een gemiddelde weekdag de verkeersintensiteit ongeveer 1.506 motorvoertuigen per etmaal is (verkeerstelling gemeente Hulst, 2012). Als gevolg van toenemend autogebruik en –bezit en ruimtelijke ontwikkelingen groeit de verkeersintensiteit. Uitgaande van circa 1,5% groei per jaar is de te verwachten verkeersintensiteit op de Houtmarkt in het jaar 2020 ongeveer 1.696 motorvoertuigen. Onderhavig plan genereert een toename van circa 141 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een weekdag, waardoor de te verwachten intensiteit in 2020 ongeveer 1.855 motorvoertuigen zal zijn.

Het is complex om een duidelijke richtlijn of criterium te hanteren voor de maximale verkeersintensiteit op wegen, omdat juist de inrichting van de weg bepalend moet zijn voor het verkeersgedrag. Verder worden bepaalde intensiteiten in verschillende stedenbouwkundige gebieden ook verschillend ervaren

vanwege de omgevingskwaliteit. In de CROW-publicatie ASVV 2004⁷ wordt het volgende geschreven over intensiteiten in verblijfsgebieden: *“Er is geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting. Binnen een 30-km/h-zone kan ter indicatie wel worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal (met een spitsuurpercentage van 10%) acceptabel is. In een erf is een intensiteit van 1.000 mvt/etmaal acceptabel.”*

Rekening houdend met de structuur (eenrichtingsverkeer Houtmarkt) van de binnenstad van Hulst, is te verwachten dat verkeer van en naar het plangebied zich verdeelt over de drie ontsluitingsstraten van de historische kern: Stationsweg/Gentsestraat, Zoutestraat en Tivoliweg. Gezien de acceptabele intensiteiten binnen 30-km/h-zones en de huidige en te verwachten intensiteiten op de Houtmarkt, worden problemen voor de verkeersafwikkeling als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet verwacht.

Parkeren

Het project zorgt voor een vraag naar parkeerplaatsen. In alle gevallen sluit de gemeente Hulst bij toetsing van een concreet bouwplan aan op de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van CROW⁸.

De maximale parkeernormen van CROW zijn gebaseerd op piekbelasting in een matig stedelijke omgeving. In Hulst gaat het dan om topdagen waarop veel Belgen de binnenstad bezoeken. In de gehanteerde parkeernormen wordt rekening gehouden met een parkeerbehoefte van bewoners en hun bezoekers en met kortparkeerders, die commerciële functies bezoeken. Uitgegaan is van gemiddelde normen die door CROW gehanteerd worden.

Gehanteerde parkeernormen gebaseerd op CROW, stedelijkheidsgraad ‘matig stedelijk’ en zone ‘centrum’. Deze normen gelden voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie (tabel 3).

Huidige situatie

Aan de Houtmarkt 2 - 2a zitten verschillende functies. Elke functie heeft zijn eigen specifieke parkeerbehoefte. Het huidige gebruik bestaat uit een bioscoop met in totaal 980 m² bvo zaalruimte, een jeugdcentrum van 115 m² bvo en een café van 344 m² bvo.

Toekomstige situatie

Het toekomstige gebruik bestaat uit een kleinere bioscoop met in totaal 567 m² bvo zaalruimte, een bowlingcentrum van 5 bowlingbanen een kookstudio, 11 appartementen.

Bovenstaande getallen zijn afgeleid van de bouwtekeningen van de bestaande en gewenste situatie (zie bijlagen bij aanvraag omgevingsvergunning).

In onderstaande tabel is voor het plangebied per functie de parkeerbehoefte voor de huidige en gewenste situatie opgesomd.

⁷ CROW, ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom
⁸ Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, publicatie 317, CROW, oktober 2012

Tabel 2 – Functies huidige en toekomstige centrumfuncties Houtmarkt Hulst

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Bioscoop	980 m ² bvo	567 m ² bvo
Jeugdcentrum	115 m ² bvo	x
Horeca (horecagedeelte bioscoop)	344 m ² bvo	x
Commerciële functies centrum	x	245 m ² bvo
Kookstudio	x	77 m ² bvo
Bowlingcentrum	x	5 banen
Huurwoningen	x	11 appartementen
Bedrijfswoningen	X	2 woningen

In onderstaande tabel zijn de parkeerkencijfers voor de beoogde functies in het gebied opgenomen voor alle functies, uitgesplitst naar de bestaande en toekomstige situatie.

