

Bestemmingsplan Houtmarkt herziening 2017

Gemeente Hulst

Ontwerp



Bestemmingsplan Houtmarkt herziening 2017

Gemeente Hulst

Ontwerp

Rapportnummer:	211x08242.089369_1
Datum:	Maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer K. Rietbergen
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Toby van Baast
Concept:	Juli 2016
Ontwerp:	Maart 2017
Vaststelling:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO Abstract 3
Beknopte inhoud:	--

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beoogd plan	7
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4. RANDVOORWAARDEN	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.3 Geluid	19
4.4 Luchtkwaliteit	19
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Bodem	21
4.7 Molenbiotoop	22
4.8 Water	22
4.9 Flora en fauna	25
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.11 Verkeer en parkeren	28
4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid	30
4.13 Geurhinder	32
4.14 Kabels en leidingen	32

5. JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Systematiek van het bestemmingsplan	33
5.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	35
5.3.1 Inleidende regels	35
5.3.2 Bestemmingen	35
5.3.3 Algemene regels	37
5.3.4 Overgangs- en slotregels	38
5.4 Specifieke bestemmingsregels	39
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 40
6.1 Inleiding	40
6.2 Toepassing Grondexploitatiewet	40
6.3 Financiële haalbaarheid	41
 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 42
7.1 Inleiding	42
7.2 Inspraak	42
7.3 Wettelijk vooroverleg	42
7.4 Vaststellingsprocedure	42
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Quickscan flora en fauna Houtmarkt 4-10 te Hulst	
Bijlage 2: Quickscan Natuurtoets te slopen bijgebouw Houtmarkt 4-10 te Hulst	
Bijlage 3: Aanmeldformulier watertoets	
Bijlage 4: Bodemonderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

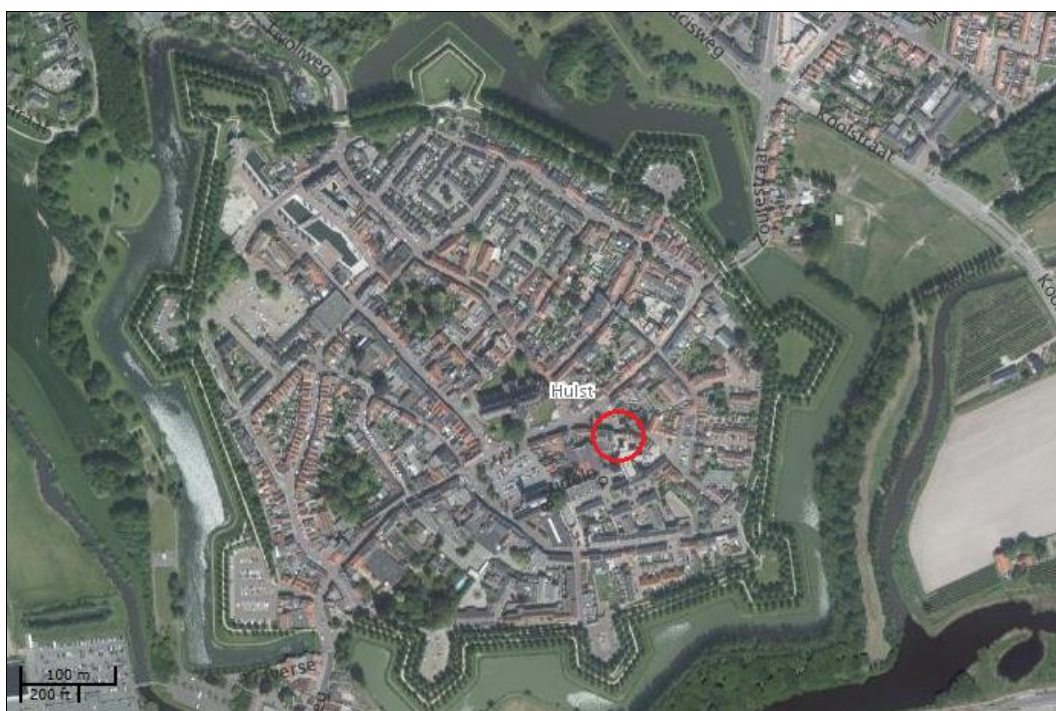
Jesnoka Novio BV heeft enkele jaren geleden het initiatief genomen om voorliggend plangebied te herontwikkelen. Aanvankelijk was het de bedoeling om in het plangebied maximaal 30 woningen te realiseren en de begane grond van de adressen Houtmarkt 4-8 te gebruiken voor commerciële doeleinden. Om die ontwikkeling mogelijk te maken is in 2013 het bestemmingsplan 'Houtmarkt' vastgesteld. Inmiddels zijn er in het plangebied 19 woningen gerealiseerd en is er eind 2013 een vergunning verleend voor de bouw van nog 10 woningen op de verdiepingen van de adressen Houtmarkt 4-8 en voor commerciële functies op de begane grond.

De marktomstandigheden zijn de afgelopen tijd echter zodanig gewijzigd dat een commerciële invulling van de begane grond niet langer realistisch is. Om leegstand te voorkomen wil de initiatiefnemer op de begane grond eveneens woningen realiseren. De functie 'wonen' is op de begane grond reeds toegestaan in het geldende bestemmingsplan, maar de voorgestelde oplossing vraagt om een hoger aantal woningen dan het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt. Voorliggende herziening van het bestemmingsplan is dan ook vooral opgesteld om het toegestane aantal woningen in het plangebied te wijzigen van 30 naar 32.

