

Bestemmingsplan 'Schenkeldijk 9 - 11 Graauw - Kleine Bagijnestraat 2, Hulst'

Bestemmingsplan

Schenkeldijk 9 - 11, Graauw - Kleine Bagijnestraat 2, Hulst

Identificatiecode:	NL.IMRO.0677.bphulkleinebagijn2-001O
Planstatus:	Ontwerp
Datum:	16-03-2021
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor samenvoegen van de woningen Schenkeldijk 9 en 11 te Graauw en het splitsen van de woning Kleine Bagijnestraat 2 te Hulst.

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Huidige situatie plangebied.....	8
2.3 Toekomstige situatie plangebied	9
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten.	17
4.1. Bodem	17
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Flora en fauna.....	22
4.7 Stikstof.....	24
4.8 Verkeer	25
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.	25
4.10 Kabels en leidingen.....	27
4.11 Overige belemmeringen.....	27
4.12 Waterhuishouding.....	27
4.13 Besluit M.E.R.	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	30
5.1 Planopzet en systematiek.....	30
6 Economische uitvoerbaarheid.....	31
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.1 Vooroverleg	32
7.2 Zienswijzen	32
Bijlage 1: Stikstofberekening	34
Bijlage 2: Watertoetstabel.....	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bestaande woning aan de Kleine Bagijnestraat 2 in de binnenstad van Hulst is recent verkocht. De nieuwe eigenaren hebben de gemeente Hulst verzocht deze woning te mogen splitsen, zodat er twee appartementen ontstaan. De gemeente Hulst is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief, op voorwaarde dat per saldo het aantal woningen niet toe neemt.

De eigenaren van het perceel Schenkeldijk 9 te Graauw hebben de naastgelegen woning op het perceel Schenkeldijk 11 aangekocht met als doel deze samen te voegen tot één woning. Uiteindelijk is gebleken dat de bouwkundige staat van de woning Schenkeldijk 11 dusdanig slecht was dat de woning inmiddels is gesloopt. Op de locatie van de gesloopte woning wordt de woning Schenkeldijk 9 uitgebreid. De woning Schenkeldijk 11 komt te vervallen en hiermee verdwijnt er dus één woning uit de woningvoorraad.

Door de bouwbaarheid van de woning te Graauw te verplaatsen naar Hulst, kan worden voldaan aan het gemeentelijk standpunt om het pand Kleine Bagijnestraat 2 te splitsen, zonder dat een woning aan de woningvoorraad van de gemeente Hulst wordt toegevoegd. Hiervoor dient de woning aan de Schenkeldijk te worden wegbestemd.

Het verplaatsen van de bouwtitel past niet rechtstreeks binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend plan is opgesteld om de ontwikkelingen in een nieuw planologisch-juridisch kader vast te leggen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locaties bestaan uit de erven en bijbehorende gronden aan de Schenkeldijk te Graauw en de Kleine Bagijnestraat 2 te Hulst. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



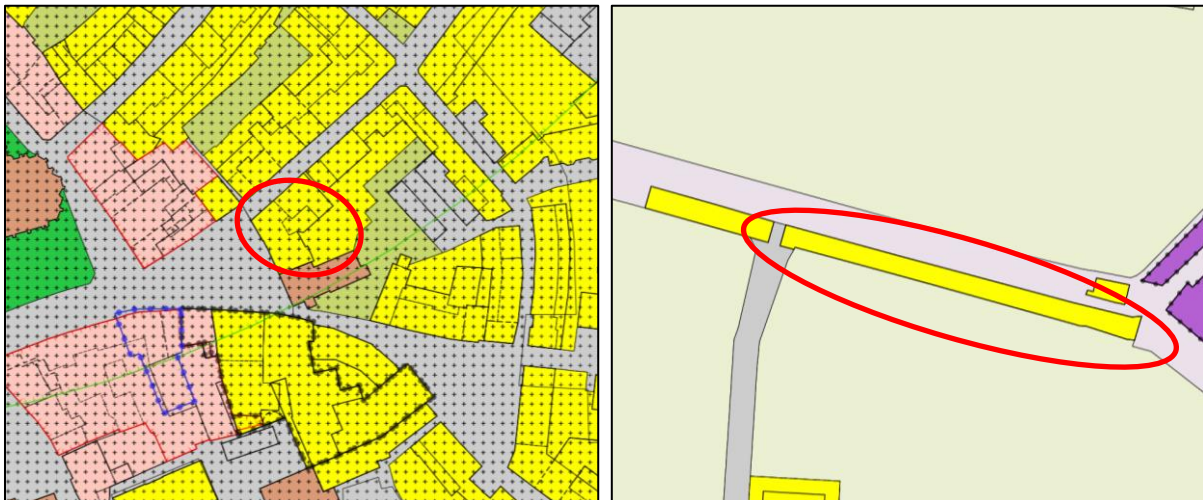
Figuur 1.1: Ligging van beide locaties

De begrenzing van het plangebied is rood omkaderd. Zie de digitale verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied. Ondanks dat het samenvoegen van de woningen uitsluitend op het perceel Schenkeldijk 9 en 11 plaats vindt, bestaat het plangebied hier uit de woningen Schenkeldijk 3 tot en met 11, dit komt omdat deze planologisch binnen hetzelfde bouwvlak zijn gelegen. Het totaal aantal toegestane woningen binnen dat bouwvlak wordt aangepast van vijf naar vier, verder vinden er geen veranderingen plaats aan dit bestemmingsplan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Beide locaties zijn gelegen binnen de werking van twee verschillende bestemmingsplannen. Het perceel Kleine Bagijnestraat 2, Hulst is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst', welke door de gemeenteraad van Hulst op 8 november 2012 is vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

