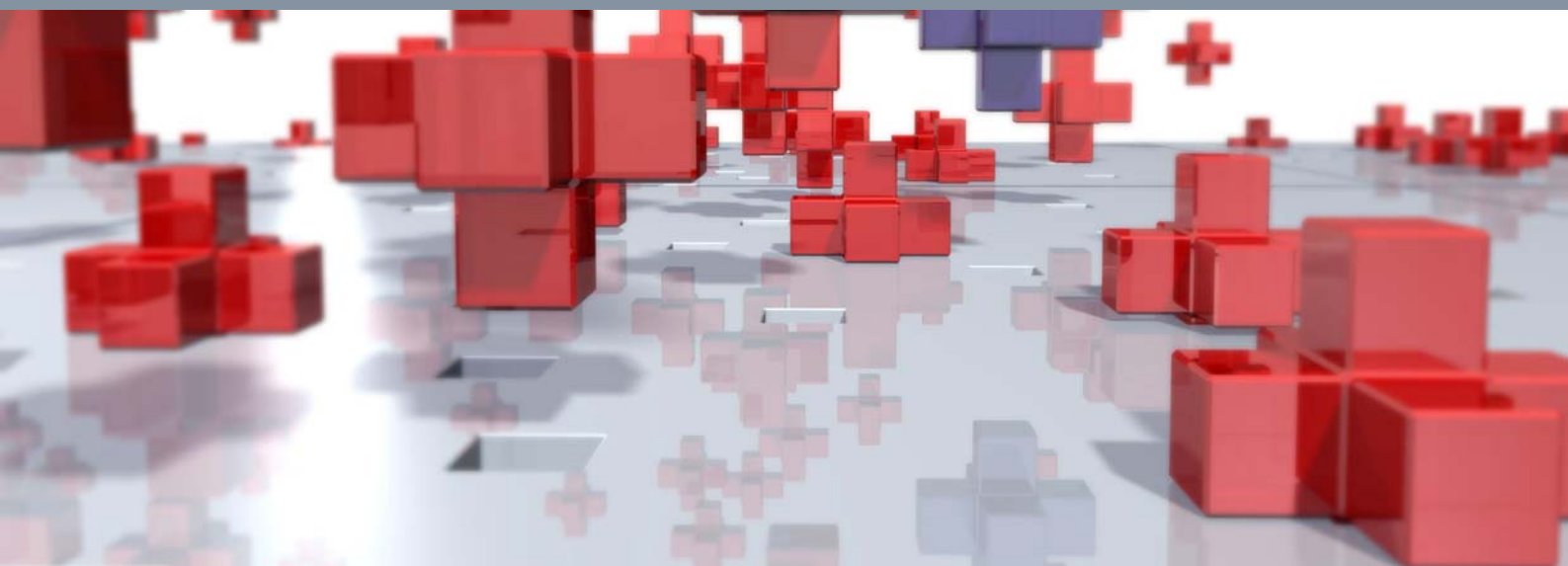


Bestemmingsplan Houtmarkt

Gemeente Hulst

Ontwerp



Bestemmingsplan Houtmarkt

Gemeente Hulst

Voorontwerp

Rapportnummer: 211x05772.070709_1_2

Datum: 26 juni 2012

Contactpersoon opdrachtgever: Rietbergen Holding BV en Forte Vastgoed BV
De heer K. Rietbergen

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks,
Rob van den Boer

Concept: 03 april 2012, 12 april 2012

Voorontwerp: 11 juni 2012

Ontwerp: 26 juni 2012

Vaststelling:

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: BRO Abstract 3

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
2. PLANOPZET	7
2.1 Gebiedsbeschrijving huidige situatie	7
2.2 Toets beoogd bouwplan aan gewenste bestemming	7
2.3 Impressie uitwerking	9
3. VERANTWOORDING	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Beleidsinkadering	11
3.2.1 Rijksbeleid	11
3.2.2 Provinciaal beleid	12
3.2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
3.3 Programmatische aspecten	17
3.3.1 Verkeer	17
3.3.2 Wonen	21
3.3.3 Winkels en Commerciële voorzieningen	22
3.4 Milieuhygiënische aspecten	22
3.4.1 Geluid	22
3.4.2 Luchtkwaliteit	24
3.4.3 Bedrijf en milieuzonering	25
3.4.4 Externe veiligheid	26
3.4.5 Water	28
3.4.6 Groen en Ecologie	33
3.4.7 Bodem	36
3.4.8 Archeologie en cultuurhistorie	38
4. JURIDISCHE PLANOPZET	41
4.1 Inleiding	41
4.2 Systematiek van het bestemmingsplan	42
4.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	43
4.3.1 Inleidende regels	43
4.3.2 Bestemmingen	44

4.3.3 Algemene regels	46
4.3.4 Overgangs- en slotregels	47
4.4 Specifieke bestemmingsregels	47
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
5.1 Exploitatie	49
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Inspraak	51
6.3 Wettelijk vooroverleg	51
6.4 Vaststellingsprocedure	52
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Uitgangspunten verkeer en parkeren	
Bijlage 2: Cultuurhistorisch advies	
Bijlage 3: Geohydrologisch onderzoek Hulst	
Bijlage 4: Onderzoek luchtkwaliteit	
Bijlage 5: Aanmeldformulier watertoetsproces	
Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek Houtmarkt 2-8	
Bijlage 7: Resultaten parkeerdrukonderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Rietbergen Holding BV en Forte Vastgoed BV is een verzoek ingediend om een locatie aan de Houtmarkt te Hulst te herontwikkelen. In dit kader is voor het plangebied een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit ontwerp gaat uit van het realiseren van commerciële ruimten ten behoeve van centrumfuncties en woningen. In de huidige situatie zijn maatschappelijke en kantoorfuncties gevestigd in het plangebied, echter is lang geleden al de exploitatie van een aantal van deze functies beëindigd.

De beoogde ontwikkeling in het centrum van Hulst is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Met deze partiële herziening van het bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt en wordt een deel van het vigerende bestemmingsplan herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gesitueerd in het historische centrum van de kern Hulst. De grenzen van het plangebied worden globaal gevormd door de Houtmarkt (ten noorden), Baudeloo (ten zuiden), Paardenmarkt (ten oosten) en bestaande bebouwing aan Houtmarkt 2a (ten westen). Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van het plangebied in de historische binnenstad van Hulst weergegeven. Op de volgende pagina is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied in de binnenstad van Hulst
Bron: Topografische atlas Zeeland

De realisatie van de beoogde centrumvoorzieningen en woningen is (grotendeels) in strijd met de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze strijdigheid volgt met name uit een overschrijding van diverse maximale goot- en nokhoogten, de bouwgrenzen in het zuiden van het plangebied en de specifieke bestemmingen die in de huidige situatie aan het plangebied zijn toegekend. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief juridisch planologisch mogelijk te maken. Overigens is de renovatie van het bestaande kinderdagverblijf en de realisatie van woningen op het perceel Paardenmarkt 2 en Baudeloo 20a door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO, reeds mogelijk gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan kent een centrumbestemming toe aan dit perceel waarmee de reeds mogelijk gemaakte functies bestendigd zijn.

2. PLANOPZET

2.1 Gebiedsbeschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het zuidoostelijk deel van het historische centrum van Hulst. Dit historische centrum valt onder het beschermd stadsgezicht en is opgebouwd als vestingstad. De vesting wordt gekarakteriseerd door de vele monumentale panden en de pandsgewijze en individuele architectuur. De centraal gelegen Heilige Willibrordusbasiliek fungeert als landmark. De bebouwing van het historische deel van de binnenstad (het beschermd stadsgezicht) heeft een kleinschalig karakter. De beukmaat van de bebouwing varieert van circa zes tot een kleine twintig meter. Complexmatige bebouwing komt vrijwel niet voor in de binnenstad. De bouwhoogte is over het algemeen twee lagen met een kap. Door de grote verdiepingshoogte van de historische bebouwing is sprake van een grote goothoogte bij enkele historische panden. De meest voorkomende kapvormen zijn zadel- en schildkappen. Een groot deel van de bebouwing is historisch en nieuwere bebouwing is opgenomen binnen de kleinschalige structuur.

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 een kinderdagverblijf, een kapsalon, (boven)woningen, een voormalige bank en twee parkeerterreinen.