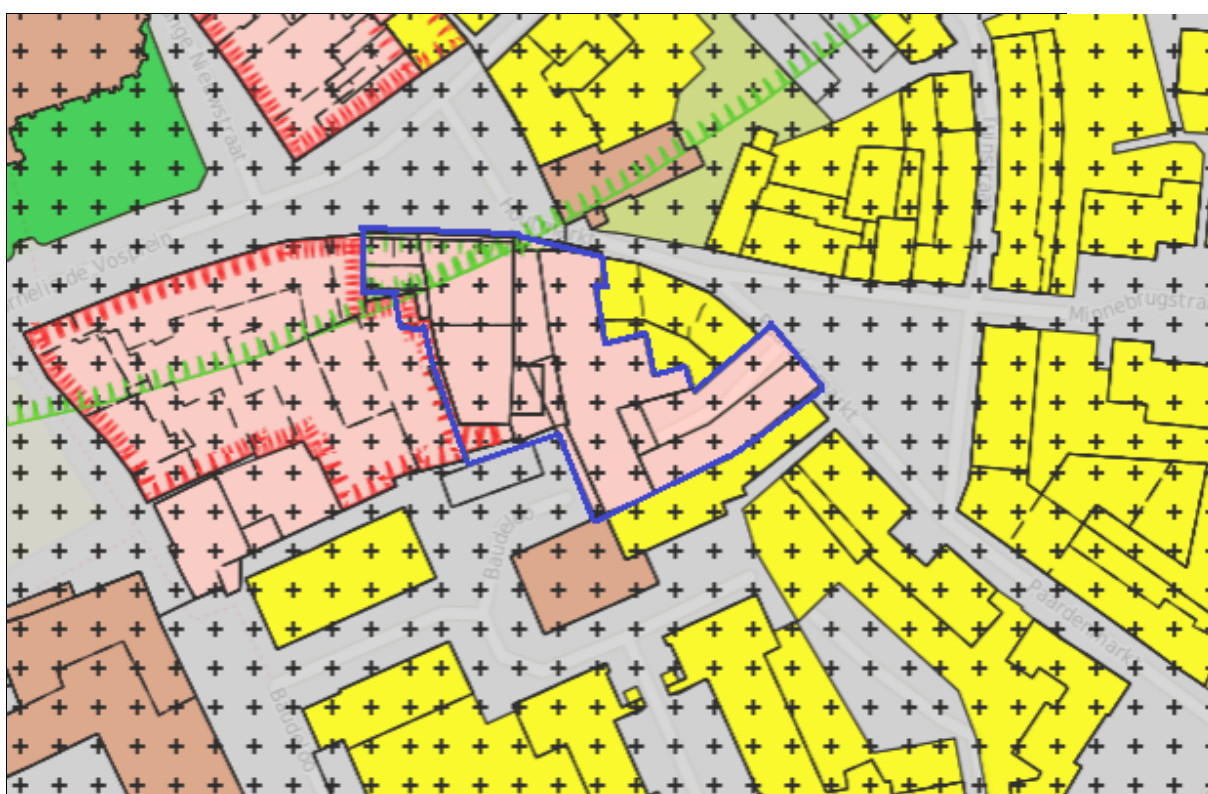
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Houtmarkt, in het oostelijke deel van de historische vesting Hulst. De grenzen van het plangebied worden gevormd door bebouwing aan de Houtmarkt (ten westen) en de Paardenmarkt (ten oosten), het plein aan de Houtmarkt ten noorden en de Baudeloo ten zuiden.

Op figuur 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde situatie afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven op de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied is exact hetzelfde als bestemmingsplan 'Houtmarkt' (zie figuur 2).



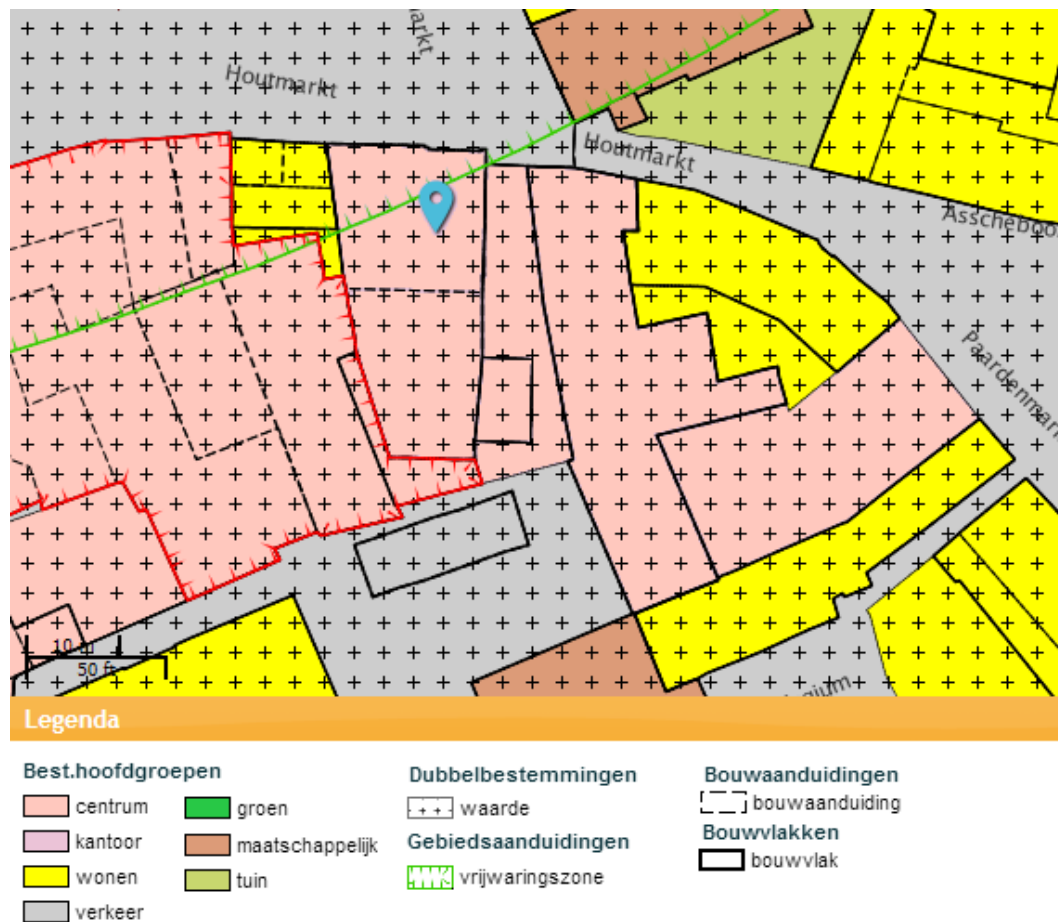
Figuur 1: Globale begrenzing plangebied



Figuur 2: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige initiatief is het bestemmingsplan “Houtmarkt” dat op 21 maart 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan is op onderdelen aangepast in het voor deze locatie eveneens vigerende bestemmingsplan herziening “Binnenstad, 2^e herziening”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2014. De 2^e herziening is onherroepelijk geworden na een uitspraak van de Raad van State op 10 juni 2015.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan

Op de gronden van het plangebied rust de bestemming ‘Centrum’ (rose in figuur 3). De gronden zijn bestemd voor diverse centrumfuncties, waaronder: dienstverlening, cultuur en ontspanning, horeca 1, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en 30 woningen. Bijbehorende voorzieningen zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen zijn ook toegestaan.

Het gehele plangebied wordt ter bescherming van cultuurhistorische waarden aangeduid met de dubbelbestemming ‘waarde beschermd stadsgezicht 1’. Er geldt tevens een vrijwaringszone ‘molenbio-toop 2’ voor het noordelijk deel ter garantie van voldoende windvang voor de nabij gelegen molen.

Het plan is strijdig met de bestemmingsomschrijving, artikel 3.2.1, sub b. Binnen het plangebied mogen maximaal 30 woningen worden gebouwd. Met het nieuwe plan worden 32 woningen mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Deze herziening van het bestemmingsplan is opgebouwd uit 5 hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van de planlocatie en directe omgeving. Daarnaast wordt de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor het plan uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieuaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend plan uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt het juridisch kader beschreven, waarbij wordt ingegaan op de planregels en de verbeelding. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het maatschappelijk draagvlak.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De bebouwing aan de Houtmarkt in dit historische deel van de binnenstad heeft een kleinschalig karakter. De bouwhoogte is over het algemeen twee lagen met een kap. Door de verdiepingshoogte van de historische bebouwing is sprake van een vrij hoge goothoogte bij enkele historische panden. De meest voorkomende kapvormen zijn zadel- en schildkappen, dit is in onderstaande afbeelding geïllustreerd. De bebouwing is uitgevoerd met een zadeldak.



