



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen

GEMEENTE HULST

**Ontwerpbestemmingsplan
'herontwikkeling locatie Rabobank Sint-
Jansteen'**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst
bij besluit van ...

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



gemeente
titel

Hulst
Ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Rabobank Sint-
Jansteen'

projectnummer
IMRO nummer
status

HU4015
NL.IMRO.0677.bpSJvhovestr8-0000
Definitief

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

4 december 2009
11 februari 2011



TOELICHTING

TOELICHTING

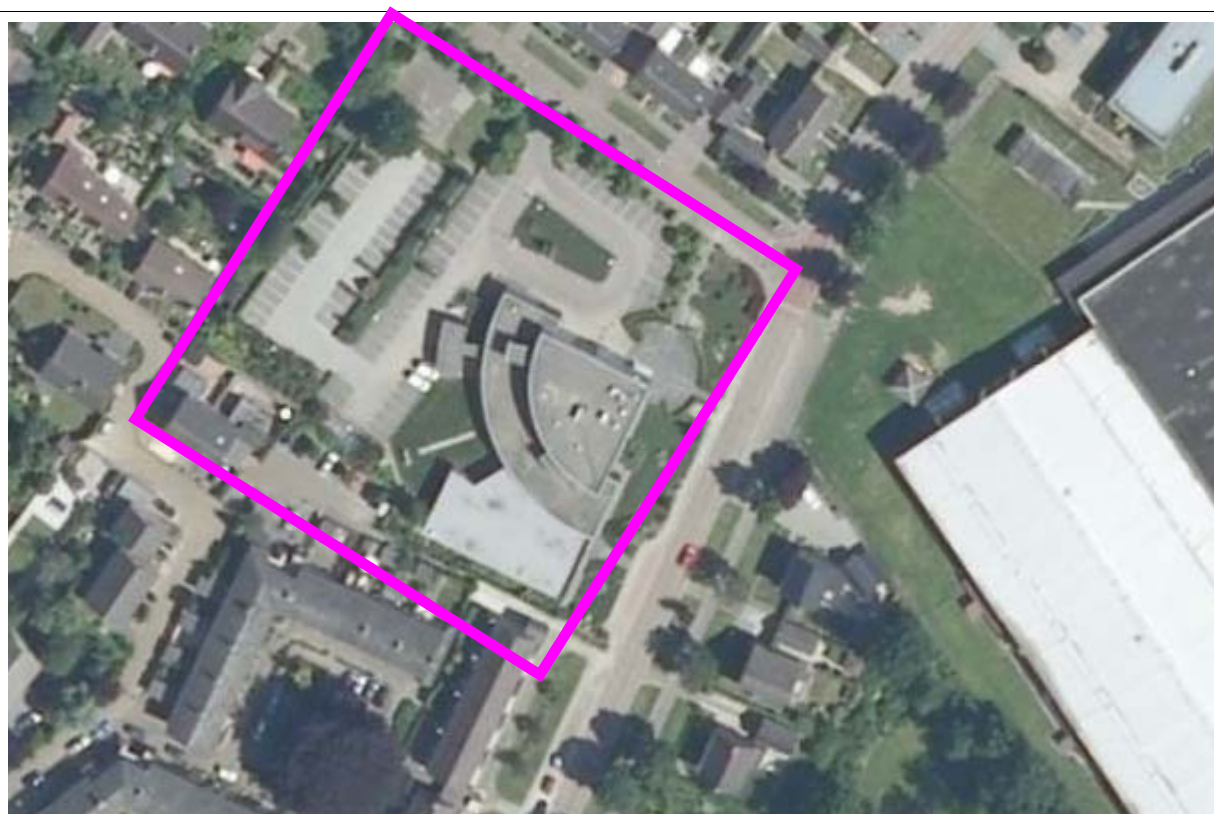
behorende bij het bestemmingsplan 'Herontwikkeling locatie Rabobank Sint-Jansteen' in de gemeente Hulst

INHOUD

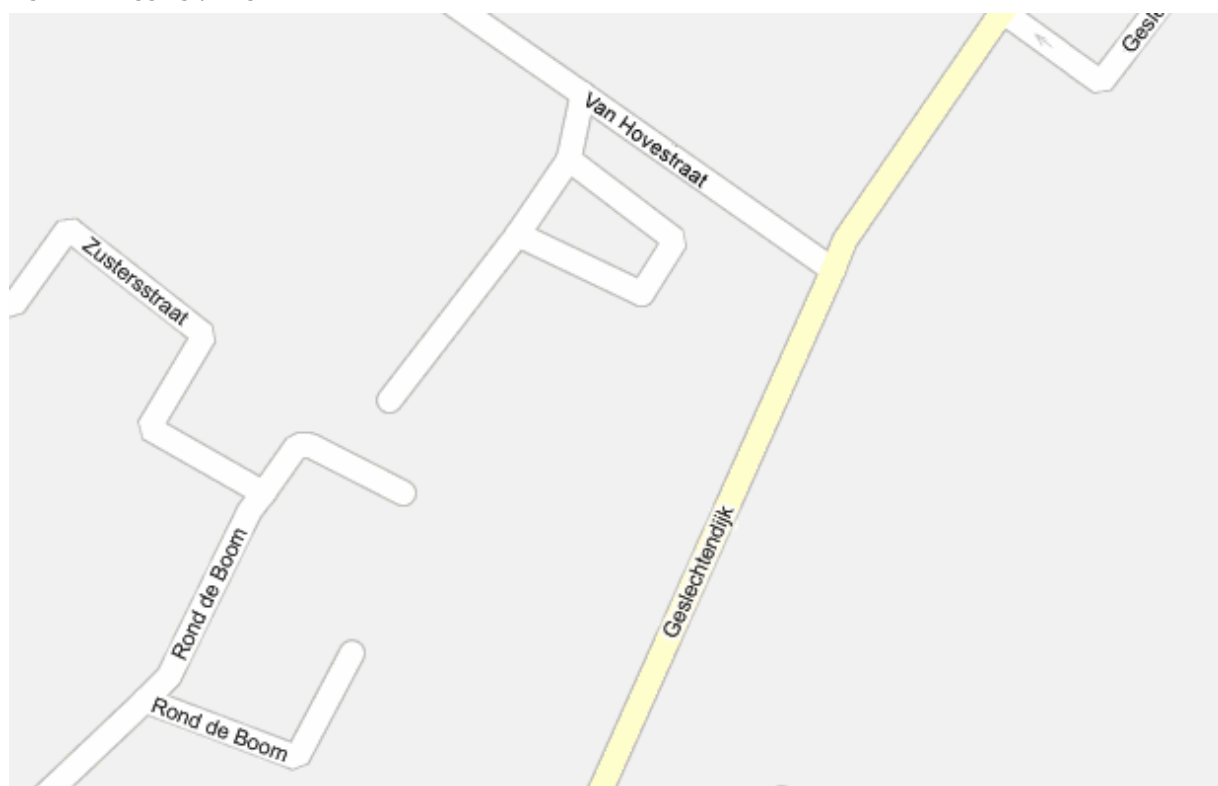
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet	3
2	BELEIDSKADERS	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.4	Toetsing beleidskaders	9
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	11
3.1	Analyse bestaande situatie	11
3.2	Stedenbouwkundige hoofdopzet	13
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	15
4.1	Geluidhinder	15
4.2	Bodemverontreiniging	16
4.3	Flora en fauna	16
4.4	Archeologie	18
4.5	Water	20
4.6	Milieuhinder	23
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.8	Externe veiligheid	27
5	JURIDISCHE VORMGEVING	29
5.1	Planvorm	29
5.2	Toelichting op de bestemmingen	29
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	35
7.1	Maatschappelijke toetsing	35
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	35