Tabel 3 - Parkeerbehoefte huidige en toekomstige centrufuncties Houtmarkt Hulst

	Parkeernormen			Parkeerbehoefte		
	min	max	gem	min	max	gem
Bestaande situatie (bioscoop 980 m ² , horeca 344 m ² , jeugdcentrum 115 m ²)						
Bioscoop per 100 m ² bvo	2,2	4,2	3,2	21,6	41,2	31,3
Café en horeca bioscoop per 100 m ² bvo	5,0	7,0	6,0	17,2	24,0	20,6
Jeugdcentrum per 100 m ² bvo	3,0	4,0	3,5	3,5	4,6	4,0
				42,3	69,8	55,9
Toekomstige situatie (bioscoop 567 m ² , 5 bowlingbanen, 245 m ² centrumfuncties, 77 m ² kookstudio, 11 woningen + 2 bedrijfswoningen)						
Bioscoop per 100 m ² bvo	2,2	4,2	3,2	12,5	23,8	18,1
Bowlingcentrum per baan	1,1	2,1	1,6	5,5	10,5	8,0
Commerciële functies centrum per 100 m ² bvo	2,8	3,8	3,3	6,9	9,3	8,1
Kookstudio (norm voor restaurant per 100 m ² bvo)	8,0	10,0	9,0	6,0	7,5	6,8
11 + 2 woningen	0,7	1,5	1,1	9,1	19,5	14,3
				40,0	70,6	55,3

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er sprake is van een afname in de gemiddelde parkeerbehoefte voor het Cornelis de Vosplein 12 en de Houtmarkt 2 - 2a te Hulst. De parkeerdruk is verder uitgesplitst naar dag en dagdeel in tabel 4.

Tabel 4 - Parkeerbehoefte huidige en toekomstige centrumfuncties naar dagdeel

Aanwezigheids- percentages	100% totaal	Werkdag			Koop avond	Werkdag nacht	zaterdag		Zondag middag
		ochtend	middag	avond			Middag	avond	
Woningen bewoners		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Bioscoop, bowling, overige commerciële functies, etc.		5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%
Aanwezigheids- verdeling	100% totaal	Werkdag			Koop avond	Werkdag nacht	zaterdag		Zondag middag
		ochtend	middag	avond			Middag	avond	
Bezoekers bioscoop (nieuw - bestaand)	-13,2	-0,7	-3,3	-11,9	-11,9	0,0	-5,3	-13,2	-5,3
Bezoekers horeca (bestaand)	-20,6	-1,0	-5,2	-18,5	-18,5	0,0	-8,2	-20,6	-8,2
Bezoekers jeugdcentrum (bestaand)	-4,0	-0,2	-1,0	-3,6	-3,6	0,0	-1,6	-4,0	-1,6
Bezoekers bowling (nieuw)	8,0	0,4	2,0	7,2	7,2	0,0	3,2	8,0	3,2
Bezoekers commerciële functies (nieuw)	8,1	0,4	2,0	7,3	7,3	0,0	3,2	8,1	3,2
Bezoekers kookstudio (nieuw)	6,8	0,3	1,7	6,1	6,1	0,0	2,7	6,8	2,7
Bewoners (nieuw)	14,3	7,2	7,2	12,9	11,4	14,3	8,6	11,4	10,0
Afname / toename parkeerdruk	-0,6	6,4	3,4	-0,5	-2,0	14,3	2,8	-3,5	4,2

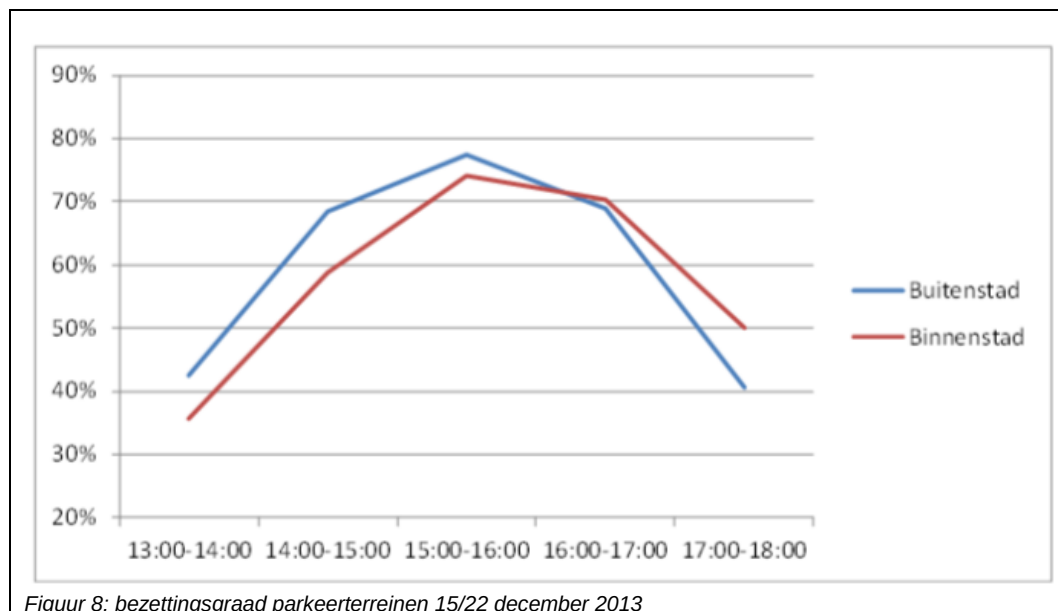
Uit de parkeerdrukanalyse blijkt dat het project weinig invloed heeft op de parkeerbehoefte per dagdeel. Het gaat om kleine verschillen ten opzichte van de huidige situatie. Vanzelfsprekend is de parkeerbezetting tijdens de nachtelijke uren met de realisatie van de appartementen hoger. Aangenomen mag worden – en dat wordt door een uitgevoerd parkeerdrukonderzoek ook bevestigd – dat de totale bezetting dan echter laag is, omdat er geen bezoekers voor de centrumfuncties komen.