Figuur 4: Huidige situatie 'Houtmarkt' (Google Maps)

De infrastructuur in de omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd door de ruimtelijke beperkingen van een vestingstad. Dit betekent dat het aantal en de breedte van de ontsluitingswegen beperkt is. In de huidige situatie biedt het plangebied ruimte aan diverse (commerciële) centrumfuncties en 30 woningen.

2.2 Beoogd plan

Met het bestemmingsplan 'Houtmarkt', vastgesteld op 21 maart 2013, is ruimte gereserveerd voor de revitalisatie. Er zijn 30 woningen toegestaan binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Destijds zijn er vergunningen verleend voor de realisatie van in totaal 29 woningen. Het plan is in de tussentijds gewijzigd, namelijk met de wens om drie woningen op de benedenverdieping van de houtmarkt 6-8 te realiseren. Onderstaand een overzicht van het bestaande programma (links) en de wijziging daarop (rechts). De commerciële ruimten op de begane grond met een oppervlakte van 219 m²

komen te vervallen. In plaats daarvan worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. Twee woningen daarvan zijn additioneel ten opzichte van het in het bestemmingsplan aangegeven maximum van 30.

Adres	Verleende vergunningen voor Houtmarkt 4-10, Paardenmarkt 2 en Baudeloo 20a	Wijziging bouwproject
Houtmarkt 4 / 4a	3 koopwoningen en 116 m ² commerciële ruimten t.b.v. centrumfuncties	3 koopwoningen en 116 m ² commerciële ruimten t.b.v. centrumfuncties
Houtmarkt 6 / 8	7 koopwoningen en 219 m² commerciële ruimten t.b.v. centrumfuncties *	10 koopwoningen *
Paardenmarkt 2	7 huurwoningen (lofts)	7 huurwoningen
Baudeloo 20a	12 huurwoningen	12 huurwoningen
Totaal aantal woningen	29 woningen	32 woningen
* Inclusief 1 bestaande woning		

Figuur 5: Wijziging woningbouwprogramma



Figuur 6: Toekomstige situatie 'Houtmarkt' (VG Architecten)

In figuur 7 is te zien dat de commerciële ruimte aan de Houtmarkt 4 gehandhaafd blijft. Op de begane grond van de panden Houtmarkt 6 - 8 worden drie woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen hebben een oppervlakte van 133,8 m² respectievelijk 71,8 m² en 147,3 m².

Parkeren wordt aan de achterzijde van het projectgebied mogelijk gemaakt via de Baudeloo. Daar worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens wordt een fietsenstalling gerealiseerd.

Woning 2 op onderstaande tekening betreft Houtmarkt 8. Dit wordt een woning met een begane grond en twee verdiepingen.



Figuur 7: Toekomstige inrichting begane grond 'Houtmarkt' (VG Architecten)

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen en bij projectafwijkingbesluiten. In de toelichting moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde

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

ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Met het project worden 2 extra woningen toegevoegd aan een geaccordeerd woningbouwprogramma van 30 woningen. Het toevoegen van 2 woningen wordt niet gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Trede 1: actuele regionale behoefte

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

Kwantitatieve woningvraag regio

Voor de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens belangrijk. In de regio Zeeuws-Vlaanderen zijn nu zo'n 48.400 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens in de periode tot 2022 door met zo'n 814 huishoudens. In Hulst gaat het om 255, Terneuzen 542 en Sluis 17 huishoudens. Daarna zet in regio Zeeuws-Vlaanderen de krimp in. Gezien het reeds bestaande woningoverschot is nieuwbouw in principe niet nodig om de huishoudensgroei op te vangen. De huishoudenstoename betreft bijna geheel eenpersoonshuishoudens, vooral van ouderen. In 2040 zijn er naar verwachting nog zo'n 44.000 huishoudens in de regio Zeeuws-Vlaanderen³.

Uit de markt halen commerciële functies

Hoewel het vigerende bestemmingsplan weliswaar ruimte biedt tot herinvulling of herontwikkeling met centrumfuncties, lijkt een invulling met woningen realistischer. Tot op heden zijn nog geen afnemers gevonden voor een herinvulling op locatie met centrumfuncties.

Dit heeft een positief effect op de overige leegstaande panden bestemd voor centrumfuncties. De locatie zelf krijgt nieuw elan doordat er sprake is van nieuw gebruik, wat een positieve invloed op het gebied heeft.

Ook kwalitatieve woningvraag verandert

De bevolking is straks veel meer vergrijsd dan nu. In 2030 is in de regio Zeeuws-Vlaanderen 32% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 22%. Ook de ontgroening zet sterk in: het aantal jongeren daalt met bijna 5.000 tot 2030. De vergrijzing en ontgroening vertaalt zich ook in de huishoudens: de samenstelling verandert sterk. Er verdwijnen zo'n 1.000 jongere huishoudens, zo'n 1.300 gezinnen en zo'n 1.500 1- en 2-persoons-huishoudens in de leeftijd 35 tot en met 54 jaar. De groei is te vinden in de huishoudens vanaf 75 jaar. Daarvan komen er bijna 4.000 bij. Dit is een forse ontwikkelopgave omdat de woonwensen van ouderen anders zijn dan die van jongeren (Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 (2014)).

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

³ Bron: Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 (2014)

Lokale uitvoering regionaal programma

Uit toetsing aan de gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld op 15 mei 2012) kan worden gesteld dat aan het type woningen (kleinere woningen voor o.a. ouderen en starters) (zie paragraaf 3.4) behoefte is. Het programma (2 additionele woningen) is niet opgenomen in de “Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen” (vastgesteld 6 augustus 2013) omdat ten tijde van het samenstellen van de lijst nog geen sprake was van dit project. In samenspraak met de provincie Zeeland zal in de loop van 2017 de regionale woningmarkt worden geëvalueerd en opnieuw herzien.

Regionale woningmarkt afspraken

In het kader van het Omgevingsplan Zeeland (2012-2018) zijn er regionale woningmarkt afspraken gemaakt met de gemeenten in Zeeland. Op 19 juli 2016 zijn de nieuwe ‘Woningmarktafspraken Zeeuws – Vlaanderen 2016-2025’ vastgesteld. Deze vervangen de woningmarktafspraken 2013.

In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Het realiseren van extra woningen in de plint in plaats van de commerciële ruimten is een kleinschalige aanpassing te opzichte van het eerdere plan zoals opgenomen in de planningslijst. Het aantal zal hierop worden aangepast in de planningslijst.

Het gevarieerde programma voldoet wel aan de eisen van ouderen (55+) en jongeren/starters (20-30). Dat zijn de groepen waarbinnen het aantal eenpersoonshuishoudens zal stijgen. Deze groepen hebben behoefte aan kleinere woonruimten op centrumlocaties met veel stedelijke voorzieningen, maar er bestaat ook een behoefte aan iets luxere woningen met een patio of stadstuinje.

