

A decorative grid of small squares, some solid purple and some light purple, arranged in a pattern across the top half of the page.

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

A large decorative grid of small squares, some solid purple and some light purple, arranged in a pattern across the bottom half of the page.

GEMEENTE HULST

**Ruimtelijke onderbouwing
'Blaauwe Hofke te Hulst'**



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

e-mail: rothuisen@rothuisen.eu
website: www.rothuisen.eu



gemeente	Hulst
titel	Ruimtelijke onderbouwing Blaauwe Hofke te Hulst
imronummer	NL.IMRO.0677.Pbhulblhofke1atm9b-000V
projectnummer	HU4040
status	Definitief
Concept	16-05-2023
Ontwerp	09-11-2023
Vastgesteld	25-06-2024





**RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING**

ONDERBOUWING

behorende bij de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het 'Blaauwe Hofke' te Hulst

INHOUD

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Fasering	4
1.4	Vigerend bestemmingplan	5
1.5	Doel en reikwijdte omgevingsvergunning	6
1.6	Leeswijzer	6
2.	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Gebiedsvisie Blaauwe Hoeve	10
3.	BELEIDSKADERS	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Nationale Woon- en bouwagenda	15
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal beleid	17
3.5	Gemeentelijk beleid	18
3.6	Conclusie	21
4.	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	22
4.1	Planologische- en milieuaspecten	22
4.2	Bodem	22
4.3	Cultuurhistorie	23
4.4	Archeologie	23
4.5	Water	24
4.6	Ecologie/flora en fauna	30
4.7	Milieuhinder	33
4.8	Geluidhinder	34
4.9	Luchtkwaliteit	35
4.10	Externe veiligheid	36
4.11	Ontpofbare oorlogsresten	39
4.12	Verkeer en parkeren	40
4.13	Duurzaamheid	41
4.14	Overige belemmeringen	42
4.15	Milieueffectrapportage	42
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
6.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Omgevingsdialoog	45
6.3	Vooroverleg	45
6.4	Tervisielegging	46
7.	CONCLUSIE	47

BIJLAGEN:

Bijlage 1 – Verkennend bodem- en asbestonderzoek, ABO Milieuconsult, 4 april 2023;

Bijlage 2 – Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, Artefact, 21 maart 2023

Bijlage 3 – Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, 8 september 2023;

Bijlage 4 – Programma van eisen, Blaauwe Hofke, 12 juni 2023;

Bijlage 5 – Stikstofdepositierapportage Zandstraat en AERIUS berekening (zowel de aanleg- als gebruiksfase), Econsultancy, 7 november 2023;

Bijlage 6 – Quickscan Wet natuurbescherming Zandstraat, Econsultancy, 3 maart 2023 (redactieoneel aangepast 18 juli 2023);

Bijlage 7 – Rapport aanvullend ecologisch onderzoek Blaauwe Hofke, Econsultancy, 4 oktober 2023;

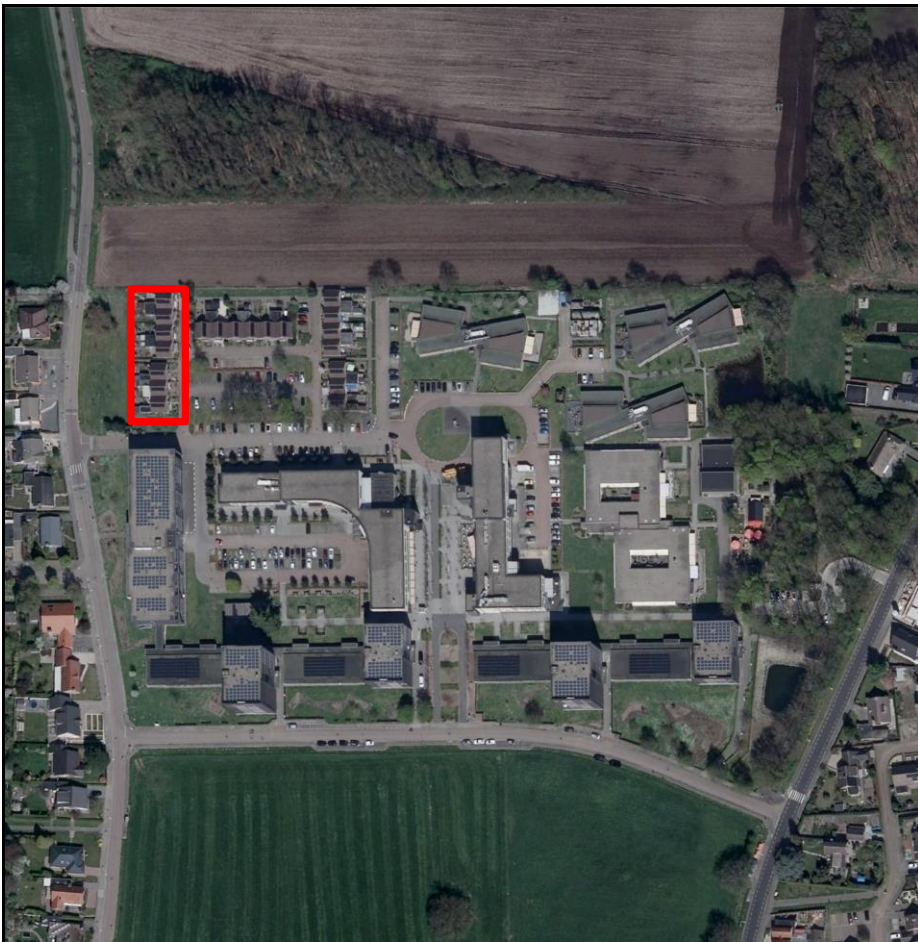
Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Zandstraat te Hulst, Greten Raadgevende adviseurs BV, 8 februari 2023;

Bijlage 9 – Verslag informatieavond, Rothuizen Architecten en Adviseurs B.V., 16 mei 2023;

Bijlage 10 – Notitie beantwoording zienswijzen, gemeente Hulst, 14 juni 2024.



Figuur 1: Rode pijl, indicatieve ligging projectgebied op de Blaauwe Hoeve (blauwe contour).



Figuur 2: Rode rechthoek, ligging projectgebied.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van het centrum van Hulst, grenzend aan het buitengebied, ligt de woonzorglocatie de 'Blaauwe Hoeve'. Op dit terrein worden momenteel diverse vormen van zorg, waaronder begrepen zelfstandige woonvormen door de Woonstichting Hulst en ZorgSaam, onderdeel van de zorggroep Zeeuws-Vlaanderen, geboden. Een deel van deze woningen is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de eisen die daaraan momenteel worden gesteld. Daarnaast is door veranderingen in de zorg en demografische samenstelling van de bevolking, in de afgelopen jaren behoefte ontstaan aan meer én andere (gecombineerde) vormen van wonen en zorgverlening. Dit heeft voor de Woonstichting Hulst en ZorgSaam als onderdeel van hun gehele koers in hun verzorgingsgebied toekomstbestendig te zijn, de aanleiding gevormd om voor de revitalisering van de gehele 'Blaauwe Hoeve' plannen voor te bereiden. Onderdeel van deze plannen is sloop en vernieuwing. Dit wordt ingegeven door de noodzaak tot vervanging. In dat kader dienen 20 grondgebonden woningen, alle in eigendom van de Woonstichting Hulst, gesitueerd aan het 'Blaauwe Hofke' te worden gesloopt en te worden vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw omvat 27 gestapelde wooneenheden en zal evenwijdig aan de Zandstraat worden opgericht. Een groot deel van de huidige bewoners zal, na gereedkomen, in nieuwbouw worden geherhuisvest.

Doordat de nieuwbouw niet in het vigerende bestemmingsplan past, is een uitgebreide Wabo-procedure nodig waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De daarbij benodigde onderbouwing, waaruit blijkt dat er met het plan sprake is van goede ruimtelijke ordening, wordt gegeven in voorliggend document.

1.2 Ligging projectgebied

De projectlocatie bevindt zich in de uiterst noordwestelijke hoek van de woonzorglocatie de 'Blaauwe Hoeve'. De 'Blaauwe Hoeve' ligt in groter verband globaal gezien, aan de noordzijde van de stad, ingeklemd tussen de Zandstraat ten westen, de Truffinoweg ten zuiden en de Zoutestraat ten oosten daarvan. De projectlocatie zelf wordt ten noorden begrensd door open agrarisch gebied met aan de westzijde, aan de overzijde van de Zandstraat, grondgebonden woningen, die met de voorgevels op de projectlocatie zijn georiënteerd.

Voor de ligging wordt verwezen naar de figuren 1 en 2.

Ter plaatse van het projectlocatie zijn momenteel nog 20 grondgebonden woningen aanwezig. 'De Blaauwe Hoeve' en projectlocatie zijn bereikbaar via één ontsluiting, welke aan de zijde van de Zandstraat is gesitueerd. Deze ontsluiting vormt daarmee de centrale entree van het totale terrein. Door zijn ligging aan de primaire ontsluiting, betreft de projectlocatie, een zichtlocatie. Deze ligging vraagt – mede in relatie tot andere toekomstige ontwikkelingen – om een (her)ontwikkeling die recht doet aan de locatie.

1.3 Fasering

De ontwikkeling van het 'Blaauwe Hofke' maakt – zoals beschreven onder paragraaf 1.2 – onderdeel uit van de totale woonzorglocatie de 'Blaauwe Hoeve', welke op haar beurt is verdeeld

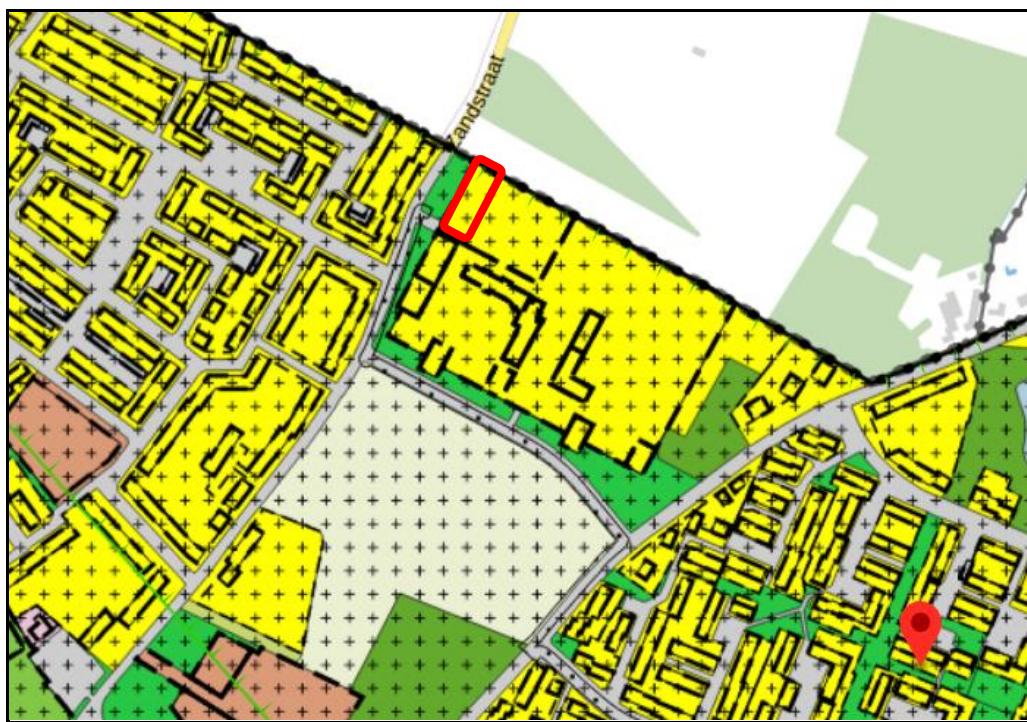
in een aantal deelgebieden, waarvan het 'Blaauwe Hofke' er één van is. De beoogde wijzigingen in de verschillende deelgebieden worden gefaseerd in de tijd op basis van een integrale gebiedsvisie uitgevoerd. In de visie wordt aangegeven op welke wijze de (her)ontwikkeling, (her)inrichting en herstructurering van de 'Blaauwe Hoeve' zal plaatsvinden. Voor een verdere beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 2.3, waarin de gebiedsvisie nader wordt toegelicht.