De huidige gevelwand van het plangebied aan de Houtmarkt bestaat uit vier panden en een parkeerplaats. Aan de Paardenmarkt bevindt zich de voorgevel van de voormalige kinderopvang. De zijde van het plangebied aan de Baudeloo wordt gevormd door de zijgevel van de voormalige kinderopvang.

2.2 Toets beoogd bouwplan aan gewenste bestemming

Voor een aantrekkelijk en goed functionerend historisch centrum is het van belang dat er zo min mogelijk leegstand aanwezig is. Het centrumgebied rond de Houtmarkt voldoet hier in de huidige situatie niet aan. Het plangebied doet hiermee geen recht aan de gewenste kwaliteit in de vestingstad. De voorziene herontwikkeling moet er, met de realisatie van in het centrum passende voorzieningen, toe bijdragen dat het centrumgebied rond de Houtmarkt een nieuwe impuls krijgt.

Om de leefbaarheid te vergroten is niet alleen gekozen voor centrumvoorzieningen, maar ook voor het toevoegen van woningen in de vorm van appartementen.

Beoogde bouwplan

Het beoogde bouwplan voorziet in de ontwikkeling van drie nieuw te ontwikkelen gebouwen en een renovatie van drie bestaande gebouwen. Na herontwikkeling bevinden zich in deze panden commerciële ruimten ten behoeve van centrumfuncties en woningen.

Gewenst is om de bestemming van de ontwikkelingslocaties te wijzigen naar de bestemming 'Centrum'. Met een centrumbestemming wordt ruimte geboden aan kleinschalige centrumfuncties, zoals wonen, bedrijven uit de eerste categorie, horeca, dienstverlening, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid. De beoogde ontwikkeling is hiermee passend binnen de gewenste centrumbestemming. De gewenste functies na herontwikkeling/renovatie zijn binnen de bestemming 'Centrum' mogelijk. Voor centrumfuncties met meer ruimtelijke impact op de omgeving zoals supermarkten, bepaalde grootschalige vormen van bedrijvigheid, horeca, discotheken etc. worden specifieke locaties aangewezen. Het is onwenselijk deze zwaardere centrumfuncties overal (en dus ook in het plangebied) vrij toe te staan. Belangrijk punt is verder nog dat er geen detailhandel is toegestaan. De planlocatie valt buiten de door Gemeente Hulst aangewezen gebieden voor detailhandel.

Wel breidt het centrumgebied met de wijziging van de bestemming voor een klein gedeelte uit. Gezien de ligging van het plangebied in een gebied met een hoge mate van functiemenging in het centrum van Hulst, is toekenning van de centrumbestemming een logische aanpassing van het vigerend bestemmingsplan.

Het beoogde bouwplan is op een dusdanige wijze opgezet dat de toegestane functies in geen geval overlast of hinder kunnen veroorzaken voor de bestaande omgeving. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale hoogten opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat op de ontwikkellocaties grote massa's ontwikkeld worden die de waardevolle cultuurhistorie aan de Houtmarkt kan aantasten.

2.3 Impressie uitwerking

Hoewel de ontwikkeling uitgaat van een ruime bouwcontour waarbinnen variaties mogelijk zijn in bouwlagen en exacte afmetingen, kan er toch een impressie worden gegeven van de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied.

Zo voorziet het beoogde bouwplan in de renovatie van het bestaande gebouw op het perceel Paardenmarkt 2 en zullen de bestaande gebouwen op Houtmarkt 6 en 8 worden behouden. Op de locatie van Baudeloo 20a, Houtmarkt 10, 4 en 4a zal nieuwbouw gerealiseerd worden. De 29 (nieuwe) woningen worden als volgt over het plangebied verdeeld:

Adres	Nieuwe situatie*
Houtmarkt 4 / 4a	3 koopwoningen
Houtmarkt 6	2 koopwoningen**
Houtmarkt 10	5 koopwoningen en 180 m2 commerciële ruimten t.b.v. centrumfuncties
Paardenmarkt 2	7 huurwoningen (lofts)
Baudeloo 20a	12 huurwoningen

* Per saldo komt 750 m2 commerciële ruimten t.b.v. kantoren te vervallen t.b.v. nieuwe woningbouw

**Inclusief 1 bestaande woning

Met onderhavige planontwikkeling wordt de bestaande waardevolle gevelwand aan de Houtmarkt vrijwel volledig in stand gehouden. Er worden slechts ondergeschikte wijzigingen, veelal ten behoeve van renovatie, aan de waardevolle voorgevels van bestaande bebouwing aangebracht. Daarnaast zal de geplande nieuwbouw in bijpassende architectuur worden ingepast.

Onderhavig plan doet hierdoor geen afbreuk aan de kwaliteiten van de historische binnenstad en het beschermd stadsgezicht, zoals dat in het plangebied aanwezig is.



Mogelijke nieuwe gevelaanzicht Houtmarkt en Paardenmarkt

3. VERANTWOORDING

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de planologische gevolgen van de wijziging van de vigerende bestemmingen naar een centrumbestemming. De gevolgen van de bestemmingswijziging en de invloed van de nieuw toegestane functies op de omgeving worden verantwoord. Dit gebeurt eveneens voor de invloed van de bestaande omgeving op de nieuwe functies.

Daarnaast wordt in dit hoofdstuk vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt beschreven waarom het initiatief passend is binnen het vigerend beleid van de verschillende overheden.

3.2 Beleidsinkadering

3.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de 'nota Ruimte' (april 2004 door de ministerraad behandeld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- Naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- Borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling zorgt voor uitbreiding van het centrumstedelijke milieu in de Gemeente Hulst. Daarnaast komt in de ontwikkeling een optimale bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) samen.

3.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012¹ zijn het streekplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingplan voor het eerst geïntegreerd in één plan. Daarnaast is in het omgevingsplan een invulling gegeven aan de provinciale deregulering. Het Omgevingsplan wordt op dit moment geactualiseerd, waarvoor middels de Startnotitie Omgevingsplan 2012-2018 een eerste stap is gezet. Voor onderhavige ontwikkeling wordt vooralsnog uitgegaan van het vigerende Omgevingsplan.

De provincie Zeeland kiest er duidelijk voor om ruimte te geven aan regionaal maatwerk. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op de toekomstige ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving in de periode 2006-2012. En dat tegen de achtergrond van de mogelijkheden voor de provincie deze te beïnvloeden en de rol die zij daarin wil spelen. Het Omgevingsplan is geen blauwdruk voor die toekomstige ontwikkelingen maar geeft richting aan het handelen van de provincie voor de komende jaren.

Daarnaast biedt het Omgevingsplan kaders voor toepassing van de instrumenten die de provincie heeft op het gebied van de fysieke leefomgeving en is in die zin ook een beoordelingskader voor medeoverheden, organisaties en burgers binnen de kaders en spelregels die wettelijk zijn vastgesteld.

¹ Vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 30 juni 2006

Het centrale uitgangspunt van het Omgevingsplan Zeeland is 'duurzaam ontwikkelen', de hoofddoelstellingen zijn:

- het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten: *Omgaan met waterkwaliteit en waterkwantiteit, behouden en ontwikkelen van belangrijke natuurwaarden, het behouden van de Zeeuwse beeldkwaliteit en het versterken van de culturele identiteit.*
- het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei: *Zuinig ruimtegebruik en bundeling bij woningbouwprojecten hanteren, het toepassen van leefbaarheid en externe veiligheid bij woningbouw.*
- het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek: *Het benutten van kansen voor kwaliteit ter versterking van de omgeving en het creëren van nieuwe economische dragers die ook zorg dragen voor ruimtelijke kwaliteit;*

Omgevingskwaliteit

De kwaliteit van de Zeeuwse omgeving is uniek. De vele (voormalige) overgangen tussen land en water, de structuur van eilanden en de overal in de directe nabijheid aanwezige deltawateren maken van Zeeland een provincie met bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en vooral ook natuurlijke kwaliteiten. Het omgevingsplan beschrijft een aantal omgevingskwaliteiten op het provinciale schaalniveau: milieukwaliteiten (stilte, duisternis, luchtkwaliteit, veiligheid), beeldkwaliteit en landschap, ecologische kwaliteiten, cultuurhistorie, waterkwaliteit, kwaliteiten van de deltawateren.