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

De vesting is en blijft woonstad voor een brede doelgroep. De laatste jaren zijn met name senioren en zorgbehoevenden toegevoegd aan het inwonertal van de binnenstad, maar er wonen nog steeds ook gezinnen met kinderen, jongeren en alleenstaanden. Van belang is een mix te houden van alle leeftijden en leefstijlen. Het programma van 2 additionele woningen⁴ voldoet in kwalitatieve zin aan de woonbehoefte van ouderen en eenpersoonshuishoudens.

⁴ Ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan zijn er 3 woningen toegevoegd op de begane grond van de panden Houtmarkt 6-8. Ten opzichte van het bestemmingsplan is sprake van een toevoeging van 2 woningen. Niet gekoppeld aan situatie.

Lokale woningbouwprojecten

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

Nieuwe woongebieden (deels al gerealiseerd) zijn de woningbouwlocaties 'Witte Brug in Hulst' (ca. 100 woningen), IJzerenhandstraat in Hulst (ca. 20 zorgappartementen), Zoutziederij in Hulst (1 groeps woning en 8 zelfstandige appartementen), Zoutedijk II in Kloosterzande (ca. 40 woningen), de noordoosthoek van Kloosterzande (ca. 45-50 woningen), Oversprong II in Sint Jansteen (ca. 90 woningen) en de locatie Weverij in Heikant (ca. 26 woningen).

Nieuwe gemengde locaties zijn in de eerste plaats de Nieuwe Bierkaai in Hulst dat in delen wordt uitgevoerd. Centraal in De Nieuwe Bierkaai staat de wens om de aantrekkelijkheid van dit deel van de Hulster binnenstad te vergroten en daarmee de rol van dit deel van de vestingstad als onderdeel van het totale winkelgebied opnieuw te versterken. Hierdoor krijgt het voor Hulst economisch gezien belangrijke (koop)toerisme weer meer kracht en herstelt Hulst haar bovenregionale functie van winkelcentrum en toeristische trekpleister.

Enkele uitgangspunten van het project zijn de 'evenredige versterking van de aantrekkelijkheid van het gebied om te wonen en te verblijven', het 'versterken van de winkelfunctie, realisatie van aantrekkelijke functies' en een 'groter aanbod en meer diversiteit aan woningen'.

Ook het plan aan de Houtmarkt staat genoemd in de structuurvisie, als onderdeel van de ontwikkeling van nieuwe gemengde locaties. Net als het plan van de Nieuwe Bierkaai, draagt het plan bij aan de diversiteit van de woningvoorraad. Ter preventie van leegstaand vastgoed is de realisatie van woningen op de begane grond een goede invulling.

Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. Het ruimtebeslag neemt niet toe, omdat de woningen binnen bestaande bebouwing worden gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk centrum- en woonfuncties aanwezig.

Daarbij heeft de realisatie van 2 woningen op de begane grond een gunstig effect op het voorkomen van leegstand. Een tevens voor centrumfuncties bestemde begane grond wordt nu ingevuld met een functie waar meer behoefte aan bestaat.

Het initiatief is dan ook passend en voldoet aan trede 2 van de Ladder.

ring binnen het plangebied of woningtype. Welke 2 woningen additioneel zijn, is in planologische zin dan ook niet te bepalen of relevant. Relevant is dat het bouwprogramma voor de Houtmarkt 4-8 voorziet in een mix van woningtypen waarbij er zowel koop- als huurappartementen gepland zijn. Aan beide typen is behoefte gezien de verwachte stijging van het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens.

Trede 3: multimodale ontsluiting

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

Conclusie

In kwalitatief opzicht bestaat er vooral behoefte aan kleine appartementen op centrumlocaties. Het toevoegen van woningen sluit tevens aan bij de visie voor het historische centrum waarin sterk gestuurd wordt op de leefbaarheid van het stadscentrum. Herontwikkeling van de locatie met 2 extra woningen is daarmee een logische keuze. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij trede 1 en 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

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

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018⁵ is nieuw beleid geformuleerd voor ruimte, milieu, natuur en water. Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, de komende zes jaar van kracht.

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

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

De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van de woningen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een

⁵ Vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 28 september 2012.

goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en goede milieukwaliteit. Ruimtelijk staat bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid.

Verordening ruimte

In de provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland die op 28 september 2012 door PS is vastgesteld, worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen. De grondslag van de bevoegdheid tot het vaststellen van de verordening ligt in artikel 4.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij de vaststelling van strategisch beleid (in dit geval het Provinciale omgevingsplan Zeeland 2012-2018) moet worden afgewogen welke onderdelen van het beleid zo belangrijk zijn dat deze in acht genomen moeten worden bij ruimtelijke besluiten van gemeenten. Provinciale regels worden in dit geval gesteld vanuit provinciale ruimtelijke belangen. De verordening is een middel om provinciaal beleid te verwezenlijken.

Artikel 2.1 Algemene regels voor duurzame verstedelijking

In de toelichting bij een bestemmingsplan voor nieuwe bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, niet zijnde kleinschalige detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen alsmede de uitbreiding daarvan, wordt aannemelijk gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, haventerrein, kantoren en wonen alsmede daarbij behorende voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur, met uitzondering van lineaire bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Eerst indien in die behoefte aantoonbaar niet kan worden voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing wordt een locatie benut die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Met de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2 is de afweging gemaakt of op deze locatie behoefte is aan woningbouw. De conclusie luidt dat op deze centrumlocatie in Hulst behoefte is aan appartementen. Met het plan wordt in deze behoefte voorzien.

Doorwerking provinciaal beleid voor het project

Op basis van het voorgaand beschreven provinciale beleid valt de concluderen dat de ontwikkeling goed binnen de actuele beleidskaders past. De toevoeging van woningbouw op een inbreidingslocatie zorgt voor zuinig ruimtegebruik. Dat komt de woonkwaliteit ten goede. Met de herinvulling van een gedeelte van de begane grond wordt nieuw elan gegeven aan dit deel van de Hulster binnenstad en wordt leegstand voorkomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

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

Wonen

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

Doorwerking gemeentelijk beleid voor het project

De realisatie van 2 extra woningen geeft kansen om in het centrum herstructurering en daarmee kwaliteitsverbetering van het woningaanbod te laten plaatsvinden.

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

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Doorwerking plangebied

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

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

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

4.3 Geluid

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

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

Doorwerking plangebied

De Houtmarkt ligt aan de doorgaande route door de binnenstad. De Kleine Bagijnestraat, in het verlengde van de Houtmarkt, kent een verkeersintensiteit van 40 motorvoertuigen per uur in de ochtendspits, 126 motorvoertuigen per uur in de avondspits en 1298 motorvoertuigen per etmaal (Bron: verkeerstelling gemeente Hulst, 2012). Vanwege de lage snelheden en daarmee lage geluidsbelasting kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat.