Parkeerdrukonderzoek

In het kader van het project 'visie openbare ruimte binnenstad' is de bestaande situatie van de openbare ruimte in de binnenstad van Hulst in beeld gebracht. Eén van de onderdelen is een inventarisatie van het parkeergebruik van de belangrijkste parkeerterreinen in Hulst. Om het parkeergebruik goed in beeld te brengen zijn verkeerstellingen uitgevoerd. De resultaten zijn samengevat in 'Parkeeronderzoek Binnenstad en Buitenstad Hulst van 13 januari 2014.

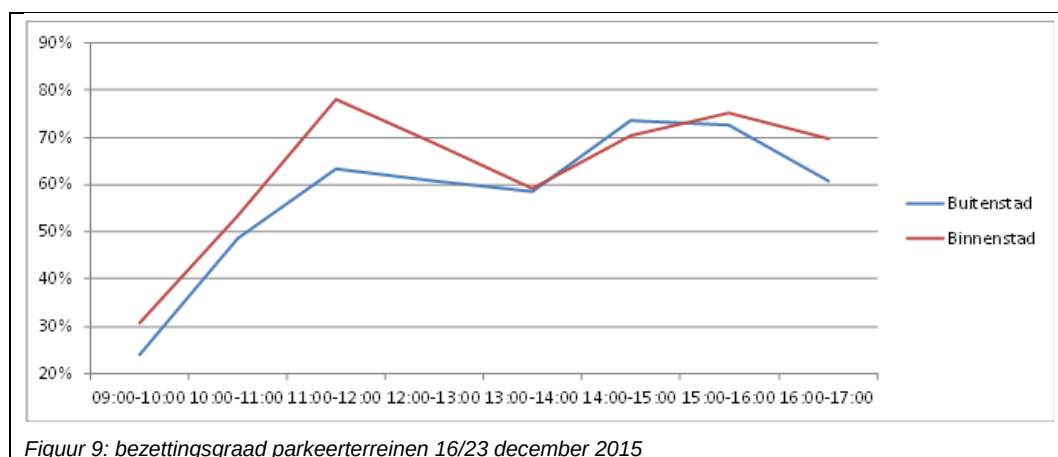
De verkeerstellingen hebben plaatsgevonden op relatief drukke dagen. Hoewel tellingen altijd een momentopname zijn, geeft dit toch een behoorlijk representatief beeld van het parkeergebruik in de Binnenstad en Buitenstad van Hulst.

Voor de zondagen zijn de verkeerstellingen op 15 en 22 december 2013 uitgevoerd. Uit de resultaten, zie daarvoor de grafiek in figuur 8, blijkt dat de hoogste bezettingsgraad van de parkeerterreinen ontstaat tussen 15:00 en 16:00 uur. Dit geldt zowel voor de Binnenstad (74% van de parkeerplaatsen zijn bezet) als de buitenstad (77%).



Er is in beide stadsdelen nog voldoende restcapaciteit beschikbaar, al moet men wellicht wat langer zoeken naar een beschikbare plaats of wat verder lopen naar de bestemming.

De parkeertellingen zijn uitgevoerd op twee zondagen en op twee maandagen in december 2013. Zondag is de drukste middag in de binnenstad van Hulst en maandag is de dag van de weekmarkt. Op zondagen is tussen 13:00 en 18:00 uur elk uur een telling uitgevoerd. Op maandagen is tussen 9:00 en 17:00 uur elk uur een telling uitgevoerd, met uitzondering van 12:00 – 13:00 uur.



Uit de grafiek komt een sterk stijgende lijn tussen 9:00 en 11:00 naar voren, en een piek voor en na de middag. De hoogste bezettingsgraad van de parkeerterreinen ontstaat opnieuw tussen 15:00 en 16:00 uur. In de Binnenstad zijn dan 75% van de parkeerplaatsen bezet, in de Buitenstad 73%. Er is in beide stadsdelen nog voldoende restcapaciteit beschikbaar.

Analyse

Uit de analyse naar de parkeerbehoefte blijkt dat de parkeerbehoefte die het nieuwe project genereert, niet substantieel wijzigt ten opzichte van de huidige situatie. Er is een lichte toename van parkeerdruk in de nacht- en ochtenduren, terwijl er een lichte verlaging is in de middag- en avonduren. Uit tabel 3 blijkt dat er sprake is van een afname van de gemiddelde parkeerbehoefte.

Op de drukke momenten – waaronder de zaterdag en vooral de zondagmiddag – neemt de parkeerdruk toe met 2,8 / 4,2 parkeerplaatsen. Dat is een lichte toename, gegeven het feit dat de bezettingsgraad op de drukste dagen van het jaar circa 75% is. Aangenomen mag worden dat deze beperkte extra parkeerbehoefte kan worden opgevangen door een betere benutting van de bestaande parkeerterreinen in en rondom de binnenstad.