BIJLAGENBOEK:

1. Akoestisch onderzoek;
2. Bodemonderzoek;
3. Rapportage Natuurloket;
4. Advies SCEZ;
5. Overlegresultaten wateraspecten;
6. Onderzoek luchtkwaliteit;
7. Globale exploitatieopzet;
8. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de Geslechtendijk in Sint-Jansteen ligt de voormalige locatie van de Rabobank. Woningcorporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft samen met zorgaanbieder Curamus plannen ontwikkeld voor de herontwikkeling van deze locatie. Op de voormalige locatie van de Rabobank is een plan ontwikkeld voor 8 koop-, 12 huurappartementen en 1 groepswoning. In de groepswoning wonen maximaal 8 personen in een huiselijke en veilige sfeer en wordt op maat zorg verleend. In deze groepswoning heeft iedere cliënt zijn of haar eigen kamer en er is een gezamenlijke woonkamer en keuken. Daarnaast wordt op de locatie een voorziening getroffen voor de herplaatsing van een geldautomaat van de Rabobank.

Deze voorziene nieuwbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Sint-Jansteen' (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 mei 1976 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 11 juli 1977). Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor de voorgestane ontwikkeling en zal het bestemmingsplan Sint-Jansteen gedeeltelijk vervangen. De ligging van het plangebied en een straatnamenkaart zijn in respectievelijk figuur 1 en 2 opgenomen.

1.2 Opzet

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na deze inleiding wordt het beleidskader beschreven en wordt getoetst in hoeverre de voorgestane ontwikkeling past in het beleid van rijk, provincie en gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan beschreven. Hoofdstuk 4 besteedt aandacht aan de aspecten vanuit milieu en duurzaamheid. De plannen worden daarin getoetst aan specifieke wetgeving en beleidsregels. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. In hoofdstuk 6 is aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 omvat het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, inwerking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2007, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. De bouw van enkele woningen in een kleine kern is niet in eerste instantie een rijksverantwoordelijkheid, eerder zijn provinciaal en/of gemeentelijk beleid van toepassing. De nota ruimte bevat echter wel generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

De op dit project van toepassing zijnde generieke regel heeft betrekking op de bundeling van verstedelijking. Dit betekent dat nieuwe woonbebouwing grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in clusters van bebouwing daarbuiten. De ontwikkeling van woningbouw op de locatie van de voormalige Rabobank in Sint-Jansteen sluit aan bij dit beleidsdoel, aangezien de bouwlocatie onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland, in werking getreden op 1 oktober 2006, is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien.

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de twee eerstgenoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het Omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mag niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve wordt in het Omgevingsplan onderscheid gemaakt in twee gebiedsgerichte strategieën, te weten beschermen en ruimte voor een nadere afweging. Deze strategieën zijn toegekend op basis van de benoemde kwaliteiten die ter plaatse aanwezig zijn. De onderhavige ontwikkeling valt onder de strategie ruimte voor een nadere afweging (zie kaart 4.2, Omgevingsplan Zeeland). Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- **gewenste ontwikkeling:** de keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- **locatiekeuze:** de locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- **vormgeving:** nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing. Bij de vormgeving van de onbebouwde omgeving is het minstens zo belangrijk om de omgevingskwaliteiten te benutten. Hierbij gaat het om de structuur, de inrichting en de aankleding van de onbebouwde ruimte en de aansluiting op de directe omgeving of de landschappelijke inpassing;
- **bijdrage versterking omgevingskwaliteiten:** uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe initiatieven een directe bijdrage geleverd dient te worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging betreffende de inpasbaarheid van een nieuwe ontwikkeling;
- **wettelijk eisen:** in ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten. In dit afwegingskader is dit aspect van wettelijke vereisten een bijzonder aspect, omdat het niet voldoen aan deze voorwaarde een nadere afweging op basis van de andere aspecten uitsluit.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot voorliggend plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. 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.

De regio Zeeuws-Vlaanderen is de enige regio in Zeeland waar zowel een stedelijke ontwikkelingszone als dragende kernen zijn gelegen. De provincie houdt rekening met deze speciale positie door de geboden bandbreedte in de bundelingsaankstelling tussen stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen Hulst en Oostburg. Tezamen dienen de stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen minimaal 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening te nemen. Dit betekent dat het onderhavige project dient te passen binnen de overige 30% van de taakstelling voor de woningbouwproductie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren middels inbreiding. Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie, het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen. Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied. Van deze doelstelling kan alleen worden afgeweken indien de doelstelling op regionale schaal wel wordt gehaald én de desbetreffende gemeente in ieder geval meer dan 40% van haar bruto woningbouwproductie binnen bestaand bebouwd gebied realiseert.

Tot en met 26 januari 2011 heeft een ontwerp partiële herziening van het Omgevingsplan terinzage gelegen. Voor dit bestemmingsplan is dat ontwerp-besluit niet van belang. Inmiddels is er ook een provinciale Startnotitie en Discussienota opgesteld om te komen tot een Omgevingsplan 2012-2018 in de provincie Zeeland.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Vanwege de gewijzigde Wro per 1 juli 2008, heeft de provincie Zeeland in februari 2008 een Kadernota Wro vastgesteld alsmede in juni 2008 een Uitwerking Kadernota Wro, waaruit blijkt hoe de provincie met de nieuwe wet wil omgaan en hoe de provincie de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan wil uitvoeren met inzet van de nieuwe instrumenten.