Met de vaststelling van vigerende BP (21 maart 2013) is het al mogelijk geworden om 30 woningen (appartementen) in het plan te realiseren. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij is getoetst aan Wet geluidhinder t.a.v. wegverkeerslawaaï. De afweging is gemaakt in 2013 op basis van een onderzoek uit 2009. Voor de omgeving geldt een 30 km-zone, waardoor er geen wettelijke onderzoekspllicht geldt. Wel is in kader van een goede ruimtelijke onderbouwing toen een akoestisch onderzoek verricht. Aan de hand van dit onderzoek (SAB 4 juni 2009) is een afweging gemaakt, waarbij de realisatie van de woningen in het huidige BP is afgewogen en vastgelegd. Aangezien de verkeerssituatie ten opzichte van 2009 nauwelijks is gewijzigd, wordt de afweging die in 2013 is gemaakt ook nu nog onderschreven.

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Doorwerking plangebied

Het project valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling. Het toevoegen van 3 woningen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfred-

zaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Doorwerking plangebied

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevb en Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶. Aangezien er met het project 2 extra woningen worden gerealiseerd, is toetsing noodzakelijk.

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

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

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

4.6 Bodem

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

Doorwerking plangebied

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie geschikt is voor de beoogde functie voor het bestemmingsplan 'Houtmarkt' een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Inventerra (Verkennend bodemonderzoek Paardenmarkt 2 / Baudeloo 20a te Hulst, 13 juli 2007). Als uitgangspunt voor de opzet van het bodemonderzoek is de werkwijze volgens de NEN 5740 "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" (NEN, 2000) toegepast. Ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek zijn in totaal 8 boringen geplaatst, waarvan 2 boringen in de kelder onder het pand. Het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage aan dit plan bijgevoegd.

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormen milieuhygiënisch gezien mogelijk een belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie. Echter in verband met de ligging van de onderzoekslocatie in de oude kern van Hulst, waarvan bekend is dat de bovengrond verontreinigd kan zijn met zware metalen en PAK, wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voorts kan worden opgemerkt dat er geen graafwerkzaamheden nodig zijn ter realisatie van het project. Het grondgebruik is tussen 2007 en heden niet gewijzigd. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de conclusies uit het onderzoek niet meer actueel zijn en de locatie niet geschikt zou zijn voor beoogd gebruik. Bescherming tegen bouwen op vervuilde grond wordt verder gevonden in de Wabo.

Derhalve geeft het project vanuit ruimtelijk oogpunt geen aanleiding tot het uitvoeren van (nieuw) bodemonderzoek.

4.7 Molenbiotoop

Het plangebied ligt deels binnen de molenbeschermingszone van de Stadsmolen. De toegestane bouwhoogte wordt niet gewijzigd met de ruimtelijke ontwikkeling (het betreft slechts een functieverbreding, waarmee 2 extra woningen worden toegestaan). De toegestane bouwhoogte is 21,7 meter. De bestaande bebouwing is maximaal 15,5 meter hoog. Deze hoogte verandert niet. Het plan hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de bebouwingsvoorwaarde van de molenbiotoopregeling.

4.8 Water

Water als ordenend principe

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via Rijks-, provinciaal en waterschaps-, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om tot een duurzaam waterbeheer te komen. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te (laten) voeren. Deze verplichting geldt voor ieder bestemmingsplan. De onderhavige ontwikkeling betekent een gedeeltelijke wijziging van de bestemming 'Gemengd' naar 'Wonen'. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak.

Het provinciaal beleid van de provincie Zeeland is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018, de Waterverordening en de Verordening ruimte. Het operationele waterbeheer van de Zeeuwse (binnendijkse) regionale wateren is in handen van het Waterschap Scheldestromen.

Om te komen tot een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen werken de waterbeheerders daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2016-2021

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 wordt aangegeven met welke maatregelen en tegen welke prijs het waterschap dit doel wil bereiken.

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 2016-2021

De gemeente Hulst heeft het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst 2016-2021 vastgesteld. Het GRP dient onder andere om aan te geven hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor de doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Verder geeft de gemeente in dit document aan hoe ze omgaat met het grond- en hemelwater op haar grondgebied.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden toekomstbestendig uitgevoerd. Verhard oppervlak wordt in principe volledig afgekoppeld. In een rioleringsplan (of water-paragraaf) zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Het hemelwater dat niet aan deze criteria voldoet, zal worden ingezameld en afgevoerd naar de RWZI.

De gemeente Hulst heeft het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst 2016-2021 vastgesteld. Het GRP dient onder andere om aan te geven hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor de doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Verder geeft de gemeente in dit document aan hoe ze omgaat met het grond- en hemelwater op haar grondgebied.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden toekomstbestendig uitgevoerd. Verhard oppervlak wordt in principe volledig afgekoppeld. In een rioleringsplan (of water-paragraaf) zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Het hemelwater dat niet aan deze criteria voldoet, zal worden ingezameld en afgevoerd naar de RWZI.

De perceelseigenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om het overtollige hemelwater te bergen op zijn eigen perceel. De gemeente heeft vervolgens een inspanningsverplichting om, als dit niet mogelijk is, het overtollige hemelwater te ontvangen en af te voeren. Daarin kent de gemeente een zekere beleidsvrijheid. Dit houdt in dat, afhankelijk van de lokale situatie, de meest doelmatige oplossing zal worden gekozen voor de inzameling en verdere verwerking van het hemelwater.

De gemeente Hulst hanteert het principe dat ter ontlasting van het bestaande vrijvervalstelsel het gevallen hemelwater, indien redelijk, op eigen terrein moet worden verwerkt. Als er niet op eigen terrein geborgen kan worden, kan de verschuldigde waterberging worden afgekocht.

Bij toepassing van een infiltratievoorziening op eigen perceel dient deze gedimensioneerd te zijn op een regenduurlijn T=10 voor het verhard oppervlak van gebouwen en verharding. Indien geen bijbeho-

rend infiltratieonderzoek wordt uitgevoerd, is de richtlijn voor de infiltratievoorziening c.q. waterberging 30 mm over het verhard oppervlak van gebouwen en verharding. De infiltratievoorziening mag worden voorzien van een nood-overlaat.

Indien gekozen wordt voor het bergen van water moet de voorziening boven het door het waterschap bepaalde zomerpeil in de directe omgeving ruimte bieden voor opvang van 75 mm over het verhard oppervlak van gebouwen en verharding.

Pas als blijkt dat de perceelseigenaar deze verantwoordelijkheid niet kan invullen, mag hij het hemelwater aan de grens van zijn perceel aanbieden en wordt het de verantwoordelijkheid van de gemeente om dit water te verwerken. Voorwaarde bij het aanbieden van hemelwater is dat schoon hemelwater schoon blijft.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd/verhard. Het binnenterrein bestaat grotendeels uit verhard terrein met kleine plekken groen kleine onbebouwde achtertuin..

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

In de nieuwe situatie blijft de verharding binnen het plangebied ongeveer gelijk. In de nieuwe situatie wordt het binnenterrein bebouwd met een fietsenberging en een aantal parkeerplaatsen. Omdat met de ontwikkelingen slechts een zeer beperkte toename van verhard oppervlak ontstaat (enkele vierkante meters) op het binnenterrein, zal dat geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Er ligt geen bergingsopgave voor het gebied.