Bovendien is de parkeerbehoefte van toeristen minder gericht. Toeristen die komen voor de centrumfuncties zijn eerder geneigd alternatieve plekken te zoeken dan verkeer dat gericht ergens moet zijn (bewoners), bijvoorbeeld op parkeerterreinen buiten de historische stad.

Gezien de beperkte wijziging in de parkeerdruk en de geconstateerde ruimte in de bezettingsgraad van de huidige parkeerterreinen in de binnenstad, kan redelijkerwijs gesteld worden dat aan de parkeerbehoefte voor de nieuwe herindeling van commerciële functies en 11 appartementen en 2 bedrijfswoningen voldaan wordt.

4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

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

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) zijn richtafstanden opgenomen. In de lijst wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

In de VNG-publicatie worden afstanden genoemd die van toepassing zijn op een rustige woonomgeving. Onderhavig gebied kan worden beschouwd als gemengd zoals bedoeld in de VNG-publicatie, waardoor genoemde richtafstand met 1 afstandstap mag worden verlaagd. De voorgenomen activiteiten t.a.v. cultuur en ontspanning kunnen worden ingedeeld volgens de richtlijn in milieucategorie 2 met een minimale afstand van 30 meter naar gevoelige bestemmingen van derden. Zoals aangegeven mag deze worden verlaagd naar 10 meter.

Gemengd gebied

In gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Onderstaand wordt per centrumfunctie besproken in hoeverre voldaan wordt aan de richtafstanden.

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

Doorwerking plangebied

Het plangebied en de directe omgeving zijn te karakteriseren als centrumgebied. In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven toegestaan die binnen onderstaande functiecategorieën vallen:

- Cultuur en ontspanning;
- Detailhandel;
- Horeca;
- Kantoor;
- Dienstverlening.

De meeste inrichtingen betreffen categorie 1 bedrijven, maar een categorie 2 bedrijf is op grond van de planregels niet uitgesloten. Wel is het niet zondermeer toegestaan om zwaardere horeca te vestigen. De aan te houden richtafstanden tussen het met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies en omliggende gevoelige objecten zou 10 meter bedragen wanneer uitgegaan wordt van een gemengd gebied.

Omliggende woningen in relatie tot het project

Omliggende woningen, nr. 10/10a en 4/4a, grenzen direct aan het plangebied. Aan de richtafstand van 10 meter wordt derhalve niet aan voldaan. Echter worden in planologische zin met onderhavige afwijkingsprocedure slechts 11 appartementen en 2 bedrijfswoningen toegevoegd aan de bestaande, te bestendigen centrumbestemming. De gevraagde afwijking ziet niet toe op het wijzigen of toevoegen van niet-woonfuncties waardoor de te verwachten bedrijfshinder naar de omgeving kan gaan toeneemen.

Nieuwe woningen in relatie tot functies binnen projectgebied

De nieuwe woningen kunnen mogelijk overlast ondervinden van de inrichtingen met milieucategorie 2. Een bowlingbaan en een bioscoop is de milieucategorie 2 toegekend en deze functies hebben een (grootste) richtafstand voor het aspect geluid van 30 meter. Het is derhalve belangrijk dat de vloeren boven de bioscoopzalen goed geïsoleerd worden, zodat geluidsniveaus tot een minimum worden beperkt. Bij de uitwerking van de bouwtekeningen is het van belang dat zorg wordt besteed aan het aspect geluid. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal een akoestisch onderzoek moeten zijn gevoegd, waaruit blijkt dat aan de binnennormering kan worden voldaan. Dit aspect zal ook aan de orde zijn bij een milieumelding/vergunning voor de inrichting van de bioscoop/horeca. Akoestisch Adviesburo Van Lienden heeft een akoestisch onderzoek gedaan naar 'geluid in de omgeving' op de nieuwe woningen. De belangrijkste resultaten worden hieronder samengevat. De rapportage is als apart document bij de omgevingsvergunningaanvraag bijgevoegd.

Resultaten Akoestisch onderzoek inrichtingen 'Koning van Engeland'

De bowling en de bioscoopzalen zijn ondergebracht in het gebouw waar voorheen een bierbrouwerij was gevestigd. De gevels van dit gebouw zijn robuust opgebouwd uit 2-steens metselwerk.

Het complex van de Bowling- en cinemacentrum 'De Koning van Engeland' voorziet o.a. in:

Begane grondniveau:

- 1 stuks bowlingbaan ($A \approx 266$ m² en grenst aan buitenlucht via een betondak);
- 2 stuks bioscoopzalen:
 - zaal-1: $A \approx 150$ m² en grenst aan buitenlucht via betondak;
 - zaal-2: $A \approx 194$ m² en grenst aan buitenlucht via houten tussenvloer, systeemplafond en dakbeschot met keramische dakpannen);
- Foyer: $A \approx 114$ m² en grenst aan buitenlucht via een nieuwe uitwendige scheidingsconstructie;

Tweede verdieping:

- 2 stuks bioscoopzalen:
 - zaal-3: $A \approx 124$ m² en dakvlak grenst niet aan buitenlucht, vanwege de 2 stuks bedrijfseigen huurappartementen op de derde verdieping;
 - zaal-4: $A \approx 99$ m² en grenst aan buitenlucht via betondak.