Onder meer heeft de provincie de voorkeur uitgesproken voor het invoeren van een verordening; de verordening is in werking getreden op 30 juni 2010.

In de verordening, waarin de locatie als bestaand bebouwd gebied is aangemerkt, is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan waarin woningen worden toegelaten, een beschrijving bevat waarin aannemelijk wordt gemaakt dat het plan of project bijdraagt aan doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en de zorg voor kwetsbare groepen. Bij de woningbouwplanning geldt de beleidsmatige taakstelling 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal te bouwen woningen zonder aftrek van de te slopen woningen). Deze taakstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

Van deze taakstelling kan alleen worden afgeweken indien de taakstelling op regionale schaal wel wordt gehaald én de desbetreffende gemeente in ieder geval meer dan 40% van de woningbouwproductie binnen bestaand bebouwd gebied realiseert. Indien een gemeente minder dan 40% inbreiding realiseert wordt dit onderbouwd met behulp de Handreiking ruimtewinst in bebouwd gebied. De plantoelichting of ruimtelijke onderbouwing geeft tevens inzicht in welke mate het plan of project bijdraagt aan de zorg voor kwetsbare groepen zoals ouderen (zorgwoningen), starters en studenten. Tot en met 26 januari 2011 heeft een ontwerp eerste wijziging van de Verordening terinzage gelegen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is dat ontwerp-besluit niet van belang.

2.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Hulst; Inventarisatie en kansenkaart

Ten aanzien van het wonen is Hulst samen met Sint Jansteen een van de grotere kernen en ook als zodanig in het Omgevingsplan Zeeland aangewezen als dragende kern voor de regio. Dit wil zeggen dat in deze kernen de opvang van (boven)regionale woningbehoefte dient plaats te vinden. De kleinere kernen kennen geen dragende functie voor de regio. Het beleid hier is dan ook gericht op het opvangen van de behoefte en groei voor de eigen inwoners. Door de stringente richtlijnen is dit voor een aantal kernen echter onhaalbaar gebleken.

Een probleem waar de gemeente Hulst mee wordt geconfronteerd vormt de achteruitgang van de kwaliteit van het woningbestand. Oude panden in de binnenstad van Hulst, maar ook in de kleine kernen voldoen niet aan de eisen en wensen van potentiële bewoners. Het slopen van deze woningen, waardoor weer contingent ontstaat voor woningbouw die wel aansluit op de vraag vanuit de markt, is een oplossingsrichting die reeds is ingeslagen.

Het huidige beleid van de gemeente is in eerste instantie dan ook gericht op het verbeteren van het huidige woningaanbod. Met behulp van herstructurering of stedelijke vernieuwing worden bestaande kwalitatief mindere woningen verbouwd tot of vervangen door kwalitatief betere woningen. Deze vorm van aanpassen van het huidige woningbestand aan de marktvraag is relatief duur. Om dit te bekostigen wordt geld gebruikt dat is verkregen met financieel meer renderende woningbouwprojecten, zoals bijvoorbeeld uitbreidingslocaties. Stedelijke vernieuwing is zeker noodzakelijk en biedt nieuwe kansen op de woningmarkt. Nieuwbouw op eventueel nieuwe locaties blijft echter noodzakelijk om op deze wijze stedelijke vernieuwing financieel mogelijk te maken.

Woonvisie gemeente Hulst en woningbouwplanning 2008 - 2013

In de 'Woonvisie gemeente Hulst', vastgesteld d.d. 29 september 2005, is het beleid van de gemeente ten aanzien van het wonen neergelegd. Hulst wil een gemeente zijn waar een goed woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving voor alle inwoners de hoogste prioriteit heeft. Dit streefbeeld is onder gebracht in drie speerpunten:

- behouden en werven van inwoners. Relevant in dit kader is dat de omvang en de diversiteit gestimuleerd wordt door de woningvoorraad met 150 woningen per jaar te laten groeien, consumentgericht en gedifferentieerd te bouwen en evenwichtige en aansprekende woonmilieus met aantrekkingskracht realiseren;

- aandacht voor alle doelgroepen;
- verbeteren van de woonkwaliteit, waarbij in dit kader relevant is dat herstructurering van de bestaande woningvoorraad gestimuleerd wordt.

De kern Sint Jansteen vormt, als onderdeel van de dragende kern Hulst, binnen de gemeente een kern waar ontwikkeling dient plaats te vinden. Er wordt gestreefd naar een selectieve groei met een streefbeeld van circa 120 nieuwe woningen tot en met 2017. Er wordt ondermeer ingezet op herstructurering en inbreiding, op uitbreiding en op wonen en zorg. Om hieraan te voldoen wordt gezocht naar nieuwe inbreidingslocaties voor woningbouw, stimulatie van levensloopbestendig bouwen en het koppelen van uitbreiding en herstructurering door de projectmatige realisering van woningbouw op uitbreidingslocatie te koppelen aan de realisatie van herstructureringslocaties. Voorliggend plan is als onderdeel van Hulst opgenomen in de planninglijst woningbouw 2008 tot en met 2013. Totaal staan er op de planningslijst voor de beoogde ontwikkeling 20 woningen ingepland.

Welstandsnota gemeente Hulst

Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is verwoord in de 'Welstandsnota gemeente Hulst'. In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. Voor de planlocatie geldt het reguliere welstandsniveau. Onder dit niveau vallen de gebieden die om een normale en zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen.

2.4 Toetsing beleidskaders

Het onderhavig plan past binnen het vigerend rijksbeleid daar het plan voorziet in de bundeling van verstedelijking. Dit betekent dat er gebouwd wordt in bestaand bebouwd gebied. Daarnaast wordt met de bouw van de appartementen voldaan aan de provinciale doelstelling om minimaal 50% van de bouwopgave van woningen, die worden gebouwd buiten de dragende kernen van Zeeuws-Vlaanderen, binnen het bestaande bebouwde gebied te realiseren. Tevens voorziet het gemeentelijke beleid in de mogelijkheid tot voorgesteld ontwikkeling, daar de woningbouwontwikkeling is opgenomen in de vigerende planningslijst.



3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Analyse bestaande situatie

Historie

Sint-Jansteen is het grootste dorp van de gemeente Hulst en telt circa 3200 inwoners. Tot de herindeling van 1970, was het een zelfstandige gemeente. Vanaf 1970 werd de gemeente opgeheven en samengevoegd met andere gemeenten, waardoor de nieuwe gemeente Hulst ontstond.