Sociaal-culturele dynamiek en bevolkingsgroei

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal. In de regio Zeeuws-Vlaanderen zijn zowel een stedelijke ontwikkelingszone als dragende kernen gelegen. De provincie houdt rekening met deze speciale positie door de geboden bandbreedte in de bundelingstaakstelling tussen stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen Hulst en Oostburg. Samen dienen de stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen minimaal 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening te nemen. Zorgvuldig ruimtegebruik wordt mede vertaald als extra aandacht voor inbreiding en herstructurering boven nieuwe uitleg. Inbreiding en herstructurering zijn nodig om het ruimtebeslag buiten de kernen te beperken en om kwalitatief mindere plekken binnen de kernen op te waarderen. De provincie heeft als doelstelling dat 50% van de woningbouw gerealiseerd dient te worden op inbreidings- en herstructureringslocaties.

Daarnaast dient er voldoende aandacht te zijn voor sociale kwaliteit; een leefbare en veilige woonomgeving met aantrekkelijke en bereikbare voorzieningen. Leefbaarheid komt tot uiting in de aanwezigheid van voldoende winkels, een postkantoor, openbaar vervoer en maatschappelijke voorzieningen zoals huisarts, apotheek en basisschool. Daarnaast heeft leefbaarheid ook betrekking op veiligheidsaspecten; de burger moet zich veilig voelen voor overstromingen en andere vormen van overlast. Het omgevingsbeleid dient een bijdrage te leveren aan leefbaarheid door goede woningen, de kwaliteit van de openbare ruimte, ruimte voor sociale voorzieningen en voldoende werkgelegenheid op bereikbare afstand.

Verordening ruimte

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet betekent dat de provincie moet werken met nieuwe instrumenten en nieuwe procedures in de ruimtelijke ordening. Deze instrumenten zijn een middel om beleidsdoelen te realiseren. Voor wat Provincie Zeeland betreft gaat het dan om het behoud van kwaliteiten van Zeeland en vooral om ervoor te zorgen dat deze provincie een plek blijft waar het goed wonen, werken en recreëren is.

In de Kadernota Wro is in hoofdlijnen aangegeven hoe Provincie Zeeland met de nieuwe wet wil omgaan. In de uitwerking van de Kadernota is nog concreter aangegeven hoe de Provincie de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan wil uitvoeren met inzet van de nieuwe instrumenten. Een nieuw instrument is ook de provinciale ruimtelijke verordening dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de Provincie Zeeland vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland die op 9 april 2010 door PS is vastgesteld, worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen.

Plangebied

Op basis van het voorgaand beschreven provinciale beleid valt te concluderen dat de ontwikkeling goed binnen de actuele beleidskaders past. De toevoeging van woningbouw op een inbreidingslocatie zorgt voor zuinig ruimtegebruik. Daarnaast zorgt het bouwplan voor het behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische kwaliteit. Ten slotte brengt de inpassing van woningen op deze centrumlocatie een verhoogde veiligheid met zich mee door de verhoogde sociale controle.

3.2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Detailhandelsstructuurvisie Zeeuws Vlaanderen

In opdracht van de Kamer van Koophandel en de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, is in 2003 een regionale detailhandelsstructuurvisie² opgesteld. In deze visie worden de verschillende centra in de regio gepositioneerd en worden ontwikkelingsrichtingen naar de toekomst aangegeven. Hierin wordt gesteld dat Hulst zijn positie als streekverzorgend centrum kan blijven vervullen met een aandachtsveld naar het (Belgisch) koop/dagtoerisme.

In het onderhavige plangebied wordt detailhandel geconcentreerd in het kernwinkelgebied. Tot het kernwinkelgebied behoort de Stationsweg, Gentsestraat, de omgeving van de Grote Markt, de Steenstraat en de omgeving van de nieuwe Bierkaai. Deze gebieden hebben de bestemming 'Centrum'. Daarmee wordt detailhandel in het kernwinkelgebied rechtstreeks toegestaan. Op deze manier kan Hulst haar positie als streekverzorgend centrum ook in de toekomst blijven vervullen.

Structuurvisie Gemeente Hulst

De structuurvisie 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.

Binnenstad

In de structuurvisie wordt uitgebreid aandacht besteedt aan de rol van de binnenstad voor de gemeente Hulst. Enerzijds wordt grote waarde gehecht aan het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw in de binnenstad, anderzijds vormt het aantrekken en behouden van toeristen een belangrijk doel. Om beide doelstellingen te realiseren heeft de gemeente Hulst verschillende ideeën. De onderstaande ideeën over de binnenstad zijn voor het plangebied van toepassing:

- De verschillende doelgroepen bedienen uit woningvoorraad in de binnenstad die in aanmerking komt voor herstructurering.
- Auto's worden niet volledig geweerd uit de binnenstad, er wordt gezorgd voor voldoende parkeerruimte voor de bewoners, nieuwe ontwikkelingen van woningen gaan (waar mogelijk) gepaard met bouw parkeergarage.

² Zeeuws-Vlaanderen, Regionale detailhandelsstructuurvisie, Droogh Trommelen Broekhuis, Nijmegen 2003.

- De binnenstad als recreatieve knoop waar mensen wonen, werken en recreëren in een cultuurhistorisch waardevolle entourage.

Daarnaast wordt de locatie Houtmarkt specifiek genoemd als nieuwe gemengde locatie voor een cultureel centrum in combinatie met woningen onder de strategie ontwikkelen. Het voorgenomen initiatief sluit aan op deze visie.

Retailvisie gemeente Hulst

In de Retailvisie Centrum 2005³ is een ambitie voor het centrum van Hulst geformuleerd. Op basis van die ambitie is:

- een ruimtelijk-functioneel structuurbeeld geschetst dat gebaseerd is op een concentratie van functies langs een centrale as die loopt vanaf de Bierkaai in de binnenstad tot het 'Woonthema-centrum' in het plangebied 'De Statie';
- een distributie-planologische berekening gemaakt om de kwantitatieve ontwikkelingsruimte te kunnen bepalen.

Voor de duurzame vitaliteit van de kern Hulst als geheel is er een integraal afwegingskader geschetst; een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van de Binnenstad en Buitenstad. In deze visie wordt de strategische keuzenota aangehaald. Deze nota zet in op het versterken van bestaande (ruimtelijk-functionele) kwaliteiten van het totale centrumgebied (Binnenstad en Buitenstad) door ruimte te bieden voor dynamiek om de huidige bovenregionale verzorgingsfunctie te waarborgen, met oog voor de regionale detailhandelstructuur. Daarbij mogen de stedenbouwkundige kwaliteiten en de samenhang tussen de complementaire elementen Binnenstad en Buitenstad niet uit het oog worden verloren.

Hulst beschikt over een fantastisch product: ruime keuzemogelijkheden op het gebied van boodschappen, winkelen en laagfrequente aankopen. Binnen deze thema's kan de consument in Hulst prima slagen. Ook zijn de winkels geclusterd in afzonderlijke deelgebieden die overwegend goed bereikbaar zijn. De grootste uitdaging bevindt zich echter op het vlak van de ruimtelijk-functionele samenhang tussen de deelgebieden. De opgave is om het centrum van Hulst langs de centrale as (hoofdwinkelroute) te versterken zodat de ruimtelijk-functionele samenhang versterkt wordt. Kansrijk zijn met name branches die zich richten op het kijken en vergelijken. In de omgeving van de Basiliek is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit een voorname opgave. De toevoeging van winkels die zich richten op recreatief winkelen zijn kansrijk, evenals horeca nabij de kruising Kleine Bagijnestraat.

De bestaande kwaliteiten van de binnenstad moeten daarnaast worden gewaarborgd. Het gaat daarbij om het aandeel zelfstandige ondernemers, het onderscheidend vermogen qua marktsegmentatie en presentatie van de zaken. Daarnaast is

³ Retailvisie Centrum, gemeente Hulst, BRO, 1 maart 2005

een specifieke kwaliteit de functiemix. Blijvende aandacht voor de winkelfunctie en de diversiteit daarvan in met name het hoofdwinkelgebied is van belang.

Welstandsnota gemeente Hulst

Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is verwoord in de Welstandsnota⁴ gemeente Hulst. In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. In Hulst zijn onder meer de stadsentrees en de historische routes naar de vesting Hulst als bijzonder welstandsgebied aangewezen. Onder dit welstandsniveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend voor de kern of landschap binnen de gemeente. Nieuwe ingrepen dienen extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.

Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijk beleid en het beleid van hogere overheden. Het plan voorziet immers in hergebruik van bestaand stedelijk gebied, waarmee uitbreiding van stedelijk gebied niet aan de orde is. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste toevoeging van appartementen en verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt aangesloten op de woningbehoefte in Hulst. Daarnaast wordt er een verbreding van de bestemming mogelijk gemaakt, dus ook de vestiging van andere functies. Deze functies sluiten aan op de beschreven kansen in de structuurvisie en de retailvisie. Tot slot draagt het plan bij aan de gewenste instandhouding en verbetering van het voorzieningenniveau in Hulst.

3.3 Programmatistische aspecten

3.3.1 Verkeer

De herontwikkeling van enkele panden aan de Houtmarkt heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de ontwikkeling effecten heeft op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van de locatie.

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie biedt het plangebied ruimte aan een kinderdagverblijf, een kapsalon, drie bovenwoningen, kantoorruimte en een school. Deze functies genereren ongeveer 159 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. De uitgangspunten van de berekeningen zijn opgenomen in de bijlage.

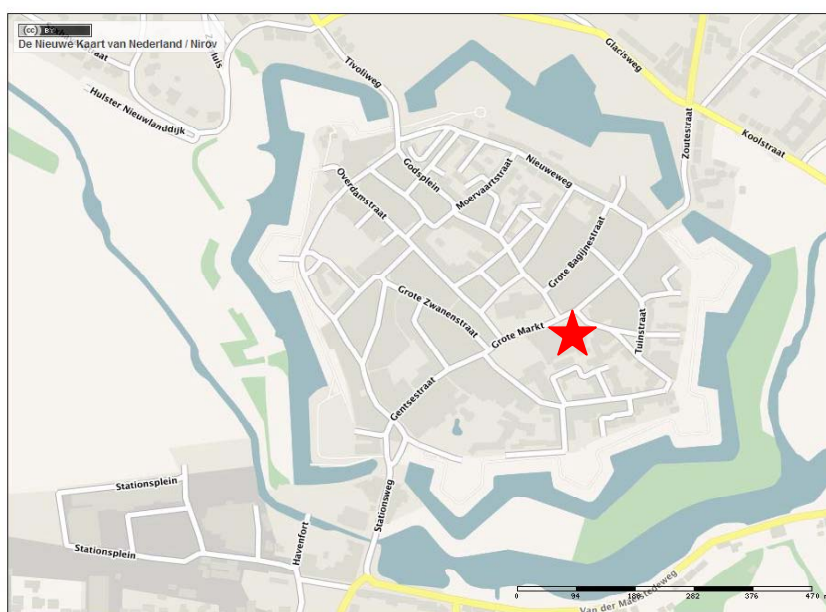
⁴ Welstandsnota gemeente Hulst, Dorp, Stad en Land, maart 2004

De panden in het plangebied worden herontwikkeld. De exacte typering en omvang van de functies die er gevestigd worden, is nog niet bekend. Toch is de toename van de verkeersgeneratie afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het bouwplan. Vooralsnog wordt gerekend met het richtprogramma voor de invulling van het plangebied: 29 woningen en 664 m² bvo commerciële ruimte (zie bijlage).

Tabel 1 – Verkeersgeneratie centrum functies Houtmarkt Hulst

	Aantal / omvang	Gemiddelde weekdag	Gemiddelde werkdag	Gemiddelde zaterdag
<i>Huidige situatie</i>				
Woningen	3 woningen	14	15	13
Kinderdagverblijf	30 kindplaatsen	40	56	0
Kapsalon	50 m ² bvo	16	17	29
Kantoor	1100 m ² bvo	129	179	38
School	480 m ² bvo	30	42	0
subtotaal		229	309	80
<i>Toekomstige situatie</i>				
Woningen	29 woningen	134	142	127
Comm. ruimte	664 m ² bvo	216	227	379
subtotaal		350	369	506
Toename verkeersgeneratie		350-229 = 121	369-309 = 60	506-80 = 426

De herontwikkeling van het plangebied aan de Houtmarkt leidt op een gemiddelde werkdag tot een toename van de verkeersgeneratie van ongeveer 60 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor een zaterdag ligt dit aantal op ongeveer 426 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. De berekeningen zijn gebaseerd op kentallen van het CROW, de uitgangspunten zijn opgenomen in de bijlage.



Ligging plangebied binnen verkeersstructuur Hulst

Bron kaart: De Nieuwe Kaart van Nederland, NIROV, Den Haag

Van de Houtmarkt is bekend dat op deze straat op een gemiddelde weekdag de verkeersintensiteit ongeveer 1.389 motorvoertuigen per etmaal is (verkeerstelling gemeente Hulst, 2009). Als gevolg van toenemend autogebruik en –bezit en ruimtelijke ontwikkelingen groeit de verkeersintensiteit. Uitgaande van circa 1,5% groei per jaar is de te verwachten verkeersintensiteit op de Houtmarkt in het jaar 2020 ongeveer 1.636 motorvoertuigen. Onderhavig plan genereert een toename van circa 121 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een weekdag, waardoor de te verwachten intensiteit in 2020 ongeveer 1.757 motorvoertuigen zal zijn.

Het is complex om een duidelijke richtlijn of criterium te hanteren voor de maximale verkeersintensiteit op wegen, omdat juist de inrichting van de weg bepalend moet zijn voor het verkeersgedrag. Verder worden bepaalde intensiteiten in verschillende stedenbouwkundige gebieden ook verschillend ervaren vanwege de omgevingskwaliteit. In de CROW-publicatie ASVV 2004⁵ wordt het volgende geschreven over intensiteiten in verblijfsgebieden: *“Er is geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting. Binnen een 30-km/h-zone kan ter indicatie wel worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal (met een spitsuurpercentage van 10%) acceptabel is. In een erf is een intensiteit van 1.000 mvt/etmaal acceptabel.”*

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

Parkeren

De herontwikkeling van het plangebied en de toevoeging van woningen en commerciële ruimte die daarmee gepaard gaat, zorgt voor een vraag naar parkeerplaatsen. In alle gevallen sluit de gemeente Hulst bij toetsing van een concreet bouwplan aan op de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van CROW⁶.

In de huidige situatie wordt voor de gevestigde functies gebruik gemaakt van parkeren in de openbare ruimte en op eigen terrein (3 parkeerplaatsen tussen Houtmarkt 8 en Paardenmarkt 2). De huidige parkeerbehoefte van 27 plaatsen wordt voor een

⁵ CROW, ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom

⁶ Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, publicatie 182, CROW, juni 2003

deel ($27-3 = 24$ pp) opgevangen in de openbare ruimte. De berekening is opgenomen in onderstaande tabellen en in de bijlage.

In de bijlage is het richtprogramma voor de herontwikkeling van het plangebied weergegeven. In onderstaande tabel zijn de parkeerkencijfers voor de beoogde functies in het gebied opgenomen, woningen en commerciële ruimte. In de bijlage zijn de uitgangspunten bij de gehanteerde kencijfers opgenomen.

Tabel 2 – Parkeerkencijfers centrumfuncties Houtmarkt Hulst

	Parkeernorm	Bezoekersaandeel
Woningen duur	1,7 pp per woning	0,3 pp
Woningen middelduur	1,5 pp per woning	0,3 pp
Woningen goedkoop	1,3 pp per woning	0,3 pp
Wijk-, buurt- en dorpscentra	3,0 pp per 100 m ² bvo	85%
Kantoren	1,2 pp per 100 m ² bvo	5%
Creche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,6 pp per arbeidsplaats (excl. K&R)	