Het geluidsniveau binnen het bowlingcentrum is aangehouden op $L_e = 79,7$ dB(A) (= rekenwaarde). Binnen de bioscoopzalen is voor het optredend filmmuziekgeluid $L_{e_filmmuziek} = 85,4$ dB(A) aangehouden. Eenzelfde (pop)muziekgeluidsniveau is voor de bar- en keukenruimte aangehouden.

Op de 3e verdieping zijn twee stuks woonappartementen boven de bioscoopzaal-3 gepland; deze woonappartementen zijn bestemd voor louter bedrijfseigen gebruik en worden om deze reden als niet-geluidsgevoelig aangemerkt.

Het akoestisch onderzoek geeft een inzicht in de (te verwachten) geluidsbelasting op de gevels van het nieuwbouw woongebouw en op de gevels van de in de directe omgeving gelegen woningen van derden aan o.a. het Cornelis de Vosplein, Houtmarkt, Paardenmarkt en het St. Marthaplein, wanneer er binnen de bowling-, de (4) bioscoopzalen en de barruimte bowling-, film-, popmuziekgeluid (= 'worst case' bedrijfssituatie) wordt geproduceerd.

Aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit (BARIM tabel 2.17a) kan niet zonder meer worden voldaan. Dit komt met name door o.a. de (beperkte) geluidsisolatie van de nooduitgangsdeur in de achtergevel van bioscoopzaal-1 alsmede door het lucht in-/uitlaatrooster ten behoeve van de ventilatievoorziening vanwege de bioscoopzaal-1.

Uit akoestisch onderzoek is vastgesteld dat, zonder overdrachtsmaatregel, het installeren van de HVACinstallatie (luchtbehandelingskast) buiten op het platte dakvlak van de bioscoopzaal-2 ten behoeve van de entree en foyer (bron 8) niet binnen de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit kan plaatsvinden. Geadviseerd is om 3-zijdig rond de luchtbehandelingskast (bron 8) een geluidsscherm met een schermhoogte van $h_s = 1,4$ m- Pdak te plaatsen en tevens op effectieve trillingsisolatie op te stellen.

Op de achtergevel van het woongebouw aan de Baudeloo 34 (toetspunt 12_A) bedraagt de hoogst berekende geluidsbelasting $L_{nacht}=40,5$ dB(A) vanwege het afspelen van filmmuziek ($L_{e_filmmuziek}=85,4$ dB(A)) binnen bioscoopzaal-1 (bron 2, bron 3 en bron 12).

Met name als er ná 23.00 uur (= nachtperiode) nog filmmuziekgeluidsniveau van $L_{e_filmmuziek}>85,4$ dB(A) binnen de bioscoopzaal-1 wordt afgespeeld, kan dit mogelijk een aanleiding zijn voor het ervaren van geluidsoverlast bij bijvoorbeeld een geopend (slaapkamer)raam.

Op de bestaande tussenvloer van de bioscoopzaal-2 wordt als aanvullende geluidsreducerende maatregel een geluidsisolerend pakket (MXT-80 + cementgebonden vezelplaat $d=18$ mm1) geluidsdicht aangebracht.

Het ná 23.00 uur afspelen van filmmuziek binnen de bioscoopzaal-2 komt sporadisch voor.

Bestaande bedrijven in relatie tot de nieuwe woningen binnen projectgebied

Andersom zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan al bestaande woningen op de verdieping toegestaan, waardoor ook de omgeving al rekening moet houden met gevoelige functies in het centrumgebied. In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich lichte horeca, detailhandel, kantoren en dienstverlening. Deze functies vallen onder milieucategorie 1. In gemengde gebieden kunnen woningen en deze categorie 1-bedrijven naast elkaar voorkomen. De nieuwbouw van de woningen is passend bij de functie van de omgeving en zorgt niet voor een extra belemmering voor bedrijvigheid in de omgeving.

Conclusie

Gezien de bestemming horeca en bioscoop niet echt wordt gewijzigd, is het plan in het kader van bedrijven en milieuzonering acceptabel. Ter realisatie van een aanvaardbaar akoestisch binnenklimaat in de nieuwe woningen in de nachtelijke uren, wordt geadviseerd om aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de uitwendige scheidingsconstructie van bioscoopzaal 2 te treffen, alsook een reductie van het geluidsniveau van filmmuziek.

4.13 Geurhinder

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

Doorwerking plangebied

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

4.14 Brandveiligheid

Het gebouw is lastig bereikbaar vanwege de hoogte, diepte en zeer beperkte benadering vanaf de achterzijde. Hierdoor worden extra bouwkundige en installatietechnische voorzieningen geëist om uitbreiding van brand te voorkomen en brand te kunnen bestrijden.

Gasten moeten bij calamiteiten vluchten over percelen die niet in eigendom van de aanvrager zijn. Op de bouwtekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning is te zien dat rekening is gehouden met vluchtroutes. De brandveiligheidsmaatregelen zijn in orde.

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde (nabij de garages aan het Baudeloo) zal in overleg met de Veiligheidsregio Zeeland een ondergrondse brandkraan moeten worden aangelegd. In verband met inzetdiepte en hoogte zal in het pand een droge blusleiding worden geëist. Er dient bijzondere aandacht te worden besteed aan brandoverslag van en naar belendende percelen.