Het 'Blaauwe Hofke' betreft de eerste, concrete fase die wordt uitgewerkt. De uitwerking voor de andere deelgebieden en fasen moet nog verder worden vormgegeven. Om die reden is ervoor gekozen om de (her)ontwikkeling van het 'Blaauwe Hofke' nu in procedure te brengen.

1.4 Vigerend bestemmingplan

De planlocatie valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' van de gemeente Hulst, onherroepelijk geworden op 15 april 2021.

Op basis van voornoemd bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen – Voorzieningen', alwaar de oprichting van een woonzorgcomplex en bebouwing met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter is toegestaan. Deze bebouwing mag ook voor zelfstandige wonen worden aangewend. Verder wordt over een zeer beperkte oppervlakte; circa 2 meter, het bestemmings- en bouwvlak aan de zijde van de Zandstraat overschreden. Deze strook is bestemd tot 'Groen'. Daarnaast dragen de gronden de dubbelbestemming; 'Waarde – Archeologie 2' en is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' van toepassing.



Figuur 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan, rode rechthoek betreft de projectlocatie.

Doordat de nieuwbouw, gelet op het aantal wooneenheden, de hoogtebepalingen en beperkte overschrijding van het bestemmings- en bouwvlak, niet in het vigerende bestemmingsplan past, is een uitgebreide Wabo-procedure nodig waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De daarbij benodigde onderbouwing, waaruit blijkt dat er met het plan sprake is van goede ruimtelijke ordening, wordt gegeven in voorliggend document. Op basis van deze procedure kan het

plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden en ontstaat in aansluiting op de vraag ruimte voor het realiseren van toekomstbestendige woningen.

1.5 Doel en reikwijdte omgevingsvergunning

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen; of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het voornoemde planvoornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1^e Herziening' van de gemeente Hulst, zoals onherroepelijk geworden op 15 april 2021.

Een omgevingsvergunning, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, kan slechts worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een besluit volgens de Wabo te nemen. Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig; door middel van deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige project van het bestemmingsplan afgeweken.

Tenslotte overwegen wij, dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als een (Wabo) kruimelafwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2.

1.6 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de huidige situatie, waarbij ingegaan wordt op zowel de omgeving als de locatie zelf. Tevens wordt aangegeven wat de toekomstige ontwikkeling inhoudt en welke uitgangspunten gelden voor de realisatie van het plan.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante ruimtelijke beleid behandeld en wordt het initiatief hieraan getoetst.
- In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan milieukundige randvoorwaarden, waaronder bodem, water, archeologie, flora en fauna en externe veiligheid.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.
- In hoofdstuk 6 worden de procedure (maatschappelijke uitvoerbaarheid) behandeld.
- In Hoofdstuk 7 wordt een conclusie en afweging over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan gegeven.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De locatie en het terrein van de 'Blaauwe Hoeve' bevinden zich aan de noordzijde van de stad Hulst en grenzen aan het buitengebied, welke wordt gekarakteriseerd door een (open) polderlandschap met landbouwgronden (kleigrond en zandgrond). De noordelijke grens vormt tevens de (voormalige) door de provincie bepaalde grens van het 'bestaand bebouwd gebied'. De ontsluiting van het terrein, voor zowel de bewoners, bezoekers als personeel, verloopt via één centrale entree op de Zandstraat. Via deze ontsluiting, wat de in- en uitrit betreft, bereikt het verkeer de 'Blaauwe Hoeve' om daarna richting het centrum van Hulst en verdere wegennet te worden afgewikkeld. De projectlocatie zelf; het 'Blaauwe Hofke', grenst aan deze entree, en neemt daarmee -zowel nu als in de toekomst- een prominente plek op het terrein in. Deze ligging vraagt daarmee om een zorgvuldige beschouwing van het te realiseren ontwerp. In dat kader heeft initiatiefnemer een zorgvuldig en intensief ontwerptraject doorlopen.

Momenteel bestaat de bebouwing gelegen aan het 'Blaauwe Hofke' uit 20 grondgebonden woningen, welke huisvesting is verouderd en niet meer aan de eisen die de Woonstichting daaraan stelt voldoet. Alle grondgebonden woningen grenzen aan het bijbehorende parkeerterrein en zijn alle met de voorgevel daarop georiënteerd. De bestaande bebouwing op het 'Blaauwe Hofke' beslaat daarmee een grotere oppervlakte, dan waar de nieuwbouw voor de toekomstige bewoners is voorzien.

Onderstaande (lucht)foto's geven een impressie van de huidige situatie.



Figuur 4: Luchtfoto projectgebied.



Figuur 5: Beeld vanaf de doorgaande weg: Zandstraat.





Figuren 6 en 7: Foto's huidige situatie.

2.2 Toekomstige situatie

Uitgangspunt is de oprichting van 27 gestapelde woningen verdeeld over twee met elkaar verbonden bouwdelens. Het meest noordelijke bouwdeel, zal uit 5 bouwlagen en het aangrenzende deel uit 3 lagen bestaan. Hiermee zal het deel opgetrokken uit 5 bouwlagen een bouwhoogte van 15,50 meter en het bouwdeel uit 3 lagen een bouwhoogte van 9,50 meter bereiken. De nieuwbouw wordt evenwijdig gesitueerd aan de Zandstraat opgetrokken. Dit betekent, dat een groot deel van de gronden en daarmee het resterende perceel – na sloop van alle grondgebonden woningen – voorlopig braak zal komen te liggen. Een deel van dit braakliggende perceel zal (tijdelijk) door de bewoners van de nieuwbouw voor parkeren worden aangewend. De ambitie is om op termijn het resterende deel van het perceel, als onderdeel van een andere fase, te (her-)ontwikkelen en zal het parkeren voor alle voorzieningen op een strook grond, noordelijk gelegen van de 'Blaauwe Hove' plaatsvinden. De centrale entree van het terrein, zal in dat geval daarmee in noordelijke richting, ter hoogte van het aan te leggen parkeerterrein, worden verlegd.

Het merendeel van de huidige bewoners zal in de nieuwbouw worden geherhuisvest, waarbij zij, net als nu, een beroep op de aangeboden zorg kunnen doen. De doelgroep is derhalve niet eenduidig; de zorgvraag verschilt net als ieder ander van elkaar. Ze zijn een afspiegeling van de maatschappij, zoals ieder andere willekeurige groep. Deze diversiteit in mensen vraagt ook om voldoende diversiteit, zowel in wonen als in ondersteuning. De mogelijkheid wordt aldus geboden om aan de hand van de persoonlijke situatie een juiste keuze voor de benodigde c.q. vereiste ondersteuning te kunnen maken. Deze locatie is dan ook onderdeel van de algehele koers van de Woonstichting om toekomstbestendig te zijn in haar verzorgingsgebied in de gemeente Hulst. Teneinde de zorgvraag in de toekomst nog beter te kunnen faciliteren wordt op termijn mogelijk tussen de bestaande bebouwing, eveneens in eigendom van de Woonstichting en de nieuwbouw, een verbinding gemaakt. Deze verbinding zorgt er alsdan voor, dat de zorg nog sneller en daarmee efficiënter kan worden verleend. De realisatie van deze verbinding hangt samen met de aanleg van het nieuwe parkeerterrein en verleggen van de centrale entree van het Blaauwe Hofke. Deze verbinding is echter momenteel nog niet aan de orde en ook niet vereist.

In onderstaande figuren zijn impressies van het ontwerp, zoals dat nu voorligt, opgenomen. Dit ontwerp is gemaakt in nauwe samenspraak met de initiatiefnemer, die wil zorgdragen voor een bouwplan, waarbij sprake is van een natuurlijke stedenbouwkundige afronding van de 'Blaauwe Hoeve'. Daarnaast is rekening gehouden met de toekomstige invulling van het terrein de 'Blaauwe Hoeve' en de ligging en positie die het 'Blaauwe Hofke' daarin in neemt, zowel qua functie als ontwerp.



Figuur 8: Zicht op de voorgevel van de nieuwbouw vanuit de Zandstraat.



Figuur 9: Zicht op achtergevel van de nieuwbouw vanuit het Blaauwe Hofke.



Figuur 10: Zicht op de linkergevel van de nieuwbouw vanaf de nieuwe, beoogde ontsluiting van de Blaauwe Hove.

2.3 Gebiedsvisie Blaauwe Hove

In september 2019 heeft het college haar principe medewerking gegeven aan het verkennen van de mogelijkheden voor het uitbreiden en verplaatsen van verschillende zorgvoorzieningen op en

naar het terrein van de 'Blaauwe Hoeve'. Het doel is meerdere verschillende zorgvoorzieningen op één locatie te centreren, zodat er meer synergie niet alleen tussen deze functies, maar ook met de omgeving kan ontstaan. Uitgangspunt is dat wordt uitgegaan van een integraal stedenbouwkundig concept, waar naast het centreren van voorzieningen ook het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit centraal staat.

Met deze principemedewerking en de daarin door de gemeente gestelde randvoorwaarden, hebben ZorgSaam en de Woonstichting Hulst gezamenlijk opdracht gegeven de integrale stedenbouwkundige visie voor de 'Blaauwe Hoeve' verder uit te werken. De stedenbouwkundige visie legt een ruimtelijk raamwerk vast voor het toekomstbeeld van de 'Blaauwe Hoeve'. Het beschrijft de uitgangspunten die voorwaardelijk zijn om tot een efficiënte (her)inrichting en herstructurering van het terrein te komen; een (her)ontwikkeling naar een toekomstbestendig terrein met een geïntensiveerd en hoogwaardig woonzorgprogramma.