Er wordt bij de uitvoering volstaan met het gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. Hemelwater wordt via daken, straten en achterliggend verhard terrein en wordt via straatkolken naar het riool afgevoerd.

Zodoende wordt afkoppelen in de toekomst (indirect) mogelijk gemaakt. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen worden afgestemd met de gemeentelijke afkoppelplannen.

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

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

Conclusie

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

4.9 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is uitgewerkt.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Planologische gebiedsbescherming

De provinciale bescherming van natuurwaarden is planologisch verankerd in Ruimtelijke verordening van de provincie Zeeland. Er zijn geen gronden in het plangebied gelegen die vanwege natuurwaarden beschermd moeten worden. Tevens zijn er binnen het plangebied geen gronden als natuurontwikkelingsgebied aangewezen.

Soortbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd, mogelijk in combinatie met compenserende maatregelen.

Quickscan plangebied

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 27 januari 2016 door een ecooloog van BRO een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten

mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Data-bank Flora en Fauna (NDFF) de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens.

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

Binnen het plangebied is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van de huismus niet geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is noodzakelijk, indien de dakconstructies met de verbouwing niet intact blijven. Met een voorwaardelijke verplichting is bescherming geboden aan het mogelijk verstoren van de huismus. Er is een voorwaarde gekoppeld aan het uitvoeren van werkzaamheden die tot een mogelijke verstoring kunnen leiden. De voorwaarde bestaat uit het treffen van preventieve maatregelen, namelijk het plaatsen van voor de huismus geschikte vogelkasten.

Indien vaste rust- of verblijfplaatsen voor vleermuizen in het geding komen, dient er een nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden, indien sprake is van een bouwplan waarbij spouwmuurisolatie en/of dakisolatie wordt toegepast. Met een voorwaardelijke verplichting is bescherming geboden aan het mogelijk verstoren van de vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen. Er zijn voorwaarden gekoppeld aan het mogen aanbrengen van spouwmuurisolatie en/of dakisolatie. Door het tijdig treffen van preventieve maatregelen, zoals het plaatsen van een voor de dwergvleermuis geschikte vleermuizentoren, wordt een passend alternatief verblijfsgebied gerealiseerd.

Quickscan sloop bijgebouw achtererfgebied

Voorafgaand aan de sloop van een bijgebouw op het achtererfgebied van Houtmarkt 4-10 is een aanvullende quickscan uitgevoerd. Voor de natuurtoets is het plangebied bezocht op 10 februari 2017. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten besproken.

Het gebouw is ongeschikt voor voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel functioneel leefgebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten. Voor gebouwbewonende soorten ontbreken verblijfplaatsen in de te slopen bebouwing (gebouwbewonende soorten zijn voornamelijk grote gele kwikstaart, kerkuil, ooievaar, steenuil, slechtvalk, gierzwaluw en huismus). In dit stedelijke gebied en deze regio is de kans op gierzwaluw en huismus verreweg het grootst, maar ook voor deze beide soorten is de bebouwing niet toegankelijk (plat dak, geen scheuren, spleten etc.). De bebouwing is matig geschikt als nestplaats voor algemene broedvogels. Verstoren/vernietigen van bezette nesten is verboden.

De te slopen bebouwing is redelijkerwijs ongeschikt voor voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit vanwege het instabiele klimaat getuige vochtproblemen langs gevels, de nauwe steeg, de vele omliggende hoogbouw en het houten aanbouwtje. Deze factoren

zorgen voor een instabiel klimaat in de spouw, belemmering tijdens aan/wegvliegen en dat er veel betere alternatieven vlakbij aanwezig zijn.

De te slopen bebouwing zijnde het plangebied is matig geschikt als nestplaats voor algemene broedvogels. Verstoren/vernietigen van deze bezette nesten is verboden. Bezette nesten zijn te verwachten in grofweg de periode maart - juli). Daarnaast is er kans op de onder voorwaarden vrijgestelde huisspitsmuis in het plangebied. Extra maatregelen zijn in deze specifieke situatie niet relevant (m.u.v. dieren welke te allen tijde de ruimte gegeven moet worden om zich te verplaatsen). Verder is het ongeschikt als voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen, groeiplaats en/of essentieel functioneel leefgebied van al de andere soorten die door de Wet natuurbescherming worden beschermd. Het aanvragen van een ontheffing is voor de sloop niet nodig.

Waardevolle boom

Op het achterterrein staat een waardevolle boom. Deze blijft behouden en wordt beschermd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Het initiatief is acceptabel in het kader van de Natuurbeschermingswet.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. 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.

Analyse waarden plangebied en omgeving

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor "Houtmarkt" is in 2013 een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat het plangebied, gelegen in het beschermd stadsgezicht Hulst, reeds eeuwenlang bebouwd is. Binnen het beschermd stadsgezicht is nieuwbouw op de beoogde locatie mogelijk. Daarbij moet wel voldaan worden aan een aantal randvoorwaarden. Allereerst moet de stedenbouwkundige vormgeving passen in de structuur en de traditie van de omgeving. De voorgevel moet gebouwd worden in de bestaande rooilijn. De bestaande indeling van de straatwand in onderscheiden delen, moet terug komen. Ook moet de nieuwbouw voorzien worden van kappen, die passen in de historische structuur. Hetzelfde geldt voor de architectonische vormgeving van de verschillende onderdelen en het materiaal- en kleurgebruik.

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

Archeologie

In het landelijk beleid betreffende archeologie is het bewaren van archeologische waarden in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Nederland heeft namelijk in 1992 het Verdrag van Valetta/Malta getekend waarin behoud van archeologische waarden in situ voorop staat. Met de wijzigingswet (Wamz 2007) op o.a. de Monumentenwet 1988 is dit in Nederland van kracht geworden.

Sinds 1 juli 2016 is de Monumentenwet komen te vervallen en opgenomen in de Erfgoedwet. Sinds 2011 heeft de gemeente Hulst een eigen archeologiebeleid, waarin de archeologische waarden en beschermende maatregelen zijn vastgelegd. Dit beleid is in 2016 geactualiseerd en zal in de loop van 2017 worden vastgesteld. Het herzien beleid is doorvertaald naar voorliggend bestemmingsplan "Houtmarkt herziening 2017"

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Waarde archeologie 1'. Voor gronden waarop deze waarde van toepassing is, geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm en groter dan 50 m². Met het project zullen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden waarbij de bodem geroerd wordt onder de vrijstellingsdiepte van 40 cm. Eventuele archeologische resten blijven in situ bewaard.

Indien bij een omgevingsvergunningaanvraag de genoemde maatvoeringen worden overschreden, zal een archeologisch rapport overlegd moeten worden. Dat is met het gewenste plan niet het geval.