4.15 Kabels en leidingen

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

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het projectafwijkingbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

5.2 Toepassing Grondexploitatiewet

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

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

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

Met onderhavig project wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende partijen wordt een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat de ruimtelijke onderbouwing is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is gebleken dat er behoefte is aan centrumfuncties en appartementen voor eenpersoonshuishoudens. In die onderbouwing is aangegeven hoe met dit plan in de behoefte kan worden voorzien.

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Voorliggend bouwplan behoort tot de gevallen waarvoor kostenverhaal verplicht is. In een dergelijk geval dient gelijktijdig met een besluit over het bouwplan een exploitatieplan vastgesteld te worden. De overheid is echter niet in alle gevallen verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, mits op een andere wijze in het kostenverhaal is voorzien. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hulst is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over kostenverhaal zijn vastgelegd. Hierdoor is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de woningen te kunnen realiseren. Woonstichting Hulst neemt de woningen af, waarmee de haalbaarheid van het project aannemelijk is en in voldoende mate aangetoond.

6. COMMUNICATIE PROCEDURE

6.1 Inleiding

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

Verklaring van geen bedenkingen

Wanneer van een bestemmingsplan wordt afgeweken is de gemeenteraad bevoegd om een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. De gemeenteraad van Hulst heeft op 19 september 2013 categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Verzoeken die binnen deze categorieën vallen kunnen daarmee sneller worden afgehandeld.

Dit verzoek valt binnen deze categorieën van gevallen. Voor projecten die gelegen zijn binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied geldt dat geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is. Bij dit project is geen vvgb noodzakelijk. Een vvgb is pas vereist bij woningbouwprogramma's vanaf 20 woningen en wanneer het bouwplan past binnen het meest actuele vastgestelde woningbouwprogramma. Het plan hoeft derhalve niet aan de Raad te worden voorgelegd.

6.2 Procedure

6.2.1 Tervisielegging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

6.2.2 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de Rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Flora en fauna

**Notitie : Quickscan flora en fauna Houtmarkt
2-2a te Hulst**

Datum : 2 februari 2016
Contactpersoon : Karel Rietbergen
Opdrachtgever
Projectnummer : 211x07121
Opgesteld door : Ineke Kroes

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuur Netwerk Zeeland (voormalig EHS) en bestaande natuur buiten het Natuur Netwerk Zeeland zijn ruimtelijk vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2108 en het Natuurbeheerplan Zeeland 2016. Het Natuur Netwerk Zeeland is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de het Natuur Netwerk Zeeland. De feitelijke beleidsmatige gebieds-bescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn

vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten'). Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Werkwijze quickscan flora en fauna

In de quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 27 januari 2016 door een ecooloog van BRO¹ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens.

¹ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Beschrijving van het plangebied

Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalige bioscoop aan de Houtmarkt, in het centrum van Hulst. De Amersfoortcoördinaten van het midden van het plangebied zijn X=062.066, Y = 366.497. De ligging van het plangebied is te zien in onderstaande afbeeldingen (Fig. 1 en 2).

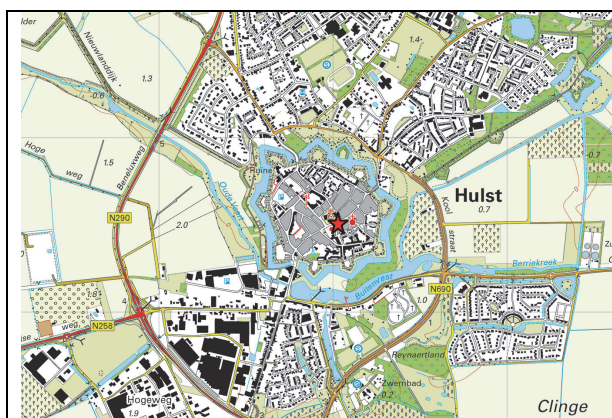


Fig. 1. Ligging van het plangebied (rode ster)



Fig. 2. Ligging van het plangebied (rood omlijnd)

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een voormalige bioscoop en jongerencentrum. Het bestaat uit een aantal losse gebouwen die in pandig met elkaar verbonden zijn, en die samen de bioscoop vormen. Het gebouw aan de straatzijde van de Houtmarkt is een vervallen gebouw. De overige gebouwen zijn redelijk goed intact. De Houtmarkt zelf is een klein pleintje, met een terrasje en wat relatief jonge bomen. Vlakbij de Houtmarkt is de basiliek van Hulst, met daar omheen een parkje met oudere bomen en gazon, omringd door lage hagen. Fig. 3 t/m 12 geven een beeld van de huidige situatie.



Fig. 3 Overzicht plangebied, gezien vanaf het Cornelis de Vosplein. Foto genomen richting het oosten.



Fig. 4. Overzicht plangebied, met de Houtmarkt op de voorgrond. Foto genomen richting het zuiden.