Dit ruimtelijk raamwerk wordt thans opgesteld en zal kaderstellend zijn voor de beoogde ontwikkelingen op het terrein en beschrijft daarmee de ruimtelijke functies en aanpassingen die voorwaardelijk zijn om de gestelde ambitie te kunnen bereiken. Eén van de randvoorwaarden betreft het mobiliteitsvraagstuk in relatie tot de toekomstige invulling. Met deze herprogrammering dient ook het parkeren vernieuwd te worden. Teneinde hier een passende invulling aan te kunnen geven, heeft ZorgSaam aan de noordzijde van het bestaande terrein, een thans nog agrarisch bestemde strook grond, aangekocht. Door deze aankoop kan en zal op termijn in relatie tot het beoogde programma, volledig op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien. Inherent daaraan zal de centrale entree van het terrein, in noordelijke richting, ter hoogte van het aan te leggen parkeerterrein worden verlegd. Bij het uitwerken en ontwerpen van de nieuwbouw voor het 'Blaauwe Hofke' is hiermee dan ook al rekening gehouden, zodat onderhavige ontwikkeling, niet alleen nu, maar ook in de beoogde eindsituatie, aan de algemene uitgangspunten die voor de herstructurering van toepassing zijn, kan en zal voldoen. Daarmee zal, naast een stedenbouwkundige, natuurlijke afronding van de 'Blaauwe Hoeve', het meest noordelijke bouwdeel in de toekomst de nieuwe entree van de Blaauwe Hoeve markeren.

3. BELEIDSKADERS

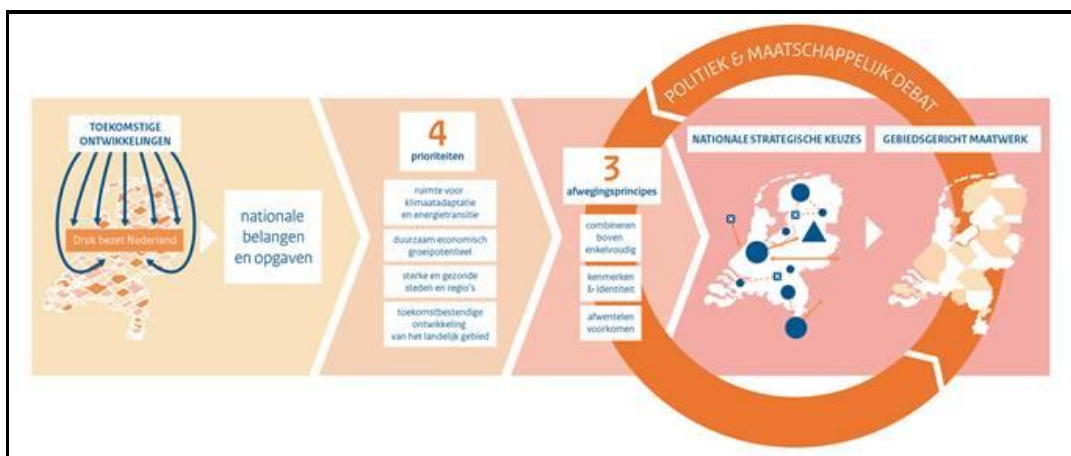
De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet op 1-1-2024. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden; op 1-1-2024, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie op 2050 gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 11: Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;

3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet, welke op 1-1-2024 in werking zal treden, is het bereiken van een balans tussen:

- a. 'het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Betekenis voor onderhavig project

Voor wat betreft de volgende nationale belangen 'Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en alle onderdelen van de fysieke leefomgeving', 'Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit' en 'Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving' wordt verwezen naar de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 'Kwaliteit van de leefomgeving' aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor een nadere onderbouwing en uiteenzetting van de 'Ladder van duurzame verstedelijking' wordt verwezen naar onderstaande overwegingen en paragrafen 3.2, 3.3. en 3.4.

Op basis daarvan kan worden geconcludeerd, dat het bouwplan verenigbaar en in overeenstemming is met de NOVI.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Structuurvisies hebben op zichzelf geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische

borging vragen worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In het Barro zijn verschillende bepalingen opgenomen, o.a. ten aanzien van Rijksvaarwegen, hoofdwegen en -spoorwegen. Er zijn geen bepalingen die direct betrekking hebben op het projectgebied.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) is met ingang van 1 oktober 2012 opgenomen, dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De achtergrond van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland te bevorderen. De ladder bestaat uit twee stappen: de eerste stap bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De tweede stap omvat, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Betekenis voor onderhavig project

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd:

“Een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen.”

De nieuwe ontwikkeling valt binnen bestaand bebouwd gebied, waardoor er in beginsel geen sprake is van extra ruimtebeslag. Er is sprake van een (her)ontwikkeling en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Meer concreet; er wordt duurzaam omgegaan met het ruimtegebruik op een perceel en een locatie waar dat ruimtelijk reeds bij recht is toegestaan en goed mogelijk is. Het betreft immers een (her)ontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. Ofschoon de (her)ontwikkeling leidt tot een toename van in totaal zeven woningen, valt het project niet binnen de definitie van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Immers in dit kader valt uit de rechtspraak op te maken, dat de bouw van één woning niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS: 2014:3929). De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is tevens niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen mogelijk worden gemaakt (ABRVS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013: 2471). Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS: 2017:1724, Uitspraak 201608869/1/R3).

Op basis van onderhavig plan worden per saldo in totaal zeven extra wooneenheden toegevoegd. Vanuit dien hoofde is het doorlopen van de 'Ladder' niet vereist. Dat laat echter onverlet, dat het bevoegde orgaan in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij het verlenen van een vergunning dient te beoordelen of de beoogde ontwikkeling een passende functie c.q. bestemming is, mede omdat de provincie Zeeland hecht aan duurzaam ruimtegebruik. In onderstaande paragrafen wordt daar derhalve nader op ingegaan.

3.2 Nationale Woon- en bouwagenda

Iedereen moet goed kunnen wonen. Op dit moment is dit helaas niet altijd het geval. De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk: mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

Het kabinet zet in op het bouwen en transformeren van 100.000 woningen per jaar vanaf 2024. Na aftrek van vervangende nieuwbouw zou het aantal woningen in Nederland vanaf dat jaar met 87.000 per jaar moeten toenemen.

Er wordt niet automatisch gebouwd naar de behoefte aan betaalbare en geschikte woningen. Voor zowel nieuwe woningen als de bestaande woningvoorraad gaat het om woningen die geschikt zijn voor lage en middeninkomens, aandachtsgroepen en ouderen en om een eerlijke verdeling over gemeenten, wijken en buurten. Verder is verscheidenheid van woningtypen in een buurt belangrijk. Een buurt met alleen maar goedkope woningen leidt vaak tot problemen in het sociaal-fysiek domein.

Betekenis voor onderhavig project

Het plan omvat het ontwikkelen van 27 sociale levensloopbestendige huurwoningen op gronden die reeds voor woondoeleinden zijn bestemd. Hierdoor worden betaalbare (huur)woningen met de toegang tot zorg gerealiseerd, die aansluiten op de lokale vraag. Het planvoornemen is in overeenstemming met de nationale woon en bouwagenda.

3.3 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 hebben gedeputeerde staten van Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Op 1 januari 2024 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben op de fysieke leefomgeving samengevoegd. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen die op ons afkomen, de Zeeuwse ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030.

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Het onderwijs in de provincie is goed bereikbaar, betaalbaar en van hoogstaande kwaliteit. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

Betekenis voor onderhavig project

Met de beoogde ontwikkeling worden maximaal 27 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Dit is goed voor het aanbod op de woningmarkt. Tegelijkertijd wordt gedateerde en verouderde woningbouw omgezet in toekomstbestendige nieuwbouw, in een vorm en concept waar behoefte en vraag naar is. Een ander belangrijk doel in de omgevingsvisie is een goede gezondheid van burgers, waarin het planvoornemen ook in voorziet.

Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018

De provincie Zeeland heeft, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 21 september 2018 een Omgevingsverordening vastgesteld. Aansluitend zijn daar negen wijzingen op doorgevoerd. Slechts een select aantal onderdelen uit het (voormalige) Omgevingsplan is geregeld in de verordening. Onderwerpen opgenomen in de Omgevingsverordening zijn bijvoorbeeld bedrijventerrein, verblijfsrecreatie, bestaande natuur en ecologische hoofdstructuur, agrarische gebieden van ecologische betekenis, molenbiotopen, glastuinbouw en intensieve veehouderij. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten.

Ten aanzien van het onderwerp 'Wonen' is uitsluitend een regeling opgenomen voor kleinschalige locaties in het buitengebied. Daarvan is hier geen sprake.

Betekenis voor onderhavig project

Verder zijn voor dit plan geen specifieke regels uit de Verordening aangaande de volgende aspecten van belang.

Beleidsnotitie 'Ruimte voor woonkwaliteit' en 'Plan van Aanpak Ruimte voor Woonkwaliteit' in de gemeente Hulst 2020

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

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

Betekenis voor onderhavig project

Onderhavig project voldoet aan de kwalitatieve criteria van het 'Plan van aanpak 'Ruimte voor Woonkwaliteit' in de gemeente Hulst 2020. Er is in het plan sprake van het realiseren van

toekomstbestendige huurwoningen binnen de grens bestaand stedelijk gebied waar tevens de gevraagde en vereiste zorg kan worden geboden. Er is sprake van een herstructureringsproject met zorgvuldig ruimtegebruik, welke past in het 'Plan van Aanpak'.

3.4 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen (22-7-2022)

In deze woonvisie, opgesteld door de Stec groep, wordt aangegeven wat voor de komende periode de regionale bijdrage aan de woningmarkt zal zijn. De gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen hebben een nieuwe regionale woonvisie vastgesteld. Op deze manier kunnen de gemeenten de krachten bundelen om de negatieve effecten op de demografische ontwikkelingen te beperken. De regionale woonvisie moet bijdragen aan een woningmarkt die voor bewoners en vestigers van buiten voorziet in aantrekkelijke woningen, leefbare wijken en kernen en een gezonde balans tussen (veranderende) woningvraag en aanbod.

Vanuit de gesignaleerde opgaven voor de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen zijn een vijftal ambities geformuleerd. De ambities, die ook de basis voor de regionale Woonvisie vormen, zijn:

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

Voor onderhavige ontwikkeling zijn met name de tweede en vierde ambitie van belang.

Ad. 2 Het creëren en behouden van passende woningen en leefbare kernen en wijken zijn belangrijke speerpunten. De sterke vergrijzing en de extramuralisering die een aantal jaar geleden is begonnen, leiden er samen toe dat er een steeds grotere behoefte ontstaat aan zelfstandige woningen waarin huishoudens oud kunnen worden en zorg aan huis kunnen ontvangen. Verder zijn de woonwensen van ouderen anders zijn dan die van jongeren. Uitgangspunt is dat in de toekomst het aanbod zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen van iedere specifieke doelgroep.

Ad. 4 De bestaande woningvoorraad dient naast kwalitatief goede nieuwbouw ook uit herstructurering voor de minst toekomstbestendige delen van de bestaande voorraad te bestaan. De combinatie van woningkenmerken (lage energieprestatie, beperkte aanpasbaarheid, etc.) en omgevingskenmerken (voorzieningen onder druk, achteruitgang leefbaarheid, etc.) maakt delen van de bestaande voorraad kwetsbaar. Het gaat daarbij vooral om kleine grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen in diverse prijsklassen. Lokaal leidt dit soms nu al tot leegstand en verkrotting, of ligt dit op termijn op de loer. Daarnaast staat verduurzaming en het levensloopbesteding maken van woningen hoog in het vaandel.