Tabel 3 - Parkeerbehoefte centrum functies Houtmarkt Hulst

	Adres	Aantal / omvang	Parkeerbehoefte
HUIDIGE SITUATIE			
Woningen goedkoop		3 woningen	$3 \times 1,3 = 3,9$ pp
Kinderdagverblijf (zie bijlage)			5,8 pp
Kapsalon		50 m ² bvo	$(50/100) \times 3,0 = 1,5$ pp
Kantoor		1100 m ² bvo	$(1100/100) \times 1,2 = 13,2$ pp
School (zie bijlage)		480 m ² bvo	9,6 pp
Totaal huidige situatie			34 pp
TOEKOMSTIGE SITUATIE			
Woningen middelduur	Houtmarkt 4 en 4a	3 woningen	$3 \times 1,5 = 4,5$ pp
Woningen middelduur	Houtmarkt 6	2 woningen	$2 \times 1,5 = 3$ pp
Woningen middelduur	Houtmarkt 10	3 woningen	$3 \times 1,5 = 4,5$ pp
Woningen goedkoop	Houtmarkt 10	2 woningen	$2 \times 1,3 = 2,6$ pp
Woningen goedkoop	Paardenmarkt 2	7 woningen	$7 \times 1,3 = 9,1$ pp
Woningen goedkoop	Baudeloo 20a	12 woningen	$12 \times 1,3 = 15,6$ pp
<i>Subtotaal wonen</i>		29 woningen	39,3 pp
Comm. ruimte	Houtmarkt 4 en 4a	84 m ² bvo	$(84/100) \times 3,0 = 2,5$
Comm. ruimte	Houtmarkt 6 / 8	400 m ² bvo	$(400/100) \times 3,0 = 12$
Comm. ruimte	Houtmarkt 10	180 m ² bvo	$(180/100) \times 3,0 = 5,4$
<i>Subtotaal comm. ruimte</i>		664 m ² bvo	19,9 pp
Totaal toekomstige situatie			$39,3 + 19,9 = 59,2$ pp

Op basis van de omvang zorgt het bouwplan voor een bruto parkeerbehoefte van 59,2 parkeerplaatsen. Hiervan dienen $29 \times 0,3 = 9$ parkeerplaatsen en $19,9 \times 0,85 = 17$ parkeerplaatsen openbaar toegankelijk te zijn voor bezoekers.

De toename van de parkeerbehoefte van het plangebied, als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is $59,2 - 34 = 25,2$ plaatsen oftewel 26 plaatsen (afgerond). Binnen het plangebied worden 15 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, die ook voor bezoekers toegankelijk zijn. De resterende toename parkeerbehoefte van $26 - 15 = 11$ parkeerplaatsen wordt opgevangen in de openbare ruimte.

Parkeerdrukonderzoek

Er is een opgave om 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen. Door de opdrachtgever moet worden aangetoond dat in de openbare ruimte binnen een straal van x meter daadwerkelijk parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Hiervoor is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. In overleg met de gemeente Hulst is het onderzoek uitgevoerd in een gebied van maximaal 150 meter van de parkeerplaats aan de voorzijde van het woongebouw aan de Paardenmarkt.

In de periode van 15 juni tot en met 20 juni 2012 is op verschillende momenten van de dag een parkeerdruk per straat gemeten. In bijlage 7 zijn de resultaten van het parkeerdrukonderzoek weergegeven. Uit onderzoek blijkt dat de piekmomenten in het parkeren op vrijdagavond en zondagmiddag zijn. Dan is circa 81% van de openbare parkeerplekken in de omgeving van het plangebied beschikbaar. Concreet betekent dat op die dagen er circa 25 parkeerplekken beschikbaar zijn. De opgave is om 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te vangen. Met het parkeerdrukonderzoek is aangetoond dat er ruimschoots mogelijkheden in de openbare ruimte zijn om hieraan te voldoen.

3.3.2 Wonen

Woonvisie gemeente Hulst

Door de veranderde marktsituatie is de bestaande woonvisie in de structuurvisie enigszins genuanceerd. De gemeente zet niet langer zonder meer in op groei van het aantal woningen, maar vooral op herstructurering om aan de behoefte aan kwaliteit te kunnen voldoen.

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

Plancapaciteit

Het beoogde bouwplan voorziet in de realisatie van 29 woningen. De geplande woningen aan de Paardenmarkt en de Houtmarkt bevinden zich allen op de verdiepingen. In het nieuwe complex aan de achterzijde, op het bestaande adres Baudeloo 20a bevinden zich ook woningen op de begane grond.

19 van de 29 woningen betreffen huurwoningen, twee woningen vallen in het middensegment en de overige woningen in het goedkopere segment (prijs ligt onder 200.000 euro) . Toch biedt de verscheidenheid in aanbod voldoende mogelijkheden om de verschillende doelgroepen te kunnen bedienen.

3.3.3 Winkels en Commerciële voorzieningen

De belangrijkste winkelroute in de binnenstad van Hulst wordt gevormd door de Gentsestraat en buigt ter hoogte van de Grote Markt en voor de Sint-Willibrordusbasiliek af naar de Steenstraat richting de Nieuwe Bierkaai. Hier bevinden zich dan ook de grootste bezoekersstromen. Rondom de basiliek, aan de Korte Nieuwstraat en Lange Nieuwstraat, zijn verschillende voorzieningen gevestigd, waaronder winkels en horecagelegenheden, het aantal passanten ligt hier echter aanzienlijk lager. De trekkracht van het aanbod is onvoldoende om aansluiting te vinden bij het kernwinkelgebied en de loopstromen.

De vestiging van nieuwe commerciële ruimten ten behoeve van centrumfuncties op een strategische locatie kan bijdragen aan de levensvatbaarheid van bepaalde voorzieningen aan de Korte en Lange Nieuwstraat. De Houtmarkt biedt daarvoor ruimtelijk gezien goede mogelijkheden.

Met de vestiging van een voorziening gericht op publiek kan de bezoekersstroom vanaf de Gentsestraat en Steenstraat richting de Houtmarkt worden getrokken, waardoor de Korte en Lange Nieuwstraat in sterkere mate deel gaan uit maken van het kernwinkelgebied.

Daarnaast zal de toevoeging van commerciële voorzieningen een positieve bijdrage leveren aan het imago en het verblijfsklimaat van de binnenstad van Hulst. Leegstand maakt plaats voor nieuwe ontwikkelingen.

3.4 Milieuhygiënische aspecten

3.4.1 Geluid

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Selectie van geluidsbronnen

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen wegen. Spoorwegen zijn niet aanwezig. Alle wegen rondom het plangebied hebben een 30 km/uur-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op Houtmarkt (overgaand in de Gentsestraat en Kleine Bagijnestraat) is echter dusdanig hoog, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek is gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer op deze weg. Gezien de verkeersintensiteit en de afstand tot het plangebied van de Paardenmarkt en Baudeloo is in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens onderzoek gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen. De overige wegen nabij het plangebied, zoals Grote Markt, zijn ontsluitingswegen voor de aanliggende woningen, met een redelijke afstand tot het plangebied. Daarom hebben deze wegen naar verwachting geen invloed op het akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer op de Houtmarkt, de Paardenmarkt en Baudeloo.

Voor zover binnen het plangebied nieuwvestiging van geluidsbronnen (inrichtingen) worden gerealiseerd, moeten deze ook kunnen voldoen aan de eisen ten aanzien van geluidgevoelige bestemmingen in en nabij het plangebied.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Uit het onderzoek⁷ blijkt dat het bouwvlak buiten de 48 dB-contour van de Baudeloo ligt. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen ten gevolge van de Baudeloo. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de Baudeloo.

Tevens blijkt uit dit onderzoek dat een deel van het bouwvlak binnen de 48 dB contouren van de Houtmarkt en Paardenmarkt ligt. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelastingen op de woningen binnen de 48 dB-contour is uitgevoerd ten gevolge van het wegverkeer op de Houtmarkt en de Paardenmarkt.

Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

De cumulatieve geluidsbelasting is van belang voor de berekening van de vereiste gevelisolatie. Volgens het Bouwbesluit moet een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai worden gegarandeerd in woningen. Om de binnenwaarde te halen, moet bij de woningen een minimale geluidsisolatie van $(65-33)= 32$ dB worden bereikt.

Compensatie voor het waarborgen van het wooncomfort

Het plangebied is een geluidsbelaste locatie met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB en daarom moet bij de beoordeling van het plan ook nog worden gekeken

⁷ Akoestisch onderzoek Centrum Hulst 4 juni 2009 (Gemeente Hulst)

naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt:

- Alle woningen in dit plan hebben één of meerdere geluidsluwe gevels⁸.
- De buitenruimte is bij woningen aan de geluidsluwe zijde van de woning gelegen.
- Minimaal één slaapkamer in de woning is gelegen aan de geluidsluwe gevel.

Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening indien deze compenserende maatregelen worden opgenomen in de plannen.

3.4.2 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.⁹

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

⁸ Geluidsluwe gevel: gevel waarop de voorkeurgrenswaarde niet wordt overschreden.