Fig. 5. Overzicht Houtmarkt, met terrasje en bomen. Foto genomen richting het oosten



Fig. 6. Bijgebouwtje naast de voorgevel van de Koning van Engeland. De achterliggende hoge gebouwen horen bij de bioscoop, en zijn onderdeel van het plangebied. Foto genomen richting het zuiden.



Fig. 7. Het dak van het te slopen bijgebouwtje heeft diverse ingangen, geschikt voor vleermuizen. Het dak is geschikt voor de huismus.



Fig. 8 Daken van de te renoveren gebouwen, geschikt voor huismus.



Fig. 9. Mogelijke invliegopeningen in het dak, en in de boog boven de nis.



Fig. 10. Openingen in de muur van een van de gebouwen van de bioscoop.



Fig. 11. Muur van een van de gebouwen van de bioscoop. Boven de regenpijp rechts zit een scheur in de muur (zie ook fig. 12).



Fig. 12. Detail van de muur op fig. 11, met scheur in de muur, groot genoeg voor vleermuizen.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Binnen een straal van 10 km liggen de wettelijk beschermde Natura 2000 gebieden Vogelkreek (6,7 km) en Westerschelde & Saeftinghe (9,1 km). Gezien de afstand tot deze Natura 2000-gebieden en de aard van de ontwikkeling zijn effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk Zeeland (voormalig EHS). Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming van het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met het planologische bescherming van natuurwaarden.

Toetsing Flora- en faunawet

Vaatplanten

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten vaatplanten aangetroffen. In de omgeving komen hondskruid, rapunzelklokje, steenbreekvaren en tongvaren voor. Voor hondskruid en rapunzelklokje is de stenige omgeving van het plangebied ongeschikt. Steenbreekvaren en tongvaren zijn niet op het plangebied aangetroffen. Het was niet mogelijk om alle muren binnen het plangebied te inspecteren, echter de muren van de gebouwen die gesloopt gaan worden zijn ongeschikt voor deze varens. Het gaat hier om relatief nieuwe gebouwen. De muren die wel geschikt zijn voor deze varens, d.w.z. de oude muren van de oorspronkelijke eeuwenoude gebouwen, blijven intact. Dat deel van de bioscoop wordt uitsluitend intern gerenoveerd. Negatieve effecten voor beschermde vaatplanten worden op voorhand uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele soorten algemeen beschermde (tabel 1) grondgebonden zoogdieren zoals veldmuis. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen verblijfplaatsen dan wel sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren. Uit de omgeving zijn de eekhoorn (tabel 2) en de veldspitsmuis (tabel 3) bekend. Voor de eekhoorn is het plangebied ongeschikt wegens het ont-

breken van geschikte bomen. De veldspitsmuis is gebonden aan kleinschalig agrarische omgeving. Dit is niet aanwezig binnen het plangebied. Negatieve effecten voor beschermde grondgebonden zoogdieren worden op voorhand uitgesloten.

Effectenbeoordeling

Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Vleermuizen

Uit het plangebied en/of omgeving zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten van tabel 3) waaronder gebouw bewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone- en grijze grootoorvleermuis, baardvleermuis en Brandts vleermuis, en boombewonende soorten als rosse vleermuis. Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen binnen het plangebied. Er zijn voor gebouwbewonende vleermuizen geschikte potentiële vaste verblijfplaatsen aanwezig in het te slopen pand aan de voorzijde van het bioscoopgebouw. Ook het te renoveren deel van het bioscoopgebouw bevat ruimschoots mogelijkheden voor gebouwbewonende vleermuizen (zie foto's 7 t/m 12). Er staan geen bomen binnen het plangebied met holtes en/of spleten die geschikt zijn voor vleermuizen.

Effectenbeoordeling

Met de sloop van de voorgevel van de voormalige bioscoop zijn negatieve effecten op hierin mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen niet uitgesloten. Door het tijdig treffen van preventieve maatregelen, zoals het plaatsen van een voor deze soorten geschikte vleermuizentoren, wordt een passend alternatief verblijfsgebied gerealiseerd. Negatieve effecten voor vleermuizen worden op deze wijze beheersbaar geacht.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied geen vogels waargenomen. Er zijn geen nesten aangetroffen. Het veldbezoek is uitgevoerd in januari, het aantreffen van nestlocaties is om die reden ook niet te verwachten. In het opgaand groen wat mogelijk in de achtertuin aanwezig is kunnen algemene soorten tot broeden komen.

Het plangebied zelf zal mogelijk een beperkt onderdeel uitmaken van het leefgebied voor huismus. De dakpannen en goten van de voormalige bioscoop kunnen mogelijk geschikt zijn voor huismussen. Voor gierzwaluwen zijn de dakconstructies ongeschikt. Voor overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten die in de (wijdere) omgeving kunnen broeden zoals sperwer en ransuil vormt het plangebied weinig waarde als leefgebied (foerageergebied) gezien het beperkte oppervlak.

Effectenbeoordeling

Voor de voorgenomen ontwikkeling zal bebouwing worden gesloopt en mogelijk vegetatie worden weggehaald. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden. Door werkzaamheden buiten deze broedperiode uit te voeren, wordt het risico op verstoring van broedsels sterk verminderd.