De kern is gevormd rond de kruising van een aantal historische routes, te weten de Oude Drijdijck, de Hoofdstraat, de Brouwerijstraat en de Wilhelminastraat. De naam Sint-Jansteen is ontstaan toen in de oude heerlijkheid van Inghelosenberghe het Steen van Sint Jan lag. Een Steen was een stenen huis of toren en daarmee een verdedigbare versterking. Het gildewezen heeft er in de Middeleeuwen gebloeid, maar tevens heeft de kern veel te lijden gehad van de belegeringen die Hulst moest ondergaan. Langs de historische routes zijn nog enkele resten van de historische bebouwing zichtbaar. Het straatbeeld wordt echter nagenoeg bepaald door naoorlogse woningbouw. De gebieden achter de historische routes zijn voornamelijk na de tweede wereldoorlog volgebouwd met planmatige woonwijken.

Sint-Jansteen nu

De laatste jaren is er in Sint-Jansteen een aantal nieuwe woonwijken gecreëerd. De meest recente uitbreiding heeft plaatsgevonden aan de noordzijde van de kern waar een nieuwe woonwijk en bedrijfsbebouwing aansluiten aan de provinciale weg N290. Door deze uitbreidingen in samenhang met de uitbreiding van de kern Hulst aan de zuidzijde, grenzen Hulst en Sint-Jansteen tegenwoordig vrijwel aan elkaar.

Plangebied en omgeving

In het plangebied staat het kantoor van de Rabobank (zie figuur 1). Dit kantoor zal worden gesloopt, waarmee ruimte wordt gemaakt voor de beoogde ontwikkeling. De bouwhoogte van het bestaande gebouw bedraagt circa 8,50 meter. Aan de noord- en westzijde liggen parkeerplaatsen. De gevel van het gebouw ligt aan de oostzijde op de hoogte van de gevels van de naastgelegen woningen. Aan de noord- en westzijde is veel ruimte tussen de voormalige Rabobank en de omliggende bebouwing.

Rondom het plangebied liggen met name grondgebonden woningen van maximaal 2 verdiepingen met een kap. Langs de Geslechtendijk en de Van Hovestraat ligt een groene structuur (bomenrij en/of gras). Door de aanwezigheid van deze groene structuur is de afstand tussen bebouwing en deze wegen vrij groot. Gecombineerd met de relatief lage bouwhoogte maakt dat de indeling van de ruimte als zeer ruim wordt ervaren. Naast de omliggende woningbouw ligt aan de oostzijde van het plangebied Neckermann, een grootschalig bedrijfsgebouw.



3.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Bij de invulling van de voorziene ontwikkeling is rekening gehouden met de aansluitende bebouwing. Zowel de ligging als de bouwhoogte van de gebouwen sluit aan op de omliggende gebouwen.

De uiterste bouwgrens van de gebouwen langs de Van Hovestraat sluit aan op het beeld in de straat, waarbij de bebouwing op ruime afstand van de Van Hovestraat ligt. De rooilijn van de appartementen aan de Geslechtendijk is afgestemd op de rooilijn van de bestaande bebouwing aan deze straat.

Er worden drie bouwvolumes gerealiseerd. Evenwijdig aan de Van Hovestraat en de Geslechtendijk worden twee appartementengebouwen met 20 koop- en huurappartementen gerealiseerd. De bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter, verdeeld over twee verdiepingen. Deze gebouwen worden aan elkaar gekoppeld op de hoek van de beide straten door een bouwdeel van 2 bouwlagen, bestemd voor de stalling van scootmobielen. Aan de westgrens van het plangebied is 1 groepswoning geprojecteerd waar wonen en zorg worden gecombineerd. Deze groepswoning is maximaal één bouwlaag hoog. In de groepswoning wonen acht personen. Tussen de bebouwing is een groene invulling voorzien. Voor de bewoners is dit een sociale ontmoetingsplek, waar ze elkaar kunnen treffen voor een praatje. Het bestaande plein aan de zuidzijde van de ontmoetingsplek met de parkeerplaatsen blijft ongewijzigd. Deze parkeerplaatsen blijven, net als in de huidige situatie ten dienste van de omliggende bestaande woningen.

Aan de noordzijde van de groepswoning komt een bouwwerk ter vervanging van de geldautomaat in het huidige bankgebouw. Dit bouwwerk heeft een omvang van circa 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Aan de oostzijde van de pinautomaat en ten noorden van de beoogde appartementen worden, parallel aan de Van Hovestraat, 36 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Initiatiefnemer zet overigens het onderzoek naar een alternatieve locatie voor de pinautomaat onverminderd voort.

In het plangebied worden verschillende bergingen gerealiseerd, onder andere voor de stalling van afvalinzamelingscontainers.

Parkeren

Aan de noordzijde van de appartementen, parallel aan de Van Hovestraat worden 36 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op basis van de CROW-uitgave ASVV-2004 is een doorrekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplaatsen. In het ASVV-2004 zijn parkeerkencijfers opgenomen voor verschillende woningtypen, waarbij parkeerplaatsen voor bezoekers onderdeel uitmaken van de kencijfers.

Voor de beoogde ontwikkeling levert dit het volgende op:

	Aantal	Kencijfer per eenheid/per woning	Parkeerdruk (min – max)
Groepswoning	8 wooneenheden	0,5 – 0,7	4 – 5,6 pp
Appartementen ,	20 woningen	1,3 – 1,5 ¹⁾	26 – 30 pp

Totaal aantal parkeerplaatsen 30 – 35,6 pp

Volgens de kencijfers moeten minimaal 30 en maximaal 36 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de realisatie van de 36 parkeerplaatsen wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan.

Voor de pinautomaat zijn geen directe kengetallen voor het aantal benodigde parkeerplaatsen beschikbaar. Ter plaatse van de geldautomaat worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verwacht wordt dat hiermee voldoende parkeerruimte is voor gebruikers van de pinautomaat, gelet op de kortstondige duur van het parkeren. Hiermee wordt voldaan aan voldoende parkeergelegenheid voor gebruikers van de pinautomaat.

¹⁾ Uitgaande van goedkope woningen, in een niet tot matig stedelijke omgeving, in de schil van het centrum c.q. in het overloopgebied van het centrum

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den} . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt moet, zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. De voorziene geldauto-maat is in de Wgh niet benoemd als geluidsgevoelige bestemming. Derhalve is enkel onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen.