Voor de gemeente Hulst is expliciet opgenomen, dat vervangende nieuwbouw mogelijk is, waarbij heeft te gelden, dat inbreiden voor uitbreiden gaat. Bij nieuwbouwverzoeken wordt gestuurd op seniorenhuisvesting en middenhuur.

Betekenis voor onderhavig project

Het plan bestaat uit het ontwikkelen van 27 toekomstloopbestendige, sociale huurwoningen. Hiermee wordt op de kwaliteitsvraag ingespeeld. De ontwikkeling met bouwtitels op deze locatie wordt

mogelijk gemaakt middels het 'Plan van Aanpak, 'Ruimte voor woonkwaliteit' wat samen met de provincie is opgesteld. Omdat dit een herstructureringslocatie betreft waarin woningen worden gerealiseerd met een aantoonbare behoefte, gaat het om complementaire nieuwbouw waar in kwalitatieve zin, op dit moment een tekort aan is. Er worden namelijk energiezuinige, duurzame levensloopbestendige en geschikte sociale huurwoningen met mogelijkheid tot zorg gerealiseerd.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst (2012-2025)

De structuurvisie voor Hulst geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor eenieder 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.

In de structuurvisie heeft de gemeente Hulst voor het grondgebied zeven strategieën ontwikkeld. Het projectgebied ligt in een gebied wat binnen de strategie 'verbreden' valt. In de strategie verbreden worden functies toegevoegd aan gebieden waarvan de hoofdfunctie in principe prima functioneert. De variëteit aan functies in deze gebieden wordt als het ware verbreed.

Conclusie

Het plan sluit aan op de structuurvisie, doordat de locatie onderdeel uitmaakt van een terrein waar reeds wonen met zorg wordt aangeboden en de ontwikkeling en daarmee het aanbod aansluit op vraag.

Woonzorgvisie gemeente Hulst d.d. april 2021

De meeste mensen willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen of (weer) zelfstandig wonen. Door de vergrijzing, de decentralisatie van zorgtaken en de wijzigingen in de zorgwetgeving verandert de wijze van het aanbieden van zorg en de kijk op (geschikte) huisvesting

De insteek van deze woonzorgvisie is om bij te dragen aan:

- afstemming tussen sectoren en organisaties die actief zijn op het gebied van wonen in relatie tot welzijn en zorg;
- aansluiting van vraag en aanbod op de (woning)markt voor zorgdoelgroepen;
- bieden van een kader om lokale initiatieven te toetsen.

De gemeente Hulst wil haar inwoners ondersteunen zodat zij langer zelfstandig of (weer) zelfstandig kunnen wonen en leven binnen hun eigen woonkern, vertrouwde woonomgeving en sociale netwerk. Het uitgangspunt daarbij is dat de burger eigen regie heeft en zelf verantwoordelijkheid neemt om fijn te wonen. De gemeente Hulst zorgt daarbij voor voldoende geschikte levensloopbestendige woningen en voorzieningen voor alle doelgroepen. Daarnaast streeft de gemeente er naar om ook inwoners in een kwetsbare situatie zich thuis en gewenst te laten voelen in een leefomgeving met een goede informele en formele sociale infrastructuur. Dit betekent dat er naar de specifieke behoeften van bewoners moet worden gekeken en de juiste randvoorwaarden moeten worden geschapen, zodat een sociale duurzame leefomgeving ontstaat, waarin inwoners die zich in een kwetsbare situatie bevinden zich geaccepteerd en veilig voelen.

Dit leidt op het gebied van vastgoed en wonen tot onder meer 3 ambities met 7 geformuleerde doelstellingen. Voor onderhavige opgave zijn onder meer onderstaande aspecten van belang:

- Nieuwbouwprojecten worden levensloop- en toekomstbestendig ontwikkeld voor diverse doelgroepen;
- De ontwikkeling van nieuwe woonvormen of de transformatie van bestaande woonvormen (groepsgericht naar geclusterd zelfstandig wonen) is maatwerk en doelgroep afhankelijk. In ontwikkelplannen is opgenomen hoe de initiatiefnemers oog hebben voor het gewenste maatwerk en doelgroep-specifieke kenmerken;
- De ontwikkeling van nieuwe woonvormen of de transformatie van bestaande woonvormen sluit aan bij de bevolkingssamenstelling van de gemeente Hulst, daar waar het gaat om betaalbaarheid en financiële mogelijkheden (inkomenssituatie) van haar inwoners. De gemeente ondersteunt dit proces door het delen van haar kennis en visie, het verbinden van partijen, het agenderen in de juiste gremia en de initiatiefnemers te wijzen op diverse (subsidie)mogelijkheden;
- Gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties maken afspraken over de wijze waarop woningverdeling richting kwetsbare doelgroepen plaatsvindt.

Kort samengevat is het doel om op basis van samenwerking tussen de zowel het bevoegde gezag als marktpartijen te komen tot diverse levensloopbestendige wijken, waarin sprake is van geclusterd zelfstandig wonen, voorzieningen aanwezig zijn, doelgroepen worden gecombineerd en diverse vormen van ontmoeting en dagbesteding aanwezig zijn.

Conclusie

De ontwikkeling is volledig in lijn met de woonzorgvisie en geeft invulling aan de behoefte aan geschikt, betaalbaar en verzorgd wonen. Hiertoe worden de 20 bestaande en verouderde grondgebonden woningen vervangen door 27 toekomstbestendige appartementen met de mogelijkheid tot zorg. Verder maakt de nieuwbouw deel uit van de Blaauwe Hoeve, waar meerdere (zorg)voorzieningen bereikbaar en toegankelijk zijn. Aan de randvoorwaarden van het bieden van een sociale, duurzame leefomgeving wordt hiermee tevens voldaan.

Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken gemeente Hulst (2018)

Op basis van het maatregelenpakket dat met de nieuwe regionale woningmarktafspraken is vastgesteld, heeft de gemeente beleidsregels voor nieuwe woningbouwverzoeken vastgelegd. Deze beleidsregels zijn van toepassing op nieuwe woningbouwverzoeken gelegen zowel binnen als buiten bebouwd gebied en die niet rechtstreeks passen binnen de daarvoor geldende regels uit het bestemmingsplan.

Deze beleidsregels beogen om door juist nieuwe woningen te ontwikkelen de woningmarkt gezond te houden. Achterliggende gedachte is dat iedere verzoeker die nieuwe woningen wil bouwen, rekening houdt met de verouderde woningen die achterblijven. Tevens wordt beoogd dat ontwikkelaars niet meer vasthouden aan verouderde plannen, maar deze aanpassen aan de huidige vraag en behoeften. Net als dat het wordt gestimuleerd om woningbouwplannen die nooit zijn uitgevoerd aan te passen aan wel uitvoerbare plannen. Ook dit mag eventueel op een andere locatie binnen de gemeente Hulst.

Extra woningen vergroten het overaanbod aan woningen, dat naar verwachting op termijn zal ontstaan. Belangrijk is daarom dat het toevoegen van woningen een meerwaarde oplevert. Dat kan stedenbouwkundig zijn, maar ook om andere redenen. Wanneer het toevoegen van

woningen in een duidelijke vraag voorziet, is het niet de bedoeling de ontwikkeling te blokkeren. Woningbouw kan nog steeds een logische invulling zijn voor locaties waar sprake is van een onbebouwde plek, of waar een andere functie dan wonen aanwezig is, zoals een vrijkomend schoolgebouw, kerk, dorpshuis, winkelpanden of bedrijf. Ook voor deze locaties geldt altijd dat er uitsluitend gebouwd mag worden wanneer er sprake is van een aantoonbare behoefte zowel qua aantal als type woning.

Conclusie

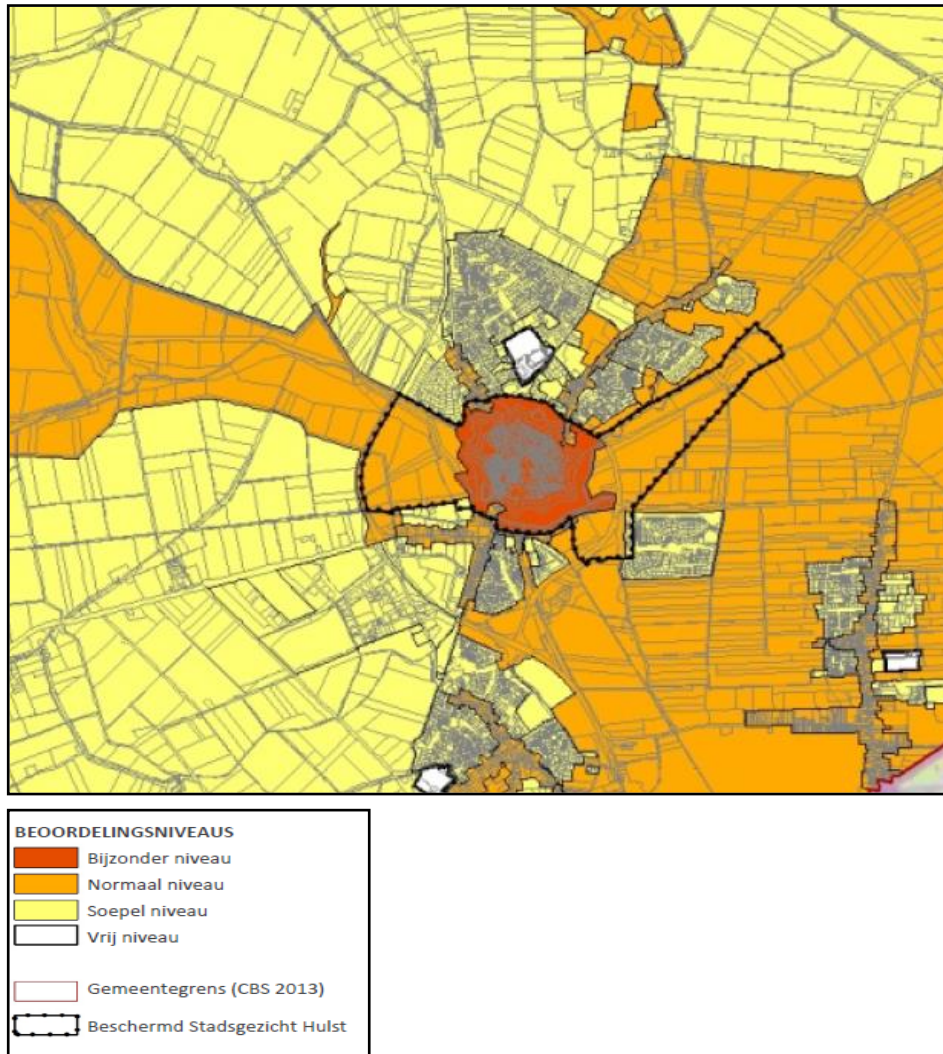
In onderhavig geval is formeel sprake van een toevoeging van zeven extra wooneenheden aan de woningvoorraad. Er wordt uitsluitend medewerking verleend aan woningbouwverzoeken waarbij het aantal woningen wordt vergroot, indien wordt voldaan aan de bepalingen zoals genoemd in artikel 5.8 van deze beleidsregels. Met dit project is er sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan op een locatie waar woonbebouwing reeds is toegestaan. Het plan sluit aan op de vraag naar appartementen met de toegang tot zorg. Het gaat met name om wonen waarbij de structuur van het gebied behouden blijft en waar men een kwaliteitsverbetering van het woningaanbod wenst te laten plaatsvinden. Door het realiseren van in totaal 27 appartementen worden toekomstbestendige woningen toegevoegd, waar behoefte aan bestaat. Daarmee past de ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid.