De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar en in het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Indien op een locatie geen broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen en indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, worden negatieve effecten voor vogels uitgesloten.

Met de ontwikkeling kunnen mogelijk nestlocaties van de huismus verloren gaan. Negatieve effecten voor de huismus zijn niet volledig uit te sluiten. Door tijdig treffen van preventieve maatregelen, wordt een passend alternatief verblijfsgebied gerealiseerd. Negatieve effecten voor de huismus worden op deze wijze beheersbaar geacht.

Er zullen geen nestlocaties van de gierzwaluw of overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten verloren gaan. Daarnaast gaat er geen belangrijk leefgebied van in de omgeving broedende soorten verloren. Negatieve effecten voor overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn uitgesloten.

Vissen, amfibieën en reptielen

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Vissen en voortplantingslocaties van amfibieën zijn op voorhand uitgesloten. Het is niet geheel uitgesloten dat een zwervend exemplaar van een algemene amfibieënsoort als gewone pad (tabel 1) binnen het plangebied voorkomt.

Het voorkomen van reptielen zoals de uit de bredere omgeving bekend zijnde ringslang (tabel 3) binnen het plangebied wordt gezien de ongeschikte biotoop uitgesloten.

Effectenbeoordeling

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Beschermde ongewervelde diersoorten

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied geen waarde door het ontbreken van geschikt biotoop, zoals het ontbreken van geschikte waardplanten. Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten binnen het plangebied is daarmee met voldoende zekerheid uit te sluiten.

Conclusie en aanbevelingen

- Uit het plangebied en/of omgeving zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten van tabel 3) waaronder de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone- en grijze grootoorvleermuis, baardvleermuis en Brandts vleermuis. Er zijn voor vleermuizen geschikte potentiële vaste verblijfplaatsen aanwezig in het te slopen deel van de voormalige bioscoop, en in het te renoveren deel van de bioscoop. Met sloop en renovatie van dit pand zijn negatieve effecten voor vleermuizen niet op voorhand uitgesloten. Door het tijdig treffen van preventieve maatregelen, zoals het plaatsen van een voor deze soorten geschikte vleermuizentoren, wordt een passend alternatief verblijfsgebied gerealiseerd.

- Binnen het plangebied is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van de huismus niet geheel uit te sluiten. Door het tijdig treffen van preventieve maatregelen, zoals het plaatsen van een voor de huismus geschikte vogelkast, wordt een passend alternatief verblijfsgebied gerealiseerd.
- Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Bijlage 2:

Aanmeldformulier watertoetsproces

Aanmeldformulier watertoetsproces

Het watertoetsproces geeft inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties. Het resultaat is van belang voor afwegingen bij ruimtelijke plannen of besluiten. Dit formulier vormt de agenda voor ons gesprek. Na dit gesprek vult u het aanvraagformulier verder aan. De ingevulde watertoetstabel kan in een ruimtelijke onderbouwing worden ingevoegd als waterparagraaf.

Het aanvraagformulier kunt u downloaden via de website www.scheldestromen.nl > digitale balie.

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer (particulier/bedrijf)	Gegevens aangevraagd door (optioneel, bijv. adviesbureau, etc.)
Naam:	Karel Rietbergen	Jochem Rietbergen/Toby van Baast
Organisatie:	Jesnoka Novio BV	BRO
Adres:	Jacob van Campenstraat 213	Boscheweg 107
Postcode + plaats:	6543 LE Nijmegen	Postbus 4 5290 AA Boxtel
E-mailadres:	inboxkarel@gmail.com	Toby.van.baast@bro.nl
Telefoonnummer:	06 53440906	0411850400
Invuldatum aanvraag:	15 februari 2016	

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	Ruimtelijke onderbouwing Cornelis de Vosplein en Houtmarkt 2-2a.
Waar is het plan gelegen: (adres en kadastrale gegevens, voeg ook een kaart (op schaal) toe)	Houtmarkt 2-2a Hulst.
Beknopte planomschrijving (welke ontwikkeling vindt plaats / wat gaat er gebeuren) Realisatie van 13 woningen en herinvulling van het bestaande pand met centrumfuncties	

Watertoetstabel

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.	<i>Er zijn geen consequenties voor waterkeringen. Het plan ligt niet nabij de 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>Het verharde oppervlak aan (m²) neemt niet toe met de planontwikkeling. Realisatie van watercompenserende maatregelen zijn niet aan de orde.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>Niet van toepassing.</i>

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
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>Huishoudelijk en bedrijfsafvalwater wordt afgevoerd op het riool. Hemelwater wordt afgevoerd op omliggend terrein.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Niet van toepassing</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Niet van toepassing</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Niet van toepassing</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Noch maakt het plan activiteiten mogelijk die een negatief effect kunnen hebben op grondwater</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Niet van toepassing</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Niet van toepassing</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing</i>
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>Niet van toepassing</i>

Tot slot

Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen en samen met een overzichtskaart van het plan (zo mogelijk met schaal aanduiding) te mailen naar waterschap Scheldestromen: info@scheldestromen.nl of postbus 1000, 4330 ZW Middelburg. Het waterschap coördineert het water-toetsproces voor de waterbeheerders.