Het plangebied ligt aan de Van Hovestraat en de Geslechtendijk. Op deze straten geldt een maximumsnelheid van 50 km/h en zijn derhalve gezoneerd op basis van de Wgh. Daarnaast ligt het plangebied binnen de geluidszones van de Puttingstraat, de Hoofdstraat en de Verrekijker (50 km/h) en de N290 (80 km/h). Binnen de geluidszones van deze wegen zijn woningen voorzien. Daarom moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Door DHV is akoestisch onderzoek uitgevoerd.²⁾ Het akoestisch onderzoek is opgenomen in het separate bijlagenboek onder 1. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat als gevolg van wegverkeer over de Geslechtendijk de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 48 dB wordt overschreden (gemeten gevelbelasting bedraagt maximaal L_{den} 53 dB). De uiterste grenswaarde van L_{den} 63 dB wordt niet overschreden. Met een gevelbelasting van L_{den} 51 dB als gevolg van het verkeer over de Van Hovestraat wordt ook hier de voorkeursgrenswaarde overschreden. De uiterste grenswaarde van L_{den} 63 dB wordt niet overschreden. Het wegverkeer op de overige wegen leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld moeten burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst hogere grenswaarden hebben verleend als gevolg van wegverkeer over de Geslechtendijk en de Van Hovestraat. Indien deze hogere grenswaarden worden verleend, staat het aspect geluid het bestemmingsplan niet in de weg.

²⁾ Nieuwbouw woonzorgcomplex te St. Jansteen, Akoestisch onderzoek, DHV, dossier B3541-01.001, december 2007

4.2 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Door SMA is verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd.³⁾ De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het separate bijlagenboek onder 2.

Verkennend bodemonderzoek

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van boring 6 en 9 een bodemlaag is aangetroffen met puinbijmengingen. In het grondmonster van deze boringen zijn een matig verhoogd gehalte aan zink en licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, koper, kwik, lood en PAK aangetroffen. Daarnaast zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan zink aangetroffen. In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan koper, molybdeen, nikkel en PCB aangetroffen. In de ondergrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. Daarnaast zijn in het grondwater geen verontreiniging aangetroffen.

De aangetroffen gehalten aan barium, cadmium, koper, kwik, lood, nikkel, molybdeen, PAK en PCB in de grond zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor de aangetroffen gehalten zink is nader onderzoek nodig om de ernst en omvang van de verontreiniging in kaart te brengen.

Nader bodemonderzoek

Uit het nader onderzoek wordt geconcludeerd dat sprake is van een heterogeen verontreinigde puin- en/of koolhoudende bodemlaag met incidenteel aanwezige matige tot sterke verontreinigingen met zink. Gemiddeld blijkt deze laag licht verontreinigd te zijn. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink. Verder onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond niet zonder meer (tijdelijk) mag worden verplaatst en/of gesaneerd op of van de onderzoekslocatie. Eventuele mogelijkheden hiervoor dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

Conclusie

Uit het bovenstaande is gebleken dat het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of én welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, zijn sloop-, kap-, graaf- en bouwwerkzaamheden voorzien ten behoeve van de realisatie van de woningbouw.

³⁾ Eindrapport verkennend en nader bodemonderzoek Van Hovestraat 8 te Sint-Jansteen, gemeente Hulst, Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., project 2380219, 25 februari 2009

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een gebied in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet. Het plangebied maakt tevens geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of én welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen.

In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijnesignaleerd. Het plangebied valt in hok 077-435, waar onder meer zijn aangetroffen:

- 4 soorten zoogdieren, voorkomend op de Flora- en faunawet lijst 1;
- 1 soort broedvogels, voorkomend op de Habitat- of Vogelrichtlijn;
- 1 soort broedvogels, voorkomend op de rode lijst;

In het separate bijlagenboek onder 3 is het rapport van Natuurloket van november 2008 opgenomen.

Het voorliggende projectgebied beslaat echter een uitermate gering gedeelte van het kilometerhok, waarbij de bestaande bomen zoveel mogelijk worden gespaard. Verder maakt een deel van het buitengebied onderdeel uit van het kilometerhok. Het lijkt waarschijnlijk dat het merendeel van de aangetroffen beschermde soorten zich in dit deel van het gebied bevindt.

In het plangebied en in de directe omgeving is naast enkele bomen geen opgaande beplanting aanwezig. Op grond van de bestaande situatie kan verwacht worden dat algemene soorten in het plangebied aanwezig zijn. Dit zijn soorten als egel, mol, gewone bosspitsmuis en huisspitsmuis. Deze soorten komen algemeen voor in Nederland. De verwachting is dat met de in dit plan behandelde ontwikkelingen de gunstige staat van instandhouding van de soorten niet in het geding komt, omdat genoemde soorten (indien zij extra verstoord worden) slechts tijdelijk worden verstoord. Nabij de plangebieden is voldoende gelijkwaardig leefgebied voorhanden.

Het opgaande groen is mogelijk onderdeel van het foerageergebied en de vliegroute van de vleermuizen. De groenstructuur zal met de realisatie van het bouwplan worden versterkt. De realisatie van het bouwplan zal niet leiden tot een significante verstoring van het leefgebied van de vleermuizen.

De werkzaamheden in het plangebied leiden tot mogelijke verstoring van vogels met een verblijfplaats in of nabij het plangebied. Voor zover vogels binnen het plangebied aanwezig zijn moet de aantasting en verstoring van de vogels voorkomen worden door werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart t/m juli) te laten starten. Het is niet mogelijk om ontheffing van het Ministerie van LNV te krijgen voor deze extra te beschermen soorten.

Op basis van het bovenstaande is het aannemelijk dat de beoogde ontwikkeling geen significante nadelige effecten oplevert voor de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten. Derhalve vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, vooronderzoek, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven, hieruit blijkt dat er geen archeologische monumenten zijn in deelgebied 1 en 2. Deelgebied 3, gedeeltelijk aangeduid als zijnde kern van hoge archeologische waarde en terrein van hoge archeologische waarde, is beschermd. De IKAW geeft voor de plangebieden een middelhoge verwachtingswaarde betreffende archeologische waarden aan.

De Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) heeft advies uitgebracht over de noodzaak voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.⁴⁾

Voor het plangebied wordt op basis van het provinciaal archeologiebeleid, zoals dat in de Nota Archeologie 2006-2012 van de Provincie Zeeland is opgenomen, in zones met een middelhoge trefkans op de aanwezigheid archeologische resten in de bodem en in terreinen van hoge archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de uitvoering van een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk geacht. Ter plaatse van perceelnummer Hulst L 1023 heeft reeds een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden (zie eerder onder Onderzoeksmeldingnummer 3972). Hier werden geen archeologische waarden aangetroffen.