Nota Ruimtelijke kwaliteit

Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit (1 oktober 2015). In deze nota is het welstandsbeleid versoepeld. Zo zijn er bijvoorbeeld meer bouwwerken welstandsvrij. Ook het aantal welstandsvrije gebieden is verruimd. Verder is geconstateerd, dat bepaalde gebieden vragen om meer betrokkenheid van de gemeente dan andere. In verband hiermee zijn er 4 gebieden of objecten onderscheiden met 4 verschillende beoordelingsniveau 's: bijzonder, normaal, soepel en vrij.

Onderhavige planlocatie ligt in een gebied met een soepel beoordelingsniveau.

Bij gebieden of objecten met een soepel niveau ligt de nadruk op het bieden van ruimte voor uitbreiding of verbouwing. Beoordeling van bouwplannen blijft beperkt tot de hoofdkenmerken van die bouwwerken die vanaf het openbaar toegankelijke gebied direct zichtbaar zijn.



Figuur 12: Nota Ruimtelijke kwaliteit.

Het ontwerp en bouwplan zijn ter goedkeuring voorgelegd aan de welstandscommissie. Aansluitend heeft de commissie het bouwplan getoetst aan het beleid en ingestemd met het bouwplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat de stedenbouwkundige vormgeving past in de structuur en de context van de omgeving. Er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing en de indeling van de straatwand komt in twee nader te onderscheiden bouwdelen terug, waarbij een hoogteaccent wordt toegepast. De bouwmassa en ontwerp vormen daarmee een natuurlijke afronding van stedenbouwkundige structuur van de 'Blaauwe Hoeve'. Daarnaast sluit dit ook aan waar op termijn de beoogde nieuwe entree van het gebied is voorzien. Alsdan markeert het hoogteaccent dat punt.

3.6 Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat het onderhavige plan aansluit bij het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Door het benutten van de locatie voor de bouw van nieuwe woonbebouwing met bijhorende parkeervoorzieningen, worden de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van het terrein de 'Blaauwe Hoeve' in het algemeen en voor de projectlocatie het 'Blaauwe Hofke' in het bijzonder versterkt.

4. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Planologische- en milieuaspecten

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bouwplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieu-hygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit plan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek en eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. Als uit historisch onderzoek blijkt dat binnen de nieuwe bestemmingen sprake is geweest van een activiteit met een verhoogd risico op verontreiniging, dan is een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Onderzoek

De gronden waarop de nieuwe ontwikkeling is voorzien, zijn onderworpen aan een verkennend bodemonderzoek, inclusief asbest conform de richtlijnen van de NEN-5740 alsmede de NEN 5707 (Verkennend bodem- en asbestonderzoek, ABO-milieuconsult B.V. d.d. 4 april 2023, zie *Bijlage 1*).

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

- De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht verhoogde gehalten aan PCB, minerale olie, zink, PAK en asbest in de bovengrond, zijn dermate gering, dat de resultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek;
- De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en levert geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu op.

Op basis van de uit dit milieu-hygiënisch onderzoek verkregen gegevens kan in geval van grondverzet c.q. herbestemmen van grond alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit nodig zijn. Dit is afhankelijk van aangetroffen gehalten, alsook op basis van visueel aangetroffen bodemvreemde materialen. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

Conclusie

Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt is het projectgebied geschikt voor de huidige en toekomstige bestemming. De aanwezige bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw.

4.3 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. Voor een herziening van het bestemmingsplan 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 (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Onderzoek

Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt, dat in het projectgebied geen cultuurhistorische waardevolle objecten aanwezig zijn. De locatie grenst direct ten noorden aan het dekzandgebied, welke aardkundig waardevol gebied, door de beoogde ontwikkeling niet wordt geschaad.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan en heeft geen invloed op het kenmerkende landtype dekzandgebied.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was eerder vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) uit 2007. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2024 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen

gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan, zo ook ter plaatse van de planlocatie, worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Binnen het projectgebied geldt de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voor gronden waarop deze waarde van toepassing is, geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm en groter dan 500 m². Eventuele archeologische resten blijven in situ bewaard. Ondanks een eventuele vrijstelling van archeologisch onderzoek kan het toch voorkomen, dat bij graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten tevoorschijn komen. In dat geval geldt de wettelijke meldingsplicht voor archeologie. Een archeoloog moet alsdan in de gelegenheid gesteld worden in het veld kennis te nemen van de vondst, maar de graafwerkzaamheden kunnen gewoon zonder verder archeologisch onderzoek doorgang vinden.

Over de noodzaak van een vervolgonderzoek in het kader van toekomstige planvorming met betrekking tot de archeologische waarden ter plaatse van het projectgebied is Artefact om advies en uitvoeren van een onderzoek gevraagd. Dit onderzoek is als *Bijlage 2* aan deze toelichting gehecht. Kort samengevat, wordt geconcludeerd, dat in en op de top van het Laagpakket van Wierden (pleistoceen dekzand) dat voorkomt vanaf 0,35 m -mv (ca 1,00 m + NAP) een middel-hoge verwachting geldt op het voorkomen van vindplaatsen vanaf het Mesolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Om die die reden wordt geadviseerd geen graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 1,00 m + NAP (plaatselijk reeds vanaf ca 0,35 m mv). Ter plaatse van de beoogde nieuwbouw zal de bodem tot 0,90 meter beneden maaiveld worden ontgraven. Dit betekent dat vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Gezien de aard van de verwachte vindplaatsen is het uitvoeren van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven de meest geschikte onderzoeksmethode. Tijdens dat onderzoek kan de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van vindplaatsen en de behoudenswaardigheid daarvan, vastgesteld worden. Het PvE is reeds eerder door het bevoegde gezag akkoord bevonden en aansluitend is het veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Het onderzoek heeft de middelhoge verwachting op het aantreffen van vindplaatsen vanaf de prehistorie tot en met de middeleeuwen niet kunnen bevestigen. Hiermee kan de verwachting worden bijgesteld naar laag. Er wordt dan ook geadviseerd om in het opvolgende bestemmings- c.q. omgevingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' te verwijderen. In lijn daarmee kan het bevoegde overheid door middel van het nemen van een selectiebesluit de locatie vrijgeven. Het PvE en het inventariserende veldonderzoek door middel van proefsleuven zijn als *Bijlage 3 en 4* aan deze onderbouwing gehecht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het project.

4.5 Water

Wettelijk kader

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het

ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening

Beleid Waterschap Scheldestromen

Het provinciaal beleid van de provincie Zeeland is vastgelegd in de Zeeuwse Omgevingsvisie, de Waterverordening en de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Het operationele waterbeheer van de Zeeuwse (binnendijkse) regionale wateren is in handen van het Waterschap Scheldestromen. In het waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap zijn de hoofdlijnen van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen kort beschreven. De uitwerking vindt plaats in de desbetreffende Beleidsnota's. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater. Zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. In het waterbeheerplan 2016-2021 wordt aangegeven met welke maatregelen en tegen welke prijs het waterschap dit doel wil bereiken. Het waterbeheerprogramma wordt momenteel herzien en ligt als ontwerp (WBP 2022 -2027) ter inzage. In 2012 heeft het Waterschap Scheldestromen de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen vastgesteld. Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst 2022-2026

Krachtens de Wet milieubeheer (Wm), artikel 4.22, dient iedere gemeente een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) op te stellen. In het VGRP geeft de gemeente aan via welk beleid zij voor de aangegeven planperiode invulling geeft aan haar zorgplicht voor de riolering, het overtollige hemelwater en grondwater en hoe zij dit beleid financiert. Een VGRP is een beleidsmatig plan. In het VGRP staat op hoofdlijnen welke werkzaamheden en maatregelen (beheer, onderhoud, renovatie, vervanging, aanpassing, nieuwe aanleg) er nodig zijn om de zorgplichten te waarborgen. De technische uitwerking van de werkzaamheden gebeurt in operationele plannen. Het verbreed VGRP geldt voor de planperiode van 2022 tot en met 2026.

Stedelijk waterplan, gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis, 2008-2015

De gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en het toenmalige waterschap Zeeuws-Vlaanderen hebben besloten om gezamenlijk (als waterpartners) een stedelijk waterplan op te stellen voor de bebouwde gebieden van Zeeuws-Vlaanderen met de volgende doelen:

- het verkrijgen van een gezamenlijke en realistische visie op het stedelijk waterbeheer;
- het afstemmen van het waterbeleid binnen de gemeenten, tussen de gemeenten en het waterschap en met andere partijen, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve stedelijke wateropgaven gehaald worden tegen de laagste maatschappelijke kosten;
- het maken van concrete afspraken over normen, maatregelen, de bekostiging daarvan en de doorwerking in de ruimtelijke ordening.

Klimaatadaptatiestrategie & uitvoeringsagenda Zeeuws-Vlaanderen 2021-2025

Op 9 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Hulst de klimaatadaptatiestrategie en uitvoeringsagenda vastgesteld. De klimaatadaptatiestrategie geeft het handelingsperspectief om de verkregen kennis af te stemmen en door te vertalen in de relevante beleidsstukken van de verschillende

beleidsvelden en ontwerpen voor (her)inrichtingen van de openbare ruimte. Op deze wijze willen de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, waaronder de gemeente Hulst, vorm geven aan het toekomstbestendig ontwerpen en het toetsen van plannen (watertoets verbreed naar klimaattoets). De klimaatadaptatiestrategie en uitvoeringsagenda van Zeeuws-Vlaanderen geven invulling aan de stappen uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie uit 2018. Het Deltaplan is een gezamenlijk plan van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk om Nederland klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Het Deltaplan heeft bewust niet vastgelegd wat een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van de openbare ruimte precies inhoudt. De haalbaarheid hiervan binnen de verschillende geografische regio's in Nederland is namelijk heel verschillend. Elke regio moet daarom zelf bepalen wat voldoende klimaatbestendig en waterrobuust inhoudt.

In de strategie staat centraal wat Zeeuws-Vlaanderen uit oogpunt van de klimaatthema's (hemel)wateroverlast, droogte en hitte om een gezonde en leefbare openbare ruimte dient te behouden en/of te realiseren, zodat het ook in de toekomst een gebied is waar het fijn wonen, werken, ontmoeten en recreëren is. In Zeeuws Vlaanderen streeft men naar label B voor de thema's (hemel)wateroverlast, droogte en hitte. Als alle openbare ruimte in Zeeuws-Vlaanderen voor de thema's (hemel)wateroverlast, droogte en hitte voldoet aan label B, is de openbare ruimte klimaatbestendig en waterrobuust.

Aansluitend wordt in 2022 wordt in Zeeuws verband een overzicht van effectieve klimaatregelen voor drie thema's gemaakt: wateroverlast, verdroging en hittestress. Deze effectieve klimaatregelen zullen in Zeeuws verband in 2023 met een 'rekentool' waarmee initiatiefnemers / ontwikkelaars kunnen berekenen of hun ontwikkeling klimaat robuust genoeg is worden ondersteund.