⁹ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

In de regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen de 3% grens niet overschrijdt. Voor deze categorieën van gevallen geldt dat er zonder meer van mag worden uitgegaan dat ze niet in betekende mate bijdragen.

Een plan van maximaal 1500 woningen is één van de categorieën waarvan is bepaald dat ze niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderhavig plan maakt maximaal dertig woningen mogelijk en een beperkte hoeveelheid commerciële ruimten ten behoeve van centrumfuncties en draagt daarmee niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (zie bijlage 4¹⁰).

Daarnaast betreft het project geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.

Nadere toetsing aan de luchtkwaliteit hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Bedrijvigheid

Op basis van gegevens over geëmitteerde lucht van bedrijven in het plangebied of in de omgeving hiervan moet beoordeeld worden of hierbij stoffen vrijkomen die zijn genormeerd in het Besluit Luchtkwaliteit. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die de luchtkwaliteit in de zin van het Besluit Luchtkwaliteit beïnvloeden.

3.4.3 Bedrijf en milieuzonering

Het beoogde bouwplan maakt nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk. Om deze reden dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van diverse commerciële ruimten ten behoeve van centrumvoorzieningen, renovatie van het bestaande kinderdagverblijf en de realisatie van hindergevoelige woonfuncties in de vorm van 29 woningen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich diverse cafés en/of restaurants. Het betreft onder andere de percelen Houtmarkt 1 en 3 en Cornelis de Vosplein 8 en 10. Voor voornoemde inrichtingen moet op basis van bijlage 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering¹¹ rekening gehouden worden met een indicatieve hinderafstand van minimaal 10 meter (cafés en restaurants).

¹⁰ Onderzoek luchtkwaliteit multifunctioneel centrum Hulst, 10 juni 2009 (Gemeente Hulst)

¹¹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

De directe omgeving van het plangebied kent, door haar centrumfunctie, een sterke functiemenging. Het plangebied met haar omgeving is hierdoor op basis van voornoemde VNG-uitgave te karakteriseren als het omgevingstype Gemengd gebied. Binnen dit omgevingstype kunnen voornoemde richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De te hanteren richtafstanden bedragen hierdoor 0 meter voor de restaurants en cafés. Voor zover de richtafstand van 10 meter niet kan worden gewaarborgd is in bijlage 4 van de VNG-uitgave bepaald dat deze functies in gemengd gebied nabij woningen zijn toegestaan, indien de functies bouwkundig zijn afgescheiden van woningen. Laatstgenoemde is aan de orde bij onderhavig plan. Overigens betreffen het allen gebruikelijke activiteiten nabij woningen in een centrumgebied.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig plan.

3.4.4 Externe veiligheid

Wet en regelgeving

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), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹² en het Besluit externe veiligheid buisleidingen 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 2 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, buisleiding 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

¹² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

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 groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹³.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

In de binnenstad liggen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en deze moeten getoetst worden aan het Bevi, de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Zeeland liggen er in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

Transport

Er vindt in de omgeving van het plangebied geen transport plaats over vaarwegen of spoorlijnen. Over de Beneluxweg/ N290 vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. In opdracht van de provincie Zeeland is in 2006 een risico-inventarisatie uitgevoerd van het wegtransport van gevaarlijke stoffen in Zeeland¹⁴. Uit deze risico-inventarisatie blijkt dat dit transport in de huidige situatie geen aanleiding geeft tot risicoknelpunten. Uit het onderzoek is gebleken dat de plaatsgebonden risicocon-

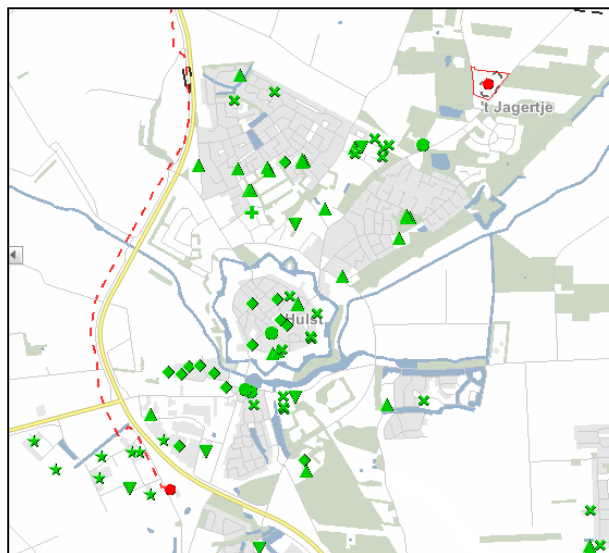
¹³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

¹⁴ Risico-inventarisatie wegtransport Zeeland, Adviesgroep AVIV BV, 2006.

touren van zowel kwetsbare als minder kwetsbare functies (10^{-6} en 10^{-5}) zich op de transportroute zelf bevindt. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt langs genoemde weg evenmin overschreden (het groepsrisico is meer dan een factor 100 lager dan de oriëntatiewaarde).

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied is op een afstand van circa 1.300 meter een hoge druk aardgasleiding aanwezig (zie rode stippellijn op afbeelding rechts). 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.



Uitsnede provinciale risicokaart Zeeland

bron: www.risicokaart.nl

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

3.4.5 Water

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Het plangebied bestaat uit een beheergebied waarin de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd wordt. Bij ontwikkelingen in het plangebied zullen de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer via oppervlaktewater en afvoer via riolering worden doorlopen. Afhankelijk van de mogelijkheden op en om het perceel, het gebruik van de dakvlakken en het aardoppervlak zullen de mogelijkheden voor hergebruik van water vanaf dakvlakken

bekeken en zo mogelijk benut worden. Uitgangspunt is dat hemelwater vanaf de dakvlakken hergebruikt wordt dan wel infiltreert in de bodem of afvoert via geïsoleerd liggend oppervlaktewater (zoals bestaande watergangen).

Relevant beleid

Water als ordenend principe

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

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

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

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

- het duurzaam gebruik en rechtvaardige verdeling van het beschikbare zoete water;
- het terugdringen van de verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- uitgaan van een optimaal rioolstelsel (gescheiden c.q. verbeterd gescheiden stelsel).

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenwerking met de provincies en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad te optimaliseren. In het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw ligt het accent op wijkniveau en is het streven de inpassing van de (nieuwe) stad in het natuurlijk (water)systeem te verbeteren.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015

Het waterbeheer in de gemeente Hulst is in handen van waterschap Scheldestromen. Dit waterschap is in 2011 ontstaan na de fusie tussen waterschap Zeeuwse Eilanden en waterschap Zeeuws Vlaanderen. Aangezien Hulst is gelegen in Zeeuws Vlaanderen is thans het waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Zeeuws Vlaanderen vigerend.

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

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

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst 2010-2015

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

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

Per ontwikkeling zal telkens een keuze gemaakt worden in de mogelijkheden hoe om te gaan met hemelwater. Bij het maken van deze keuze zal gebruik gemaakt worden van de "Zeeuwse Handreiking Watertoets". Deze keuze zal vastgelegd worden in een watertoets en bijbehorende waterparagraaf. Gezien de huidige wetge-

ving is de eigenaar eerst zelf verantwoordelijk voor de opvang en verwerking van het hemelwater dat op zijn terrein valt. De gemeente hanteert het principe dat ter ontlasting van het bestaande vrijvervalstelsel het gevallen hemelwater, indien redelijk, op eigen terrein moet worden verwerkt. Als er niet op eigen terrein geborgen kan worden, dient de verschuldigde waterberging afgekocht te worden.

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

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

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

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

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

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

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

In het kader van dit bestemmingsplan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd¹⁵. Hierin wordt voor wat betreft de huidige situatie geconcludeerd dat:

¹⁵ Geohydrologisch onderzoek Houtmarkt Hulst Mei 2009 (SAB Arnhem, DHV)

De resultaten van het literatuuronderzoek, het verkennend bodemonderzoek en het geohydrologische veldwerk een redelijk eenduidig beeld geven van de lokale geohydrologische situatie.

Samengevat geldt voor het plangebied:

- De maaiveldhoogte varieert van 2,0 tot 2,5 m +NAP;
- De bovenste lagen van de bodem veel puin bevatten;
- De bodem hoofdzakelijk bestaat uit zeer fijn, matig tot sterk siltig zand;
- Op een diepte van 3 tot 4 m-mv matig doorlatende veenlagen voorkomen;
- De doorlatendheid varieert van matig tot goed met doorlatendheden van 0,3 tot 3,6 m/dag;
- De GHG varieert van 1,95 tot 2,30 m-mv.

Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar het geohydrologisch onderzoek dat is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

In het genoemde geohydrologisch onderzoek is aangegeven dat in de nieuwe situatie op de volgende manier wordt omgegaan met hemelwater:

- Met de huidige maaiveldhoogte wordt volstaan aan de gewenste ontwateringsdiepte;
- De kelder waterdicht gerealiseerd moet worden om wateroverlast te voorkomen;
- Infiltratie van hemelwater niet mogelijk is door ruimtegebrek in het plangebied;
- Lozen op oppervlaktewater niet mogelijk is;
- Door het gescheiden aanleveren van hemelwater en afvalwater is er in de toekomst voor de gemeente alsnog de mogelijkheid om hemelwater af te koppelen;
- Er geen bergingsopgave ligt voor het gebied, omdat de ontwikkelingen geen gevolgen hebben voor de waterhuishouding en er geen extra verhard oppervlak ontstaat.

Er wordt derhalve een gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater gerealiseerd. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar het geohydrologisch onderzoek (bijlage).

Conclusie

Met het oog op de waterhuishouding gelden geen belemmeringen voor het initiatief. Het plan is niet watervergunningsplichtig. Er wordt bij de planuitvoering volstaan met het gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater. Zodoende wordt afkoppelen in de toekomst (indirect) mogelijk gemaakt. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen worden afgestemd met de gemeentelijke afkoppelplannen.

3.4.6 Groen en Ecologie

Groenstructuur

In het plangebied is nauwelijks groen aanwezig. Enkel aan de achterzijde tussen Houtmarkt 8, Paardenmarkt 2 en Baudeloo 20a bevindt zich een binnentuin met een volgroeide waardevolle boom (zie onderstaande afbeelding). Deze binnentuin / binnenplaats valt echter grotendeels buiten de exacte planbegrenzing.

Voor de planontwikkeling is verplaatsing dan wel uitdunning van de boom niet nodig. In de nabijheid van de boom worden geen massa's toegevoegd of vinden in de bodem geen vergravingen plaats. Ook zal er met de ontwikkeling geen grondwater aan de bodem onttrokken worden. Daarmee blijven de omstandigheden voor de boom gelijk aan de huidige situatie. Wel zal tijdens de bouwwerkzaamheden de nodige bescherming aan de boom gegeven worden.



Flora en fauna

Wettelijk kader

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 structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te

worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen.

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.

Omdat in het onderhavige plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en de bestaande open ruimte niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde.

Door de leegstand is echter wel een verhoogde kans op de aanwezigheid van beschermde soorten (vleermuizen).

Beredeneerd vanuit flora en fauna zijn geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de lokale natuurwaarden.

Quick scan plangebied¹⁶

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied te Hulst ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op ongeveer 6,8 km afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Vogelkreek' (Habitatrichtlijngebied).

De beoogde plannen hebben betrekking op een relatief kleine oppervlakte dat in de huidige situatie grotendeels is bebouwd en verhard. Aangezien het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS, maar wel ongeveer op 600 meter van de EHS. Door de verharde en bebouwde situatie in de plangebieden en het bebouwde karakter van de omgeving, ontbreekt een relatie met dit gebied. Er zijn alleen lokaal effecten op flora en fauna te verwachten. Negatieve effecten op de EHS worden niet verwacht.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van de plangebieden als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad en (spits)muizen zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

¹⁶ Quick scan flora en fauna centrum Hulst 23 april 2009 (gemeente Hulst)

Plangebied

Op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden er geen meer strikt beschermde planten- en/of diersoorten verwacht. Nader onderzoek naar eventueel binnen het plangebied voorkomende meer strikt beschermde soorten is dan ook niet nodig. Bij de start van de werkzaamheden in het broedseizoen kunnen broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

Consequenties

Een tweetal algemene voorwaarden is vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Dit kan door:

- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

3.4.7 Bodem

Teneinde te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie geschikt is voor de beoogde functie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Inventerra¹⁷. 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

¹⁷ Inventerra Milieuadviesbureau (13 juli 2007) Verkennend bodemonderzoek Paardenmarkt 2 / Baudeloo 20a te Hulst, rapportnummer: 07-2058-R01JV

totaal 8 boringen geplaatst, waarvan 2 boringen in de kelder onder het pand. De opgeboorde grond is zintuiglijk en chemisch-analytisch onderzocht. De bodem op de locatie bestaat over het algemeen uit matig fijn, zwak siltig zand tot 1,0 à 1,5 m-mv, gevolgd door matig fijn, kleilig zand tot 1,0 à 1,5 m-mv. Vanaf circa 2,0 m-mv bestaat de bodem uit matig fijn tot zeer fijn zand. Ter plaatse van enkele boringen is in de grond een zwakke tot uiterste bijmenging met puin en kolengruis waargenomen. De diepte waarop de bijmengingen beginnen varieert van maaiveld tot 1,5 m-mv en loopt tot maximaal 2,0 m-mv. In het overige opgeboorde bodemmateriaal zijn geen bijzonderheden of afwijkingen waargenomen. Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek is geen asbestverdacht materiaal in de bodem waargenomen. Het grondwater bevond zich tijdens de werkzaamheden op circa 2,5 m-mv.

De puin- en kolengruishoudende, zandige bovengrond (0,03 - 0,5 m-mv) in het projectgebied is licht verontreinigd met lood, zink, EOX en minerale olie. Ter plaatse van 2 boringen is deze bovengrond sterk verontreinigd met koper. De zintuiglijk onverdachte, zanderige ondergrond (0,5 - 1,7 m-mv) is licht verontreinigd met PAK. De zintuiglijk onverdachte, zanderige ondergrond (2,0 - 3,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met arseen. Het verhoogde gehalte wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door een natuurlijk verhoogd achtergrondgehalte, dat in bepaalde delen van Nederland vaker voorkomt. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormen milieuhygiënisch gezien mogelijk een belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie. De gestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient verworpen te worden vanwege de licht tot sterk verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater. Formeel gezien dient nader onderzoek naar de ernst en omvang van de koperverontreiniging in de grond te worden verricht. 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. De ter plaatse van 2 boringen aangetoonde sterke verontreiniging met koper vormen enkele spots binnen de diffuus en heterogeen verontreinigde binnenstad van Hulst. De overige aangetoonde verontreinigingen komen overeen met de in juli 2006 aangetoonde verontreinigingen op het naastgelegen terrein. In verband met het verhoogde EOX-gehalte in de bovengrond, wordt geadviseerd in contact te treden met het bevoegd gezag, of hiervoor nader onderzoek noodzakelijk is. Formeel gezien dient bij een overschrijding van de triggerwaarde van EOX een nader onderzoek te worden verricht naar de afzonderlijke parameters. Vanuit de historie is er echter geen reden waarmee de overschrijding van de triggerwaarde verklaard kan worden.

Opgemerkt wordt dat aan het gebruik van eventueel vrijkomende grond beperkingen worden gesteld, vanwege de licht tot sterk verhoogde gehalten. De grond dient conform het Bouwstoffenbesluit (AP04) gekeurd te worden voor toepassingen elders. Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van

voorliggend project. Het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage aan dit plan bijgevoegd.

3.4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Uit het cultuurhistorisch onderzoek¹⁸ 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 bouwplan wordt voorgelegd aan de monumentencommissie. Deze zal beoordelen of de plannen voldoen aan de conclusies uit het cultuurhistorisch onderzoek.

Archeologie

Europees beleid

In 1992 werd het Europees Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door de Westerse Europese landen. Hierin zijn afspraken opgenomen omtrent het behouden van het archeologisch erfgoed. Speerpunten in het verdrag zijn het behoud van archeologische resten in situ (in de bodem), het verstoorder-betaalt principe waarbij degenen die de bodemverstoring veroorzaakt en als gevolg archeologische waarden verstoort, de kosten van het archeologisch onderzoek betaalt en het publiekelijk maken van het erfgoed aangezien dit een ieder in de maatschappij toebehoort.