⁴⁾ kenmerk 08U.0616, d.d. 2 december 2008

De toekomstige plannen in het plangebied bestaan uit de sloop van de Rabobank. Op dit moment zijn nog geen gedetailleerde sloopbestekken voorhanden, zodat niet bekend is of alle funderingen verwijderd zullen worden. Na de sloop zal ter plaatse van percelen Hulst L 1023 en L 676 nieuwbouw gerealiseerd worden, die ten dele samenvalt met de huidige Rabobank. Daarbij zal ook een parkeerplaats worden aangelegd.

De aanbeveling luidt om ter plaatse van perceel L 676 een bureauonderzoek met inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uit te laten voeren.

Door ADC is dit onderzoek uitgevoerd.⁵⁾ Uit de onderzoeksresultaten is naar voren gekomen dat de grond ter plaatse tot een afstand van 1,50 meter beneden maaiveld de grond reeds is verstoord. Op basis van de concept versie van dit onderzoek heeft de SCEZ nogmaals advies uitgebracht.⁶⁾ Zij concludeert dat indien sloop- of bouwwerkzaamheden dieper dan 1,50 meter beneden maaiveld worden uitgevoerd het alsnog noodzakelijk is een inventariserend veldonderzoek uit te voeren. Momenteel wordt nog onderzoek uitgevoerd naar de wijze van funderen.

In het bestemmingsplan is voor deze gronden een dubbelbestemming Waarden - Archeologie opgenomen om de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Middels het opnemen van deze bestemming is het niet mogelijk om bouwwerken met een fundering dieper dan 1,50 cm of met een oppervlakte groter dan 30 m² te realiseren. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning tot bouwen zal worden getoetst of de fundering niet dieper zal komen te liggen dan de bovengenoemde 1,50 meter of dat alsnog aanvullend onderzoek noodzakelijk is. De SCEZ heeft inmiddels per mail laten weten dat de realisatie van een liftschacht op een dieper dan 1,50 meter onder maaiveld geen probleem vormt.⁷⁾ Uit het bovenstaande blijkt dat archeologie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Het zou kunnen zijn dat ondanks de resultaten van het uitgevoerde inventariserend archeologisch onderzoek er niettemin de kans is aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de SCEZ te Middelburg, tel: 0118-670870.

Alle bovengenoemde adviezen en het uitgevoerde onderzoek zijn in de bovengenoemde volgorde opgenomen in bijlage 4.

⁵⁾ Locatie Rabobank aan de Van Hovenstraat 8 te Sint-Jansteen, gemeente Hulst, een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, ADC, rapport 1868

⁶⁾ kenmerk 09U.0183, d.d. 9 april 2009

⁷⁾ mail mevrouw drs. N.J.G. van Jole d.d. 25 juli 2009

4.5 Water

Eenzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit of verdroging te voorkomen. Om deze reden is het opnemen van een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type groot zoet. Dat wil zeggen dat er mogelijk grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig of te ontwikkelen zijn, waar in principe grondwateronttrekking mogelijk is afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden. Er is geen sprake van zoute kwel. Dit watersysteemtype bevindt zich in hoger gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar geen of slechts een dunne deklaag van klei of veen aanwezig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van de Boomse kleilaag.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van het afwateringsgebied Paal. Het oppervlaktewater wordt eerst afgevoerd in noordwestelijke richting waarna het bij het gemaal Campen richting de Westerschelde gaat.

Toekomstige watersysteem

Ter plaatse van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. De riolering behorende bij de beoogde woningbouw wordt op een dergelijke wijze uitgevoerd waarmee deze aangesloten kan worden op een gescheiden stelsel.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en dan pas afgevoerd mag worden. Tevens dient voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd te worden, hierin moeten de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De 'Deelstroomgebiedsvisie', welke is vastgesteld d.d. 7 januari 2004, is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen ruimte voor water en water als ordenend principe een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkanskaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De locatie ligt in een gebied dat zeer geschikt is voor stedelijke uitbreiding.

Waterbeheersplan waterschap Zeeuws-Vlaanderen en Waterbeheerplan 2010-2015

Een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen is de hoofddoelstelling waarmee waterschap Zeeuws-Vlaanderen de 21^e eeuw is ingegaan. In navolging op de 4^e nota waterhuishouding en WB21 zijn de speerpunten voor het stedelijk gebied:

- ruimte voor water;
- functiegericht waterbeheer;
- verbetering kwaliteit oppervlaktewater en waterbodembodem;
- zuiveringsbeheer;
- waterketen.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 is in december 2009 vastgesteld.

Op 1 januari 2011 zijn het waterschap Zeeuws-Vlaanderen en waterschap Zeeuwse Eilanden gefuseerd tot het waterschap Scheldestromen. De regelgeving is reeds groten-deels op elkaar afgestemd.

Waterbeheersplan

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Grondwaterbeheersplan

In het grondwaterbeheersplan is het beleid met betrekking tot de grondwaterbeheers-taak van de provincie uitgewerkt. In dit beleid zijn tevens zogenaamde kwetsbare ge-bieden aangegeven. Het plangebied is gelegen in een niet kwetsbaar gebied. Op circa 240 m ligt een natuurgebied. Het plangebied ligt in de bufferzone van dit gebied. In kwetsbare gebieden gelden wegens de gevoeligheid van hydrologische ingrepen stren-gere regels als voor gebieden die niet zijn aangemerkt als kwetsbaar.

Waterplan Zeeuws Vlaanderen

De gemeenten in Zeeuws Vlaanderen hebben in samenwerking met het waterschap Zeeuws Vlaanderen en de provincie een waterplan opgesteld. Dit is een plan waarin richting is gegeven hoe met water wordt omgegaan binnen zowel het stedelijke gebied als het landelijke gebied. De doelstelling is het streven naar een biologisch gezond wa-ter, een goed functionerend en veilig watersysteem en een vergroting van de bele-vingswaarde van het water.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuws Vlaanderen is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. Het voorlopige wateradvies, zijnde de vooroverlegreactie van 23 september 2010, is als bijlage 5 toegevoegd. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan zal een uiteindelijk advies worden gegeven.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling ligt niet binnen de keurzone van dijken. Het plangebied ligt daarnaast niet in of nabij transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid/waterkering is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het aantal vierkante meters verharding neemt af met circa 40 m ² . Derhalve is het niet noodzakelijk om extra waterberging te realiseren. Gebouwd wordt aansluitend aan de bestaande maaiveldhoogten en/of gebouwen.
Watervoorziening/ -aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied. Het plangebied ligt in een bufferzone natuur. De grondwaterstand hoeft echter niet te worden aangepast. De beoogde ontwikkeling is niet nadelig voor de watervoorziening. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is in de bestaande als in de toekomstige situatie geen sprake van open water. Het aspect is derhalve niet relevant.
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Het hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoeren worden gescheiden aangelegd, maar gezamenlijk aangesloten op het gemeenteriool.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Er zijn in de omgeving geen klachten bekend van grondwateroverlast. De bodem is uitstekend geschikt voor infiltratie. De in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 70 cm beneden het maaiveld dient aangehouden te worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.

Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud en/of realisatie van een goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er geen open water aanwezig
Grondwater Kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied of natuurgebied. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie provinciaal omgevingsplan)	Het plangebied grenst niet aan (natte) natuurgebieden. De beoogde woningbouw leidt niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Verdroging is dan ook niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Derhalve zijn er geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Er liggen geen waterlopen binnen de projectlocatie en er worden geen nieuwe waterlopen voorzien. Derhalve is het aspect onderhoud van de waterlopen niet aan de orde.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor	Aangezien er binnen het plangebied geen waterschapswegen liggen is dit aspect niet aan de orde.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals woningbouw, kan mogelijke overlast als gevolg van milieubelastende activiteiten worden tegengegaan. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van bijvoorbeeld een bedrijf, zoals in onderhavig geval het bedrijf Neckermann. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om de ontwikkeling van woningen welke gevoelig zijn voor milieuhinder.

Aan de overzijde van de Geslechtendijk ligt het postorderbedrijf Neckermann. Conform de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 is de bijbehorende richtafstand 50 m. Geluid is hierbij de maatgevende factor. De geluidsbelasting hangt samen met het goederenvervoer. De afstand van de bestaande bedrijfsbebouwing tot de voorziene woningbouw bedraagt ruim 40 meter.

In de bestaande situatie liggen reeds woningen op een afstand van 20 meter van het bedrijf. Daarbij bedraagt de afstand tussen de bron van het geluid (de laad en losruimte voor het goederenvervoer) ruim 100 meter, waarmee dus wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Rekening houdend met het verplaatsen van de vervoersactiviteiten is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke beperkingen die de beoogde woningbouw zou kunnen opleveren voor de activiteiten bij Neckermann.

Door DHV is met behulp van de handleiding 'Meten en rekenen van industrielawaai 1999' een doorrekening gemaakt van de geluidsbelasting die het bedrijf volgens haar milieuvergunning mag produceren.⁸⁾ Hierbij is uitgegaan van het worstcase scenario waarbij het bedrijf de vervoersactiviteiten zou verplaatsen naar de Geslechtendijk. Dit is overigens een optie die erg onwaarschijnlijk is. Uitgangspunt in het onderzoek is dat de geluidsbelasting op de nieuwbouw er niet toe mag leiden dat de nieuwbouw als maatgevende woning moet worden aangegeven. Uit het onderzoek is gebleken dat met de realisatie van het beoogde bouwplan de gebouwen aan de Geslechtendijk 31-23 de maatgevende woningen zijn, net als in de huidige situatie. Hieruit blijkt dat Neckermann niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

In het plangebied wordt de bestaande pinautomaat verplaatst ten noorden van de geprojecteerde groepswoningen. Voor een pinautomaat zijn geen richtafstanden opgenomen ten opzichte van omliggende milieugevoelige objecten. De toegang naar de pinautomaat wordt gecombineerd met toegang naar de groepswoningen en appartementen. Omdat in de bestaande situatie reeds een geldautomaat aanwezig was, zal als gevolg van de verplaatsing van de automaat de verkeersaantrekkende werking niet toenemen. Derhalve zal de verplaatsing geen negatieve gevolgen hebben voor omliggende milieugevoelige objecten.

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

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit niet meer van toepassing. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Er geldt een NIBM-grens van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van de stoffen NO₂ en PM₁₀. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM. Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

⁸⁾ Nieuwbouw woonzorgcomplex te St. Jansteen, Akoestisch onderzoek, DHV, dossier B3541-01.001, december 2007, zie bijlagenboek onder 1

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 3% grens niet wordt overschreden. Als een project niet leidt tot een toename groter dan 3% voor zowel NO₂ als PM₁₀, dan vindt geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De ontwikkeling betreft minder dan 500 woningen met meer dan 1 ontsluitingsweg. Hierdoor wordt voldaan aan het 3% criterium. De beoogde ontwikkeling ligt wel in de nabijheid van de Provinciale weg N290. Derhalve is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de Provinciale weg N290.

De luchtkwaliteit inzake het voorliggend project is berekend middels het CAR II programma versie 7.0. Om de huidige situatie weer te geven is gebruik gemaakt van de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de bestaande situatie. Voor de berekening welke is uitgevoerd om de luchtkwaliteit te prognosticeren, is de in de toekomst te verwachten situatie als uitgangspunt genomen. Ontwikkelingen mogen doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert.

Onderzoek

Uit het onderzoek zijn de volgende berekeningsresultaten naar voren gekomen:

2008	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde*
N290	23,5 µg/m ³	20,7 µg/m ³	21,8 µg/m ³	26,1 µg/m ³	14

2010	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde*
N290	19,5 µg/m ³	17 µg/m ³	20,2 µg/m ³	24,6 µg/m ³	10

2020	Stikstofdioxide (NO ₂)		Fijn stof (PM ₁₀)		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde*
N290	19,5 µg/m ³	17 µg/m ³	20,2 µg/m ³	24,6 µg/m ³	10

De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in onderstaande tabel weergegeven:

grenswaarde NO ₂ vanaf 2010 (jaargemiddelde)	grenswaarde fijn stof (PM ₁₀) vanaf 2005 (jaargemiddelde)	maximaal aantal overschrijdingen van grenswaarde voor fijn stof vanaf 2005 (van het 24-uursgemiddelde, 50 µg/m ³)*
40 µg/m ³)	40 µg/m ³)	41

*35 dagen plus zes extra dagen i.v.m. de zeezoutcorrectie

De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof blijven op 5 meter afstand van de provinciale weg N290 in alle jaren ver onder de grenswaarden. Ook het maximaal aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor fijn stof voldoet ruimschoots. De uitgebreide onderzoeksresultaten zijn opgenomen in het separate bijlagenboek onder 6.

Uit het bovenstaande blijkt dat het aspect luchtkwaliteit de voorziene ontwikkeling niet in de weg staat.