In de bij de strategie behorende uitvoeringsagenda zijn de maatregelen en projecten opgenomen en wordt een overzicht van activiteiten die de gemeente in Zeeuws-Vlaanderen moeten doorlopen opgenomen.

Hierna wordt beschreven en aangegeven op welke wijze in het projectgebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Onderzoek

Voor de watertoets is door het waterschap Scheldestromen een watertoetstabel beschikbaar gesteld. De tabel is hieronder opgenomen. De ontwikkeling is getoetst aan de daarin opgenomen waterthema's en water(beheer)doelstellingen.

Voorliggende plan maakt een gewijzigde situering van bebouwing met een groter bebouwingsoppervlak mogelijk. Meer concreet: het nieuwe bouwplan heeft een footprint van 1.050 m², terwijl de oppervlakte van de woningen die daarvoor specifiek moeten worden gesloopt 672 m² bedraagt. Hiermee neemt derhalve formeel het verhardde oppervlak toe, met dien verstande dat ook de andere grondgebonden woningen gesitueerd aan het 'Blaauwe Hofke' op relatief korte termijn zullen worden gesloopt. Daarvan uitgaande neemt het totale verhardde oppervlak met 760 m² af. Nu in een latere fase, ook op deze resterende gronden nieuwbouw zal worden gepleegd wordt, zodra de uitwerking voor dit deel van het perceel definitief is uitgekristalliseerd, de waterbergingsopgave voor het 'Blaauwe Hofke' definitief bepaald. Relevant is op te merken, dat het terrein – zowel nu als in de toekomst – voldoende mogelijkheden voor het treffen van de eventueel vereiste watercompenserende maatregelen biedt.

Onderstaande tabel geeft de onderbouwing voor de verschillende wateraspecten in een ruimtelijk plan. De watertoets is reeds voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen.

De watertoets tabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in uw ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling ligt niet binnen de keurzone van waterkeringen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap zonder meer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op. Het projectgebied ligt daarnaast niet in of nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid/waterkering is derhalve niet aan de orde.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Uitgaande van de sloop van alle 20 grondgebonden woningen neemt het verharde oppervlak in totaliteit met 760 m² af. Nu ook deze gronden, onderdeel uitmakend van het 'Blaauwe Hofke' in een latere fase als onderdeel van het gehele zorgterrein worden (her)ontwikkeld, wordt de eventuele toename aan verhardingen definitief bepaald, zodra het bouwplan tevens voor dit deel definitief is uitgewerkt. Hierdoor wordt de eventuele toename aan verhard oppervlak correct gecompenseerd. Deze compensatie wordt ter goedkeuring aan het Waterschap voorgelegd.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioeringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Regenwater wordt afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>Er wordt geen grondwater onttrokken. Regenwater wordt afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd naar omliggende oppervlaktewateren De beoogde ontwikkeling is niet nadelig voor de watervoorziening. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.</i> <i>De beoogde woningbouw leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde.</i>

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem of grondwaterbeschermingsgebieden in de omgeving</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Door het gebruik van duurzame niet uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er is in de bestaande als in de toekomstige situatie geen sprake van open water. Het aspect is derhalve niet relevant. Er worden geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het peilregiem van het projectgebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde. Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk op het terrein teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het projectgebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er liggen geen waterlopen binnen de projectlocatie en er worden geen nieuwe waterlopen voorzien. Derhalve is het aspect onderhoud van de waterlopen niet aan de orde.</i>

<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzone-ring) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Geef aan hoe U omgaat met objecten van waterbeheer voor zover aanwezig in de directe omgeving, zoals terreinen, milieucontouren, etc.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> *na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> Na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> Na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Het bouwverkeer zal worden afgewikkeld via de Zandstraat en de Hontenissestraat. Beide wegen kunnen zowel het aantal verkeersbewegingen in de aanleg- als gebruiksfase goed verwerken.</i> <i>Ja, door het realiseren van 27 woningen met bijbehorende voorzieningen zal het aantal de verkeersbewegingen toenemen. Hierbij overwegen wij, dat de toename van het verkeer voor de nabije omgeving procentueel dermate gering is, dat dit niet tot onevenredige overlast zal leiden.</i> <i>Zoals aangegeven is het projectgebied voor alle bezoekers, bewoners en werknemers via de bestaande infrastructuur bereikbaar. Er zullen geen wegen worden gewijzigd of worden aangelegd.</i> <i>Nee.</i> <i>Parkeren vindt (tijdelijk) direct ten oosten van de nieuwbouw, op eigen terrein plaats. Het is de ambitie om op termijn het parkeren op een nieuw aan te leggen parkeerterrein, reeds in eigendom van ZorgSaam, gesitueerd direct ten noorden van de 'Blaauwe Hoeve', op te vangen. Dit parkeerterrein is op acceptabele afstand in de directe omgeving van het projectgebied gesitueerd.</i> <i>Nee.</i>

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de vaststelling van de uitvoering van dit plan niet in de weg en heeft nauwelijks tot geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het projectgebied. Verder is de watertoets aan het Waterschap Scheldestromen voorgelegd en aansluitend door haar akkoord bevonden.

4.6 Ecologie/flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies). Het NNN is in Zeeland uitgewerkt in het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ). Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wetnatuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming provincie Zeeland

In de provincie Zeeland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en het voor op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van

gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage IV bij deze verordening.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het NNZ. Het meest nabijgelegen Natura2000 gebied is gelegen in België en betreft de 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel'. Dit gebied ligt op een kortste afstand van circa 4,8 kilometer ten zuidwesten van de projectlocatie. Voorts ligt op circa 5,5 kilometer ten zuidoosten, eveneens in België, het Natura2000 gebied; 'Schorren en Polders van de Beneden – Schelde'. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura2000 gebied in Nederland betreft; 'Westerschelde & Saeftinghe' en is gelegen op circa 6,9 kilometer afstand van de projectlocatie.

Gezien deze afstanden (meer dan 100 meter van NNZ) en de (lokale) aard van de ingrepen, kunnen negatieve externe effecten op zowel de NNZ als Natura 2000 gebieden, met uitzondering van mogelijke uitstoot van stikstof, uitgesloten worden. Voor de in België gelegen Natura 2000-gebieden geldt een afwijkend toetsingskader. Voorheen werden hiervoor de toetsingskaders van België gehanteerd. Op basis van de meest recente jurisprudentie blijkt echter dat deze niet volstaan. Derhalve is voor de in België gesitueerde gebieden hetzelfde toetsingskader gehanteerd als voor de in Nederland gesitueerde gebieden. Een aantoonbaar schadelijk gevolg kan worden uitgesloten bij een stikstofdepositie lager dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar.

Met behulp van de Aeries Calculator, welke als *Bijlage 5* aan deze onderbouwing is gehecht, is er berekend wat de stikstofdepositie van de beoogde toekomstige situatie voor zowel de Natura2000 gebieden in Nederland als België is. De berekening toont aan of er sprake is van een overschrijding van de norm voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Er is daarbij gekeken naar de aanleg- en gebruiksfase. Uit de berekening met AERIUS blijkt, dat er bij de aanleg- en gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige natuurgebieden, noch in Nederland, noch in België. De depositie is kleiner of gelijk aan 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten. Deze uitkomsten geven derhalve geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden.

Soortenbescherming

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is door Econsultancy een ecologische quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en de effecten van de ingrepen op deze soorten (zie *Bijlage 6* Quickscan wet natuurbescherming Zandstraat te Hulst).

Uit dit onderzoek is het navolgende gebleken:

- voor de huismus en gierzwaluw wordt nader onderzoek omtrent de aan- of afwezigheid van nestlocaties in de bebouwing noodzakelijk geacht;

- voor de buizerd, havik, boomvalk, sperwer, wespandief en ransuil geldt dat, indien binnen het broedseizoen wordt gewerkt, nader onderzoek naar gebruik van het grote nest door deze soorten noodzakelijk is;
- voor vleermuizen wordt een nader onderzoek omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen noodzakelijk geacht voor de bebouwing op de locatie. De bebouwing kan in potentie geschikt zijn voor gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en grijze grootoorvleermuis als zomerverblijfplaats, kraamverblijfplaats en paar/baltsverblijfplaats;
- met betrekking tot categorie 5 en algemene broedvogelsoorten kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde;
- er geldt te allen tijde een algemene zorgplicht met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën, waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Beschermde soorten

Uit de resultaten van de quickscan blijkt, dat de locatie (bestaande bebouwing) mogelijk geschikt is voor de bepaalde soortgroepen, waarbij tevens de te nemen vervolgstappen zijn aangegeven. Op basis van de quickscan dient door middel van nader onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de beschermde soorten. Meer concreet; gebleken is dat bij de voorgenomen sloop van de bestaande bebouwing binnen het projectgebied, zonder het nemen van maatregelen, sprake kan zijn van een verstoring en vernieling van verblijfplaatsen. Dit nadere onderzoek is uitgevoerd (*Bijlage 7*). Geconcludeerd kan worden, dat als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten aan de orde zijn ten aanzien van de huismus, gierzwaluw, roofvogels en vleermuizen. De werkzaamheden kunnen zonder ontheffing Wet natuurbescherming worden uitgevoerd. Verder dient wel met de aanbevelingen zoals opgenomen in de rapportage als vleermuisvriendelijke verlichting en algemene zorgplicht rekening te worden gehouden.

Tot slot worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, waarmee overtredingen ten aanzien van onder meer algemene broedvogels kunnen worden voorkomen.

Indien uit het vervolgonderzoek blijkt dat maatregelen moeten worden genomen, dienen deze ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de provincie. De provincie zal vervolgens een beslissing nemen over de aan te vragen ontheffing. Teneinde nu het nader onderzoek publiekrechtelijke te borgen, wordt aan de vergunning de voorwaarde verbonden, dat met de sloop en werkzaamheden alleen mag worden aangevangen, indien uit nader onderzoek is gebleken dan wel aannemelijk is geworden, dat geen ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming nodig is, dan wel dat -voor zover- nodig de benodigde ontheffing is verkregen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming, indien de juiste adequate maatregelen en vervolgstappen worden genomen, geen belemmering vormt voor de ontwikkelingen die het project mogelijk maakt. Voldoende aannemelijk is, dat voor de onderhavige ontwikkeling aan de Wet natuurbescherming kan worden voldaan. Bij de werkzaamheden zal te allen tijde de zorgplicht in acht worden genomen.

4.7 Milieuhinder

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie (Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving. De richtafstanden gelden daarbij voor nieuwe situaties en dus in beginsel niet voor bestaande – reeds juridisch-planologisch vastgestelde – situaties.

Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. Alleen voor het aspect gevaar is het reduceren van de richtafstand met één afstandsstap niet zondermeer mogelijk.

Het hanteren van kleinere richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder wordt voorkomen.

Het gaat hierbij uitdrukkelijk om indicatieve afstanden. In een concrete situatie dient de werkelijk aan te houden afstand nader te worden bepaald. De richtafstanden worden gemeten van de bestemmingsgrens van de milieuhinderlijke inrichting ten opzichte van de gevels van de woningen van derden.