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

4.11 Verkeer en parkeren

Het project heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Er dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de toegenomen verkeerdruk kan verwerken. Tevens dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

De commerciële functies (219,1 m²) op de begane grond van de Houtmarkt 6-8 worden geschrapt. De ruimten worden daarentegen gebruikt voor de realisatie van 2 extra wooneenheden.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie van de centrumfuncties wordt derhalve vervangen door de verkeersgeneratie van de woningen. Om de huidige verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruik gemaakt van 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW publicatie 317). Centrumfuncties in een matig stedelijk gebied in het centrum van Hulst, genereren gemiddeld tussen de 26,1-35,2 motorvoertuigen per et-

maal per 100 m² bvo. Het centrum van Hulst is betrekkelijk klein, dus wordt uitgegaan van 26,1 mvt/etmaal. Centrumfuncties genereren ongeveer $2,19 \times 26,1 = 57$ verkeersbewegingen. Twee koopappartementen, uitgaand van twee dure, genereren maximaal 16 verkeersbewegingen per dag.

Door het onderhavige plan neemt de verkeersgeneratie licht af.

Parkeren

Het project zorgt vanwege een wijziging in functies voor een veranderde parkeerbehoefte. In alle gevallen sluit de gemeente Hulst bij toetsing van een concreet bouwplan aan op de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van CROW⁷.

Wonen etage (duur)	1,2-2,0
Centrumfuncties per 100 m ² bvo	2,8-3,8
<i>Figuur 8, parkeernormen</i>	

Gehanteerde parkeernormen gebaseerd op CROW, stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en zone 'centrum'. Deze normen gelden voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie (zie figuur 9).

Bij het vaststellen van de verkeersgeneratie en parkeerdruk dient in principe alleen de toename aan verkeer te worden bepaald. Aangezien er zowel nieuwe functies bijkomen, maar ook bestaande functies zullen verdwijnen, mag de parkeerdruk veroorzaakt door de te amoveren bebouwing en functies in mindering worden gebracht op de behoefte veroorzaakt door de toevoeging van functies. Immers gaat het erom dat aangetoond wordt dat met het nieuwe plan de parkeerdruk niet onevenredig zal toenemen en daarmee zou kunnen leiden tot onacceptabele ruimtelijke ordening.

	Parkeerbehoefte bestaand	Parkeerbehoefte nieuw	Verschil
Centrumfuncties (353 m ² bvo oud vs 154 m ² nieuw (schrappen 219 m ²))	9,9*	4,3*	-
Woningen (2 dure koopwoningen)	-	4,0**	-
Totaal	9,9	8,2	-1,7
*bij de bestaande parkeerbehoefte is uitgegaan van de minimale behoefte van 2,8 pp per 100 m ² bvo			
**bij de nieuwe parkeerbehoefte is uitgegaan van de maximale behoefte van 2,0 pp per dure etagewoning			
<i>Figuur 9, verandering parkeerbehoefte</i>			

Uit bovenstaande figuur volgt dat er sprake is van een lichte afname in de netto parkeerdruk door het omzetten van de kantoorruimte naar de wooneenheden.

Analyse

Uit de analyse naar de parkeerbehoefte blijkt dat de parkeerbehoefte die het nieuwe project genereert, niet substantieel wijzigt ten opzichte van de huidige, vergunde situatie.

⁷ Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, publicatie 317, CROW, oktober 2012

Gezien de beperkte wijziging in de parkeerdruk en de geconstateerde ruimte in de bezettingsgraad van de huidige parkeerterreinen in de binnenstad, kan redelijkerwijs gesteld worden dat aan de parkeerbehoefte voldaan wordt.

4.12 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Met het project dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁸

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) zijn richtafstanden opgenomen. In de lijst wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

In de VNG-publicatie worden afstanden genoemd die van toepassing zijn op een rustige woonomgeving. Onderhavig gebied kan worden beschouwd als gemengd zoals bedoeld in de VNG-publicatie, waardoor de genoemde richtafstand onder voorwaarden zoals gesteld in bijlage 4 van deze publicatie met 1 afstandstap mag worden verlaagd.

De voorgenomen activiteiten t.a.v. cultuur en ontspanning in het naastgelegen pand Houtmarkt 2-2a kunnen worden ingedeeld volgens de richtlijn in milieucategorie 2 met een minimale afstand van 30 meter naar gevoelige bestemmingen van derden. Zoals aangegeven mag deze worden verlaagd naar 10 meter.

Gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een gemengd gebied. In deze gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast wonin-

⁸ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

gen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen.

Doorwerking plangebied

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

- Cultuur en ontspanning;
- Detailhandel (uitsluitend buiten het plangebied toegestaan);
- Horeca;
- Kantoor;
- Dienstverlening.

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

Omliggende woningen in relatie tot het plan

In planologische zin wordt met voorliggende herziening van het bestemmingsplan slechts een 2-tal woningen toegevoegd in plaats van commerciële functies. Het gewenste plan ziet niet toe op het wijzigen of toevoegen van niet-woonfuncties waardoor de te verwachten bedrijfshinder naar de omgeving kan gaan toenemen.

Nieuwe woningen in relatie tot functies binnen projectgebied

De nieuwe woningen kunnen mogelijk overlast ondervinden van de inrichtingen met milieucategorie 2. Gezien de invulling van de niet tot wonen om te vormen begane grond unit met een commerciële functie in de lagere categorie (gedacht wordt aan een invulling met dienstverlening of kantoor), is er geen hinder te verwachten waardoor een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen in het geding zou zijn.

Bestaande bedrijven in relatie tot de nieuwe woningen binnen projectgebied

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

Aan een bowlingbaan en een bioscoop is de milieucategorie 2 toegekend en deze functies hebben een (grootste) richtafstand voor het aspect geluid van 10 meter. Voor de bioscoop en bowlingbaan

geldt dat in ruimtelijk opzicht er vanuit deze inrichting(en) al rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van woningen op de locatie Houtmarkt 4-8. Bij de uitwerking van de bouwplannen van de bioscoop en het bowlingcentrum is het van belang dat zorg wordt besteed aan het aspect geluid. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal een akoestisch onderzoek moeten zijn gevoegd, waaruit blijkt dat voor omliggende maatgevende woningen aan het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Dit aspect zal dan ook aan de orde zijn bij een milieumelding/vergunning voor de inrichting van de bioscoop/horeca.

Daarnaast betreft het nu voorziene gebruik binnen het als 'Centrum' bestemde gedeelte, activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend. Er vindt op die locatie ook geen wijziging in gebruiksmogelijkheden plaats die een toename van de milieubelasting zouden kunnen inhouden. Immers zijn dezelfde functies toegelaten als op grond van het vigerende bestemmingsplan met dien verstande dat de functie 'cultuur en ontspanning' is beperkt tot louter inrichtingen in de milieucategorieën 1 en 2, terwijl deze in het vigerende bestemmingsplan niet zijn begrenst. De bijbehorende milieubelasting voor de omgeving is beperkt mede doordat de niet-woonfuncties bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies kunnen plaatsvinden (categorie B, bijlage 4 van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering').

Conclusie

Aangezien de huidige planologische mogelijkheden voor het uitoefenen van centrumfuncties in het plangebied minder worden en er alleen woningen worden toegevoegd, kan worden gesteld dat het plan in het kader van bedrijven en milieuzonering acceptabel is.