4.8 Externe veiligheid

Bij de beoordeling van externe veiligheid zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Deze risico's worden veroorzaakt door het werken met, de opslag van of het vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit kader zijn de volgende onderdelen beoordeeld:

Transportroutes

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996', de handreiking 'Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998' en de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min. V&W 2004'.

Op basis van de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996' dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffers neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Op basis van de provinciale risicokaart lopen in en bij de projectlocatie geen routes voor gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het plaatsgebonden risico (PR) hoger is of kan zijn dan 10^{-6} per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder BRZO '99 en PGS deel 15. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan LPG-stations, bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan voor vervoer of die een koel- of vriesinstallatie met een inhoud van meer dan 400 kg ammoniak hebben. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-5} dan dient binnen drie jaar het object gesaneerd te worden.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Voor het groepsrisico gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden.

Op basis van de provinciale risicokaart ligt de projectlocatie niet binnen een risicocontour.

Buisleidingen

Op basis van de kaart buisleidingen en leidingstroken uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij de projectlocatie aanwezig.

Vuurwerkopslag

In de nabijheid van de beoogde bouwlocatie bevindt zich geen vuurwerkopslagplaats.

Conclusie

In of bij het plangebied vinden geen activiteiten plaats met betrekking tot het vervoer, de productie, het verwerken of de opslag van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid levert derhalve geen belemmeringen op voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'herontwikkeling locatie Rabobank Sint-Jansteen' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor een inbreiding in de kern Sint-Jansteen. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: (digitale) plankaart) met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De (digitale) plankaart van 'herontwikkeling locatie Rabobank Sint-Jansteen' bestaat uit één kaartblad.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de (digitale) plankaart is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008)'. Voorts wordt voldaan aan IMRO2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de desbetreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

Binnen de bestemming 'Groen' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. De bouwregels zijn gericht op de maximaal toegestane hoogtematen.

Verkeer (artikel 4)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut en ter plaatse van de aanduiding garage zijn bestemd als 'Verkeer'. De geprojecteerde geldautomaat wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – geldautomaat'. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. Binnen de bestemming is een gebouw toegelaten met een oppervlakte van maximaal 100 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter. Dit gebouw zal dienen als berging bij de te realiseren appartementen.

Wonen (artikel 5)

Ter plaatse van de beoogde woningbouw zijn de gronden bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen alleen gestapelde woningen worden gebouwd. De groepswoning is bestemd door middel van de aanduiding 'zorginstelling'. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de bouwhoogte. Voor de realisatie van een berging is een gebouw buiten het bouwvlak toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m² en de bouwhoogte van maximaal 3,50 meter.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag 2,00 meter bedragen, met uitzondering van overkappingen (bouwhoogte maximaal 3,00 meter). Uit oogpunt van flexibiliteit is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een bouwhoogte van 10 meter.

Voor het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis is een regeling opgenomen. Indien de activiteiten meer dan 25 m² beslaan, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot een oppervlakte van maximaal 40 m².

Waarde – Archeologie (artikel 6)

Voor gronden waar volgens de AMK een hoge archeologische waarde op archeologische sporen ligt, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Op deze gronden ligt een voorlopig bouwverbod voor bouwwerken die niet ten dienste van de bestemming 'Waarde – Archeologie' worden gebouwd. Ook is het niet toegestaan specifieke werken en/of werkzaamheden uit te voeren. Indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn, dan wel dat de aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd zijn, kunnen burgemeester en wethouders afwijking verlenen van de bouwregels dan wel een omgevingsvergunning volgens artikel 2.1, lid, sub b Wabo (voorheen aanlegvergunning) verlenen.

Indien uit archeologisch onderzoek gebleken is dat er geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders de plankaart zo wijzigen dat de bestemming 'Waarde – Archeologie' niet meer op de plankaart voorkomt. Ook kan de vorm van de bouwvlakken gewijzigd worden.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning tot bouwen ex artikel 2.1, lid a, sub a Wabo hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In artikel 8 is aangegeven wat in ieder geval als verboden gebruik wordt aangemerkt.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingen (voorheen ontheffingen) opgenomen. Ten eerste is er een afwijkingsmogelijkheid ex artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, sub a1 Wabo opgenomen betreffende het overschrijden van de in het plan opgenomen maatvoeringen met maximaal 10%. Daarnaast is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het overschrijden van de bebouwingsgrens, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen, gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De afwijkingen zijn enkel mogelijk indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een algemene wijzigingsregel opgenomen voor overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen, gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 11)

Artikel 11 betreffen de overgangsregels met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die een afwijking volgens de Wabo mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 12)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'herontwikkeling locatie Rabobank Sint-Jansteen'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze regelgeving is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De realisatie van een of meer woningen is in het betreffende artikel van de Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Tussen de gemeente en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten waarmee de grondexploitatie is verzekerd. Derhalve is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

De beoogde realisatie van het woningbouwproject te Sint Jansteen is een particulier initiatief van Woongoed Zeeuws Vlaanderen en Curamus. De gronden zijn in bezit van de initiatiefnemer. Conform artikel 3.1.6 Bro heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het ontwikkelingsplan. Uit de exploitatieberekening blijkt dat het plan economisch haalbaar is. Een summiere weergave van de exploitatieberekening is in het separate bijlagenboek onder 7 toegevoegd.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Maatschappelijke toetsing

Het plan zal direct in ontwerp terinzage worden gelegd. De Inspraakverordening gemeente Hulst' is niet van toepassing. Wel is, voorafgaande aan een verkoopdag in maart 2010, een inloopmiddag voor omwonenden gehouden.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrechts voor eenieder gedurende zes weken terinzage gelegd. Zienswijzen kunnen bij de gemeenteraad van Hulst worden ingediend, alvorens de raad een besluit omtrent het al dan niet (gewijzigd) vaststellen neemt. Vervolgens bestaat er de mogelijkheid om beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Raad van State.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is, omtrent het voorontwerp, overleg gepleegd met:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Subcommissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuws-Vlaanderen.

In het separate bijlagenboek onder 8 zijn de ingekomen vooroverlegreacties opgenomen. We volstaan hier met een korte inhoudelijke beschrijving.

Op van 30 maart 2010 maakte de provincie Zeeland een opmerking met betrekking tot archeologie. Verzocht wordt om het hele terrein een dubbelbestemming te geven, dieper dan 1,50 meter.

Op 23 september 2010 maakte het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen een opmerking met betrekking tot overleg over afkoppeling van verharde oppervlakten in relatie tot rioleering/RWZI.

Beide vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.