Onderzoek

De locatie en directe omgeving daarvan kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk door de aanwezigheid van voornamelijk woningbouw. Er is verder sprake van een bestaande situatie, zodat formeel de richtafstanden niet op onderhavige situatie van toepassing zijn. Er zijn voorts geen (agrarische) bedrijven in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn, die door de nieuwbouw in hun activiteiten kunnen worden belemmerd. Immers, de afstand tot eventueel aanwezige bedrijven of agrarische gronden wijzigt door het bouwplan niet; de nieuwbouw wordt niet op kortere afstand van deze functies geprojecteerd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de het aspect bedrijven en milieuhinder geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het bouwplan.

4.8 Geluidhinder

Wettelijk kader

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidsaspecten.

De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Hierin is de bevoegdheid voor het verlenen van een hogere waarde neergelegd bij Burgemeester en Wethouders. Dat betekent dat het 'hogere-waardebesluit' niet langer ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten hoeft te worden voorgelegd. Voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï stapt de wetgever nu over op de Europese dosismaat Lden (staat voor day- evening- night). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB).

Voor geluidgevoelige functies zoals woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor spoorwegverkeer. Bij de bouw van de woning dient de gevelisolatie van de betrokken woning zodanig te worden ontworpen, dat voor de binnenwaarde kan worden voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit. Hierin staat geregeld dat de binnenwaarde maximaal 33 dB mag bedragen. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan kan door bevoegd gezag (Burgemeester en wethouders) een hogere grenswaarde worden vastgesteld, voor woningen. in het buiten stedelijk gebied (buiten bebouwde kom) geldt een maximum te verlenen ontheffingwaarde Lden van 53 dB(A) (wgh art. 83, lid 1).

Onderzoek

De gewenste ontwikkeling betreft een inbreiding en herstructurering in bestaand stedelijk gebied van Hulst. Het projectgebied is gelegen binnen de zone van de Zandstraat en de Oude polderstraat. In dat kader is door Greten Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd (*Bijlage 8*). De overige wegen liggen op een afstand van meer dan 250 meter van de locatie of er is tussen deze wegen en de bebouwing in het projectlocatie zodanige geluidafscheidende bebouwing opgericht, dat een verhoogde geluidsbelasting op de gevel redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Uit het onderzoek is gebleken, dat op geen enkele gevel de geluidbelasting ten gevolge van de Zandstraat en de Oude polderstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt overschreden. Verder onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen is derhalve niet noodzakelijk daar de voorkeursgrenswaarde overal gerespecteerd wordt. Derhalve behoeft tevens geen hogere waarde procedure gestart te worden.

Voorts blijft bij cumulatie de maximale geluidbelasting op de wooneenheden nagenoeg hetzelfde aan de huidige situatie. Daarmee heeft de cumulatie van wegverkeerslawaaï geen significant nadelig effect op de algehele akoestische kwaliteit van de wooneenheden.

Conclusie

Dit laat onverlet, dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient ten alle tijden te worden aangetoond, dat de binnenwaarde van nieuwe woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂-jaargemiddelde) en fijn stof (PM₁₀-jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

1. een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouwprojecten met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
2. een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Onderzoek

In de Regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In voorliggend plan worden maximaal 7 appartementen toegevoegd. Op basis van deze getallen kan gesteld worden, dat het project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. In dat kader is tevens de NIBM-tool ingevoerd, waar van een worstcase scenario is uitgegaan. Ook hieruit blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt. Onderzoek is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	111
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,08
	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig, mede gelet op het gegeven dat wonen ook op basis van het geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leef-omgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is omschreven als de kans dat een persoon die gedurende een heel jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, ten gevolge van een ongewoon voorval met een gevaarlijke stof komt te overlijden.

In het relevante beleid- en wetgevingskader geldt het PR met de risicocontour van de kans één op een miljoen per jaar (kans 10^{-6} per jaar) als grenswaarde voor kwetsbare objecten. Vanwege de definiëring als grenswaarde kan hiervan niet worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten werkt deze norm slechts als een richtwaarde. Van een richtwaarde kan na een uitgebreide motivering eventueel worden afgeweken. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de kans van één op de honderdduizend per jaar (kans 10^{-5} per jaar) als grenswaarde.

Kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar zich kwetsbare en/of grote groepen personen (kunnen) bevinden. Beperkt kwetsbare objecten zijn gebouwen of verblijfsterreinen waar dat doorgaans niet het geval is. Ook belangrijke infrastructuur, zoals een belangrijke verbindingsweg, kan als beperkt kwetsbaar object worden aangemerkt. Een limitatieve opsomming van (beperkt) kwetsbare objecten, wordt in de wetgeving niet gegeven. Het bevoegd gezag heeft daarom een zekere mate van beoordelingsvrijheid over wat zij in een specifieke situatie als kwetsbaar object beschouwt.

Groepsrisico (GR)

Het GR is de cumulatieve kans dat een groep personen van 10, 100 en 1.000 personen tegelijk komt te overlijden als gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Het GR is niet genormeerd. Hiervoor geldt enkel een oriënterende waarde waarboven een afweging gemaakt moet worden over de aanvaardbaarheid van de risico's.

Het GR wordt enkel bepaald voor het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het GR. Veelal wordt hiervoor het gebied gebruikt dat is gelegen binnen de 10^{-8} -contour van het PR (het gebied dat wordt getroffen door een ongeval met een kans van één op honderd miljoen per jaar). Aangezien sommige ongevalsscenario's ook bij (nog) kleinere ongevalkansen nog tot dodelijke slachtoffers kunnen leiden, wordt in die gevallen het gebied gebruikt waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden (de zogenaamde 1%letaliteitsgrens).

Risico relevante inrichtingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer gevaarlijke stoffen over water, spoor en wegen

Relevant is de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (circulaire RVGS) en in de toekomst ook het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV). Op basis van de circulaire RVGS geldt het volgende:

- De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De ligging ervan is te vinden in de bijlagen bij de Regeling Basisnet;
- Het groepsrisico dient berekend te worden voor de realisatie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 200 meter van route die is aangewezen in het Bevt. Daarbij geldt dat het groepsrisico berekend en (uitgebreid) verantwoord moet worden indien:
 - het groepsrisico hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde; of
 - het groepsrisico met meer dan 10% toeneemt; of
 - de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

- Bij het mogelijk maken van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) gemotiveerd moet worden waarom deze objecten toelaatbaar zijn, gelet op de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

Vooruitlopend op het BTEV zijn in de circulaire RVGS veiligheidsafstanden opgenomen uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water1. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Aan de hand van de Basisnetten wordt al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Op het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat algemene voorschriften waaraan een exploitant van een buisleiding dient te voldoen. Het tweede deel bevat de instructieregels die bij het opstellen van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt op grond van het Bevb als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet op grond van het Bevb worden bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn gelegen in het invloedsgebied van de betreffende buisleiding.

De Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevat een technische uitwerking van het Bevb. In artikel 2 van de Revb zijn onder andere aardgastransportleidingen met een diameter van 50 mm of meer en een werkdruk van 16 bar of meer aangewezen als leidingen waarop het Bevb van toepassing is.

Onderzoek

De locatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van inrichtingen, basisnetroutes of buisleidingen. Wel loopt een door de gemeente Hulst aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de planlocatie. Deze route loopt vanaf de Hontenissestraat in noordelijke richting over de Zandstraat (richting de Veldstraat). De kruising Hontenissestraat/Zandstraat ligt op circa 200 meter van de planlocatie. Gelet op de afstand tussen de genoemde transportroute en de planlocatie dient, in relatie tot het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen, voornamelijk rekening te worden gehouden met ongevallen waarbij giftige stoffen vrijkomen. In dat kader van het vooroverleg is de ontwikkeling aan de Veiligheidsregio Zeeland voorgelegd dient in relatie tot de ontwikkeling tot een beknopte verantwoording van het groepsrisico te worden ingegaan.

Beknopte verantwoording groepsrisico

Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om zijn taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Zandweg. Deze weg sluit aan op het verdere wegennetwerk en biedt de mogelijkheid te vluchten van de bron af te vluchten. Het netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Verder moeten de huidige brandkranen worden gehandhaafd en zal bij de verdere ontwikkeling en realisatie van de Blaauwe

Hoeve of nieuw aan te leggen waterpartijen de afstand en daarmee opbouwtijd kunnen verkleinen.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zal een appartementengebouw met de mogelijkheid tot zorg worden gerealiseerd. De aanwezige bewoners worden gezien als verminderd zelfredzame personen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen, waarbij ingeval van 24-uurs zorg de mechanische ventilatie op één centrale locatie 'moet kunnen worden uitgeschakeld. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. Dit dient te worden opgenomen in een BHV-/ontruimingsplan. De alarmering van de aanwezigen wordt gerealiseerd middels een totaalpakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

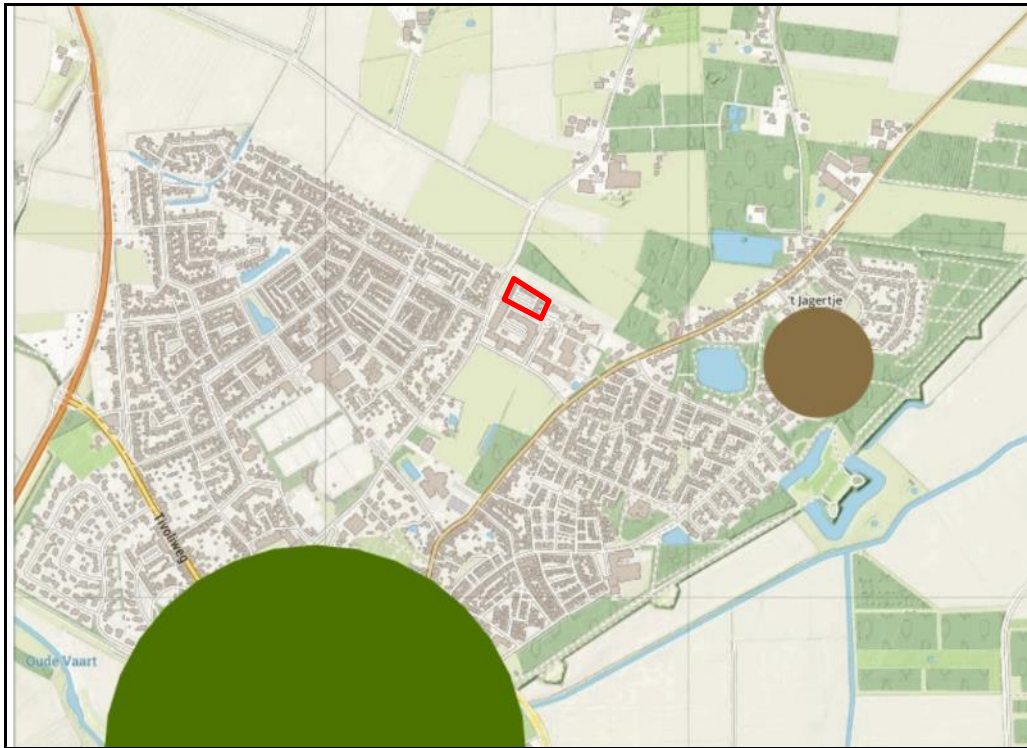
Gelet op het voorgaande levert het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de realisatie van het bouwplan. Verder zal de infographic door de Woonstichting aan de toekomstige bewoners en medewerkers worden aangereikt.