4.13 Geurhinder

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

Doorwerking plangebied

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

4.14 Kabels en leidingen

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding is de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en de eigendomsgrenzen, in de (topografische) ondergrond weergegeven. Op deze ondergrond zijn vlakken ingetekend waar via een bestemming is aangegeven welk gebruik ter plaatse is toegestaan. Deze bestemmingen zijn met een letter aangeduid of met een combinatie van letters en zijn in het renvooi (de legenda) en de planregels nader verklaard. Naast de bestemmingen zijn verschillende aanduidingen op de verbeelding opgenomen, die ook in het renvooi en de planregels worden verklaard. Enkele gegevens van de verbeelding zijn uitsluitend in het renvooi aangegeven als verklaring, zoals de plangrens. Voor de beoordeling van de gebruiks- en bouwmogelijkheden ter plaatse van een perceel dienen de op de verbeelding aangebrachte bestemming en eventuele aanduidingen te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd en het bijbehorende artikel in de planregels te worden gelezen.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Wat betreft systematiek van het bestemmingsplan is grotendeels aangesloten bij het voorheen geldende bestemmingsplan “Houtmarkt”. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling moeten de functionele en ruimtelijke aspecten goed worden onderscheiden. Voor de verschillende centrumfuncties beoogt het gemeentebestuur een flexi-

bele bestemmingsregeling op te stellen om de functionele dynamiek van het centrum hoog te houden en leegstand te voorkomen. Het uitgangspunt van de ruimtelijke aspecten van de regeling is het behoud, herstel en versterking van het historische en ruimtelijk karakter van de binnenstad.

1. een positieve bestemming: de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw is mogelijk nadat door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend. De omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend indien onder andere wordt voldaan aan het gestelde in het onderhavige bestemmingsplan, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

2. een afwijkingsmogelijkheid: deze mogelijkheid geldt voor ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang wellicht gevolgen kan hebben voor onder andere de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. De procedure om door middel van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken biedt voor het bevoegd gezag (in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders) de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Eventueel wordt daarbij advies ingewonnen bij een instantie(s). Tevens schept de procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

3. een nadere eisenregeling: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen; onder meer ten aanzien van de situering, de afmetingen, de vormgeving, de kaprichting, de kaphelling, de kapvorm, de gevelindeling en de toepassing van materialen en kleurgebruik, teneinde gevels of geveldelen en daken meer in overeenstemming te brengen met de karakteristiek van het Beschermd stadsgezicht. De objectivering wordt verkregen door middel van kwalitatieve criteria.

4. een wijzigingsbevoegdheid: deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan de aard momenteel nog niet vaststaat. In principe zal medewerking aan die ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de terzake in de planregels opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dient het bevoegd gezag - in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders - een omgevingsvergunning te verlenen. Het betreft veelal activiteiten die mogelijk van invloed kunnen zijn op doeleinden die voor bepaalde gronden/gebieden gerespecteerd dan wel gewaarborgd dienen te blijven. Voordat deze activiteiten uitgevoerd kunnen worden dient aangetoond te worden dat door de activiteit of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de betreffende belangen niet onevenredig wordt of kunnen worden aangetast. In het bestemmingsplan geldt bijvoorbeeld een dergelijke omgevingsvergunning ter bescherming van de in het plangebied voorkomende archeologische waarden.

6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: voor het slopen van bouwwerken die zijn gelegen binnen het beschermde stadsgezicht, dient het bevoegd gezag - in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders - een omgevingsvergunning te verlenen. Het slopen is dan slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht aan, dan wel herstel is verzekerd van het historische en ruimtelijk karakter van het Beschermd stadsgezicht.

5.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

5.3.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit :

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;

- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels.

Daarnaast zijn in de bestemmingen soms nog de volgende elementen opgenomen:

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden; omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per toegepast enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het aantal woningen wordt begrensd op maximaal 32.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde algemeen toegestane bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer,

waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Een afwijking van een gebruiksregel mag overigens niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, wat inhoudt dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouw mogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

5.3.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, onder andere bepalingen over ondergrondse (bouw)werken en overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bestaande afstanden en andere maten ten behoeve van de situatie, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de planregels. Deze strijdigheid is niet gewenst, waardoor in de planregels een algemene bepaling is opgenomen dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld wat in ieder geval als strijdig gebruik van gronden of bouwwerken wordt verstaan. De specifieke gebruiksregels, zoals deze kunnen worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene gebruiksbepaling van het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling zijn nadere regels opgenomen voor de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van onder andere kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij het toepassen van de nadere eisenregeling, waarbij wordt verwezen naar de procedure zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

5.3.4 Overgangs- en slotregels**Overgangsrecht**

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

5.4 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Centrum

Door een algehele centrumfunctie wordt ruimte geboden aan kleinschalige centrumfuncties; horeca uit de eerste categorie, dienstverlening, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast wordt in dit plan wonen toegestaan binnen de centrubestemming.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale hoogten en het bebouwingspercentage opgenomen.

Wonen

De niet als 'Centrum' bestemde gronden zijn in beginsel bestemd als 'Wonen'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de functie wonen toegestaan. De andere aanwezige functies binnen de bestemming 'Wonen' zoals detailhandel, dienstverlening, sport etc. zijn geregeld door middel van een op de verbeelding opgenomen aanduiding. Wanneer de bebouwing duidelijk niet bestemd is voor wonen, zoals bijvoorbeeld een school, is gekozen daar een aparte bestemming voor op te nemen.

Het begrip woning is in de regels omschreven als een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen, waaronder begrepen de huisvesting van personen die verzorging en/of begeleiding nodig hebben met de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen voor verzorging en begeleiding. De huisvesting van personen is toegestaan met een beroep aan huis. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeervoorzieningen toegestaan. Uitgangspunt voor het aantal woningen is de bestaande situatie. De maximale goot- en bouwhoogten staan aangegeven op de verbeelding.

Dubbelbestemmingen

In het plan zijn dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de bescherming van specifieke waarden in het plangebied. In dit plan betreft het dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden en het beschermde stadsgezicht. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals 'Centrum'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. In de dubbelbestemming kan een omgevingsvergunningstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de aanwezige archeologische waarden of een omgevingsvergunning voor het slopen om te voorkomen dat het historische karakter van de binnenstad in het beschermde stadsgezicht onevenredig wordt aangetast.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

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

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

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

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

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

Met de ontwikkelende partij wordt geen anterieure overeenkomst gesloten, zoals bepaald in artikel 6.24 Wro, er is immers geen sprake van een bouwplan met het toevoegen van 2 woningen in een bestaand pand.

6.3 Financiële haalbaarheid

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

De ontwikkelende partij beschikt over voldoende middelen om de wijzigingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Verder zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdrage van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De inspraakverordening van de gemeente Hulst schrijft géén afzonderlijke inspraakprocedure voor.

7.3 Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Er zal vooroverleg worden gevoerd met in ieder geval het waterschap en de provincie.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