Rijksbeleid

In Nederland werd op 1 september 2007 het Verdrag van Malta geïmplementeerd in de nationale wetgeving door de Monumentenwet van 1988 aan te passen. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) beoogt evenals de Europese wetgeving in eerste plaats het behouden van het archeologisch erfgoed in de bodem (*in situ*). Met de komst van de WAMZ kwam de verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed bij de gemeenten te liggen. Ook werd een koppeling gemaakt met de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) waardoor archeologische waarden van een bescherming voorzien moesten worden in bestemmingsplannen. Terreinen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) met een beschermde status vallen onder toezicht van het Rijk, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

¹⁸ Conceptrapport cultuurhistorisch advies locatie Houtmarkt Hulst, Cuijpers Advies, 29-03-2012

Het Rijk is bezig met het opstellen van een Nationale Onderzoeksagenda Archeologie (NOaA). Dit is een dynamisch document waarin het Rijk beschrijft welke kennislacunes er nog zijn op nationaal niveau en waar het onderzoek op gericht is.

Provinciaal beleid

De Provincie Zeeland heeft in haar Nota Archeologie 2006-2012 maatregelen opgenomen waarin zij terreinen met een vastgestelde waarde beschermt en heeft gebieden met een verwachtingswaarde aangewezen waarin een archeologisch onderzoek verplicht kan worden gesteld. De provincie stelt dat terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart van provinciaal belang zijn. Deze terreinen, zoals de oude stadskern van Hulst, kunnen niet vrijgesteld worden van archeologisch onderzoek, tenzij het een oppervlakte van minder dan 30 m² betreft of de verstoringsdiepte minder is dan 30 cm beneden maaiveld. Voor het buitengebied heeft de provincie met de gemeente afgesproken dat de gemeentelijke verwachtingskaarten als beleid gelden omdat deze meer gedetailleerd zijn dan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

Ook heeft de Provincie in 2008 een Provinciale Onderzoeksagenda Archeologie Zeeland (POAZ) opgesteld waarbinnen zij tien speerpunten heeft opgesteld waar het onderzoek in Zeeland op gericht is op provinciaal niveau. Het onderzoek binnen het plangebied Houtmarkt heeft geen raakvlakken met deze speerpunten.

Gemeentelijk beleid

In 2011 heeft de gemeente Hulst een eigen archeologiebeleid vastgesteld waarin zij de voor hun relevante archeologische waarden hebben opgenomen als vindplaats waarvoor beschermende maatregelen zijn opgenomen in het beleid¹⁹. De ontwikkelingen in het plangebied Houtmarkt vallen binnen de gemeentelijke vergunningsprocedures waarvoor het gemeentelijk archeologiebeleid van toepassing is. Het plangebied Houtmarkt is gelegen in de oude stadskern van Hulst waarvoor geldt dat dit valt binnen de stadsbegrenzing van 1550, 1830 en het een terrein is met een vastgestelde waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK-monumentnummer 13481) zijnde de oude stadskern van Hulst waarin resten uit de late middeleeuwen en Nieuwe Tijd kunnen worden verwacht. Op de Kaart van Jacob van Deventer (1560) is binnen het plangebied bebouwing zichtbaar.

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid wordt binnen het plangebied een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht indien de verstoring van de bodem dieper reikt dan 40 cm beneden maaiveld en het te verstoren oppervlak groter is dan 50 m².

Voor de voorgenomen herinrichtingsplannen werd in een aantal stadia overleg gevoerd met de gemeente teneinde de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied zo weinig mogelijk aan te tasten. Het gewijzigde plan brengt een

¹⁹ Brugman, B.A., R.M. van Heeringen en R. Schrijvers, 2011. Archeologiebeleid gemeente Hulst (Vestigia-rapport V704B).

veel kleinere bodemverstoring met zich mee dan het oorspronkelijke plan. In die zin heeft de ontwikkelaar op voorhand aan archeologisch vriendelijk bouwen gedaan. Met de gemeente Hulst is besproken dat de voorkeur uitgaat naar het laten zitten van de vloeren in gebouw C (Kindervilla) en Houtmarkt 4 en 4a. Voorafgaand aan de sloop- en graafwerkzaamheden dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Conform de WAMZ en Archeologische Monumentenzorg cyclus dient het volgende stappenplan doorlopen te worden:

1. Archeologisch Bureauonderzoek. Hierbij dient meegenomen te worden:
 - Verstoringsgegevens
 - oude kaarten
 - bouwtekeningen/bestekken bestaande bouw
 - nieuwbouwplannen
 - resultaten reeds uitgevoerde milieuboringen

Hieruit volgt een advies waar eventueel vervolgonderzoek nodig zal zijn op basis van de plannen. Hier wordt gekozen voor de uitvoering van een Archeologische Begeleiding tijdens het sloop- en graafwerk. Hierbij kijkt een archeoloog mee met de aannemer en indien er iets wordt aangetroffen meet hij de muurresten in. Dit wordt vooraf afgestemd met de aannemer en opdrachtgever, om het werk zo voor spoedig mogelijk te laten verlopen.

2. Voorafgaand aan dit onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) opgesteld te worden dat door de gemeente goedgekeurd dient te worden. Dit moet door een Senior KNA archeoloog worden opgesteld.
3. Uitvoering van de Archeologische Begeleiding. De noodzaak en duur hiervan is afhankelijk van de uitkomsten van het Archeologisch Bureauonderzoek en de methode van sloop/ontgraven. Het onderzoek dient conform de KNA 3.2 uitgevoerd te worden.

Dubbelbestemmingen

In het plan zijn dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de bescherming van specifieke waarden in het plangebied. In de dubbelbestemming kan een omgevingsvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de aanwezige archeologische waarden. Op deze manier wordt uitgesloten dat er waarden verloren gaan.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 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.

4.2 Systematiek van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Wat betreft systematiek van het bestemmingsplan is grotendeels aangesloten bij het voorheen geldende bestemmingsplan “Binnenstad” en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Binnenstad Hulst”. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling moeten de functionele en ruimtelijke aspecten goed worden onderscheiden. Voor de verschillende centrumfuncties beoogt het gemeentebestuur een flexibele 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 afwijkmogelijkheid: 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 kaphelling, 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 mogelijkterwijs 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.

4.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

De 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.

4.3.1 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 2008. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

4.3.2 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.

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 bouwmogelijkheden 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).

4.3.3 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 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.

4.3.4 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.

4.4 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.

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.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Exploitatie

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling van de commerciële ruimten ten behoeve van centrumfuncties en de woningen juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer een herziening van het bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne en erfinrichting) opgesteld. Afspraken over de planherziening worden in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hulst vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels, leidingen, groen, opstellen plannen etc.) vastgelegd. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het kostenverhaal van de gemeente verplicht gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan verzekerd moet zijn. Op grond van artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht voor het verhaal van kosten een exploitatieplan op te stellen en vast te stellen gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan.

In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de betreffende gronden anderszins verzekerd is. Verzekering van kostenverhaal kan bijvoorbeeld door het kostenverhaal via de gronduitgifte te regelen indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden of indien de gemeente voor de vaststelling van een exploitatieplan een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst sluit met de eigenaar van de gronden.
2. het bepalen van een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of een fasering van de uitvoering (van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen) niet noodzakelijk is.
3. het stellen van eisen (voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied), regels (omtrent het uitvoeren van het bouwrijp maken) of een uitwerking van regels (ten behoeve van de uitvoerbaarheid volgend uit een bestemmingsplan of projectbesluit) niet noodzakelijk is.

De bouwplannen, ontwikkelingen en kosten die vallen onder de exploitatieplanplicht zijn nader omschreven en bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 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.

6.2 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. Tijdens de periode dat het bestemmingsplan formeel ter inzage ligt, biedt de gemeente echter belanghebbenden en belangstellenden de mogelijkheid om via een informele inloopsessie kennis te nemen van het bestemmingsplan en om daartegen zienswijzen in te brengen.

6.3 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.

6.4 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.

BIJLAGEN

behorende bij de toelichting

Bijlage 1:

Uitgangspunten verkeer en parkeren

Bijlage 2:

Cultuurhistorisch advies

Bijlage 3:

Geohydrologisch onderzoek Hulst

Bijlage 4:

Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 5:

Aanmeldformulier watertoetsproces

Bijlage 6:

Verkennend bodemonderzoek Houtmarkt 2-8

Bijlage 7:

Resultaten parkeerdrukonderzoek

Regels