4.11 Ontplobbare oorlogsresten

In een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog (WO II).

Betekenis voor het projectgebied

Uit informatie van het Zeeuws Bodemvenster blijkt, dat in het plangebied geen relevante aspecten met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn. Ten oosten van het projectgebied zijn wel mogelijk oorlogsresten aanwezig. Onderstaande weergave is een uitsnede van het Zeeuwse bodemvenster en geeft de ligging van de projectlocatie aan.



Figuur 13: Uitsnede Zeeuws bodemvenster, rode contour betreft projectgebied.

4.12 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt ingegaan op de aspecten parkeren, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Dit bestemmingsplan maakt een centrumbestemming mogelijk. Dit levert een andere parkeer- en verkeerssituatie op.

Ontsluiting

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de nieuwe ontwikkeling niet van negatieve invloed is op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in het gebied. Er is echter geen specifieke wetgeving met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer.

Op de locatie worden zeven woningen toegevoegd, hetgeen als een marginale toename kan worden gekwalificeerd. De toename van verkeer voor de nabije omgeving is derhalve procentueel dermate gering, dat dit geen onevenredige belasting of negatieve effecten voor de verkeersveiligheid van het omliggende wegennet met zich mee zal brengen, dan wel hinder voor bewoners van de bestaande woningen om het projectgebied. Het verkeer naar en van het projectgebied sluit verder direct aan op de bestaande infrastructuur, welke de verkeerscapaciteit – gelet op het wegprofiel – zonder problemen kan verwerken; aanpassingen van het profiel is dan ook niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat de relatief, beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen dan ook geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het onderhavige plan.

Parkeren

Het project zorgt vanwege een toename van het aantal woningen voor een veranderde parkeerbehoefte. In alle gevallen sluit de gemeente Hulst bij toetsing van een concreet bouwplan aan,

op de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van het CROW (Toekomstbestendig parkeren). Hierbij kan het projectgebied worden aangeduid als 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom', hetgeen voor onderhavig programma neerkomt op een parkeernorm van 1,4 pp (inclusief bezoekers) per woning. De totale parkeerbehoefte komt daarbij uit op 38 parkeerplaatsen, met dien verstande dat de piekbelasting op een werkdagavond maximaal 33 parkeerplaatsen bedraagt. Het parkeren wordt, direct ten oosten van de nieuwbouw, volledig op eigen terrein, waar voldoende ruimte beschikbaar is, opgelost. Deze oplossing zal in beginsel tijdelijk zijn, gelet op de ambitie om op termijn het resterende deel van het perceel, als onderdeel van een andere fase, te (her)ontwikkelen. Verder zal in de eindsituatie het parkeren voor alle voorzieningen en alle fasen centraal, op een thans nog agrarisch bestemde strook grond, noordelijk gelegen van de 'Blaauwe Hoeve', worden opgevangen. Deze strook grond is reeds verworven en zal bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking en (her)ontwikkeling en (her)inrichting integraal worden mee-ontworpen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat door het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein, onderhavig project aan de parkeerbehoefte kan voldoen. Verder wordt op termijn het parkeren voor alle functies en voorzieningen op de 'Blaauwe Hoeve', waaronder begrepen het 'Blaauwe Hofke' op een nieuw aan te leggen parkeervoorziening centraal opgevangen. Daarmee is de feitelijke waarborging van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid in relatie tot het bouwplan, zowel tijdelijk als in de toekomst permanent, verzekerd.

4.13 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Hulst heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Bij voorliggend plan kan de duurzaamheid zich uiten in de bouwtechnische uitvoering door natuurlijke duurzame materialen te gebruiken en door een goede isolatie. Een duurzaam gebouw creëren wat tevens een beperkte footprint heeft, begint met het zo goed mogelijk beperken van de energievraag van het gebouw. Daardoor wordt gekozen voor goede bouwkundige maatregelen met daar bijbehorende isolatiewaarde. Om de CO2 doelstellingen te halen is de productie van duurzame energie belangrijk. Het is daarom belangrijk om de kansen maximaal te benutten. De nieuwbouw zal dan ook door middel van een collectieve PVT-installatie op het dak van de appartementen, aangevuld met een ventilatiewarmtepompen worden verwarmd. De panelen worden zo veel mogelijk zodanig georiënteerd en geïnstalleerd dat ze zo min mogelijk beschaduwde worden.

In de vergunningaanvraag wordt nader gemotiveerd welke specifieke maatregelen worden toegepast en worden deze verdergaand uitgewerkt.

4.14 Overige belemmeringen

Kabels en leidingen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen. Verder liggen in of nabij het projectgebied geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. In het straatprofiel zijn wel de reguliere leidingen/kabels voor gas, water, elektra, telefonie/internet en het rioolsysteem gelegen.

4.15 Milieueffectrapportage

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan (in dit geval wijzigingsplan) plan m.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op grond van onderdeel D11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. is een plan m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer:

- het projectgebied 100 ha of meer beslaat; of
- een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat; of
- bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderzoek

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van 27 appartementen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet, dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit

m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- *Kenmerken project/activiteit:* de omvang van het project betreft het realiseren van twee bouwblokken, bestaande uit 27 appartementen en bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens is deze (her)ontwikkeling voorzien op een locatie waar al woonbebouwing mogelijk is. Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied. De realisatie van het bouwplan heeft met betrekking tot verkeer heeft slechts een minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk al gebruikt voor de omliggende functies, alsook voor de eerder in het projectgebied aanwezige functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- *Plaats van het project/activiteit:* het projectgebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Hulst. Voor de beoogde (her)ontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- *Samenhang met andere activiteiten:* er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het projectgebied. Binnen het projectgebied wordt de realisatie van 27 appartementengebouwen mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht.
- *Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen:* uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken. Nu de milieugevolgen beperkt zijn c.q. hier in de ontwikkeling goed mee kan worden omgegaan, kan gelet op de aard, omvang en ligging van het project met bovenstaande toetsing worden volstaan.

Conclusie

Gelet op het inzicht in de potentiële effecten (op basis van de beschikbare gegevens) en de mate en omvang waarin deze zich voordoen, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwbouw niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er is geen sprake van significant negatieve effecten. Het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.), noch vormvrije aanmeldnotitie is daardoor niet noodzakelijk. Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de beoogde nieuwbouw op onderhavige percelen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw daarvan planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een afwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Beoordeling

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. Op grond van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een 'aangewezen bouwplan'. Derhalve dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen of het verhaal van kosten van de grondexploitatie 'anderszins te verzekeren'. Initiatiefnemer voert voor eigen rekening en risico de bouwwerkzaamheden geheel op eigen terrein uit. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan. Voor dit plan is afgezien van een exploitatieplan aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Verder heeft de gemeente Hulst met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook de verantwoordelijkheid voor eventuele planschadekosten is vastgelegd. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. De kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is verzekerd.

6. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

6.1 Inleiding

De paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat er voor een ruimtelijk plan maatschappelijke acceptatie is. Om te voldoen aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt inzicht gegeven in op welke wijze acceptatie is gecreëerd, inspraak is verleend of anderszins de omgeving is geïnformeerd en betrokken bij de planvorming en welke partijen zijn betrokken.

6.2 Omgevingsdialoog

Gelet op de ligging en overzichtelijkheid van de geplande sloop, heeft initiatiefnemer, samen met ZorgSaam, op 24 januari 2023 een inloopbijeenkomst gehouden, waarin de toekomstplannen van de geheel 'Blaauwe Hoeve' werd verstrekt. Deze inloop was primair bedoeld voor de medewerkers en bewoners van de 'Blaauwe Hoeve' in het algemeen en het 'Blaauwe Hofke' in het bijzonder. Kort samengevat heeft initiatiefnemer, Woonstichting Hulst, tijdens deze bijeenkomst aan de huidige bewoners de (streef)planning en beoogde aanpak inzake de sloop en nieuwbouw nader toegelicht. Daarnaast is aan de hand van de door de gemeente gestelde randvoorwaarden, het bouwvolume getoond en is men over het verloop van de procedure geïnformeerd.

Aansluitend is in lijn met het participatiebeleid, wat op 15 december 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld, voor het verdere participatieve proces voor het 'Blaauwe Hofke' een plan van aanpak opgesteld. Hierin is vastgelegd hoe bewoners, bedrijven en organisaties betrokken dienen te worden in de planvorming van fysieke ontwikkelingen. Naast de stappen die in dit proces voor het 'Blaauwe Hofke' worden gezet is, gelet op de verwevenheid met de gehele gefaseerde (her)structurering van de 'Blaauwe Hoeve', ook een korte doorkijk naar de toekomstige invulling van gehele terrein gegeven.

Het plan van aanpak voor het 'Blaauwe Hofke' is door de gemeente op 6 april 2023 goedgekeurd, waarbij wordt uitgegaan van twee bijeenkomsten. In de eerste bijeenkomst, staat de toelichting van het planvoornemen, de visie en strategie van de Woonstichting alsmede het ontwerp centraal. Aanwezigen wordt de gelegenheid geboden om vragen te stellen, alsmede tot 2 weken na de bijeenkomst hun reactie schriftelijk, per email, bij initiatiefnemer in te dienen. Het verslag van deze bijeenkomst is als *Bijlage 9* aan deze motivering gehecht.

6.3 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Bro geeft aan dat, voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is deze ruimtelijke onderbouwing aan de vooroverlegpartners opgestuurd.

Van deze vooroverlegpartners is het advies van de Veiligheidsregio Zeeland in de onderbouwing verwerkt. De overige vooroverlegpartners stemmen in met het beoogde voornemen.

6.4 Tervisielegging

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen.

Het ontwerp vergunning heeft van 26 maart tot 7 mei 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven de definitieve vergunning aan te passen. In de als *Bijlage 10* opgenomen 'Notitie beantwoording zienswijze' is de zienswijze samengevat en beantwoord.

7. CONCLUSIE

Motivering

Het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 1e Herziening' voorziet niet in de mogelijkheid het beoogde plan voor 27 appartementen verdeeld over twee aan elkaar verbonden bouwblokken toe te staan. De aantallen, oppervlakte en hoogte overschrijden hetgeen is toegestaan.

De beoogde ontwikkeling is echter acceptabel. Zo is op basis van deze ruimtelijke onderbouwing aangetoond dat:

- de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar is in de omgeving, zie hoofdstuk 2;
- de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente past, zie hoofdstuk 3;
- met de ontwikkeling geen (onaanvaardbare) nadelige milieueffecten gemoeid zijn, zie hoofdstuk 4;
- de uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd, zie hoofdstuk 5 en 6.

Conclusie

Alle belangen integraal afwegend kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van ruimtelijke belemmeringen die de beoogde ontwikkeling in de weg staan. Realisatie van het bouwplan tot oprichting van 27 appartementen verdeeld over twee bouwdelen, evenwijdig gesitueerd aan de Zandstraat ter plaatse van het 'Blaauwe Hofke' te Hulst, voldoet op basis van deze ruimtelijke onderbouwing aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.