De locatie Schenkeldijk 3 tot en met 11 is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' van de gemeente Hulst. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Hulst op 16 mei 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. In figuur 1.2 zijn voor beide locaties een fragment uit de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplannen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Aan het plangebied is voor de locatie Kleine Bagijnestraat 2 te Hulst de bestemming 'Wonen' toegekend en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Beschermd Stadsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Het splitsen van het pand naar twee woningen past niet binnen de geldende voorschriften van het bestemmingsplan, omdat op basis van artikel 17.2.2.b per bouwperceel het bestaande aantal woningen is toegestaan. De toekomstige bestemming van dit pand hoeft niet te worden gewijzigd, dit blijft 'wonen', echter het aantal woningen dat op het perceel Kleine Bagijnestraat 2 is toegestaan wordt gewijzigd van één naar twee woningen.

De locatie aan de Schenkeldijk 3 t/m 11 te Graauw is bestemd als 'Wonen' met maximaal vijf wooneenheden. Dit zijn de bestaande woningen op de percelen Schenkeldijk 3, 5, 7, 9 en 11. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woonhuizen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Voorliggende bestemmingswijziging maakt binnen het plangebied vier woningen mogelijk. Huisnummer 11 zal komen te vervallen. Voor de overige percelen zal de wijziging geen invloed hebben.

Tevens zijn op de locatie Schenkeldijk 3 t/m 11 de paraplubestemmingsplannen 'Archeologie en Aardkundige Waarden' en 'Huisvesting Arbeidsmigranten' van toepassing.

Het wegbestemmen van een woning op de ene locatie en het herbouwen op een andere locatie is uitsluitend mogelijk met een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

2 Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

2.1 Huidige situatie plangebied

Kleine Bagijnestraat 2, Hulst

De woning Kleine Bagijnestraat 2 is gelegen in de binnenstad van Hulst. Het perceel is gelegen op de hoek met de Houtmarkt. De woning heeft een historische uitstraling, passend in het historische karakter van de binnenstad. Er is echter geen sprake van een monumentenpand, de woning is immers gebouwd in 1978. Aan de Houtmarkt heeft het woning een aparte garage, via deze garagepoort is ook het bij de woning behorende achtererf bereikbaar.



Figuur 2.1: Kleine Bagijnestraat 2, Hulst

Aan de Houtmarkt vindt momenteel een herstructurering plaats van het voormalige bioscoopcomplex. De appartementen behorend bij deze herstructurering zijn inmiddels opgeleverd en bewoond. De renovatie van het voormalige bioscoopcomplex ligt momenteel door omstandigheden stil. Nadat dit project is afgerond wordt de openbare ruimte van het plangebied opnieuw ingericht.

Schenkeldijk 3 t/m 11

De woningen aan de Schenkeldijk 3 t/m 11 behoren bij het buurtschap Scheldevaartshoek. Er is sprake van een vijftal dijkwoningen. Opvallend is dat deze dijkwoningen nog vrij authentiek zijn en aan de buitenzijde geen grote opvallende modernisering kennen. De woningen Schenkeldijk 9 en 11 zijn aanééngebouwd. De overige woningen zijn vrijstaand.



figuur 2.2: aanzicht Schenkeldijk 9 en 11

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Kleine Bagijnestraat 2, Hulst

Het pand Kleine Bagijnestraat 2 wordt inpandig verbouwd en verduurzaamd. Aan de buitenzijde vinden geen ingrepen plaats. Toegang tot beide appartementen vindt plaats via de bestaande voordeur aan de zijde van de Kleine Bagijnestraat. Via de bestaande garagepoort is het achterterrein bereikbaar. Voor de toekomstige bewoners worden hier drie parkeerplaatsen gerealiseerd (zie fig. 2.3 t/m 2.5). Het perceel biedt overigens voldoende ruimte voor een eventuele vierde parkeerplaats. Het splitsen van het pand past binnen de omgeving. Het pand is gelegen in het centrum van Hulst en ligt aan de rand van het kernwinkelgebied. Verdichting van het aantal wooneenheden past binnen het centrumgebied. Het naastgelegen pand aan de Houtmarkt is in het verleden eveneens gesplitst in appartementen.

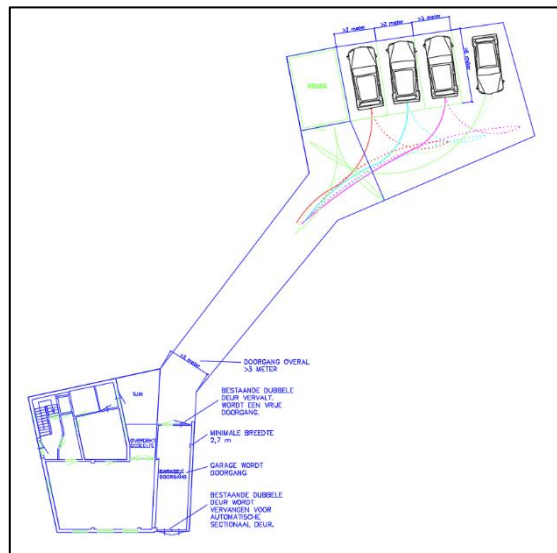


fig. 2.3: Toekomstige situatie parkeren op eigen terrein

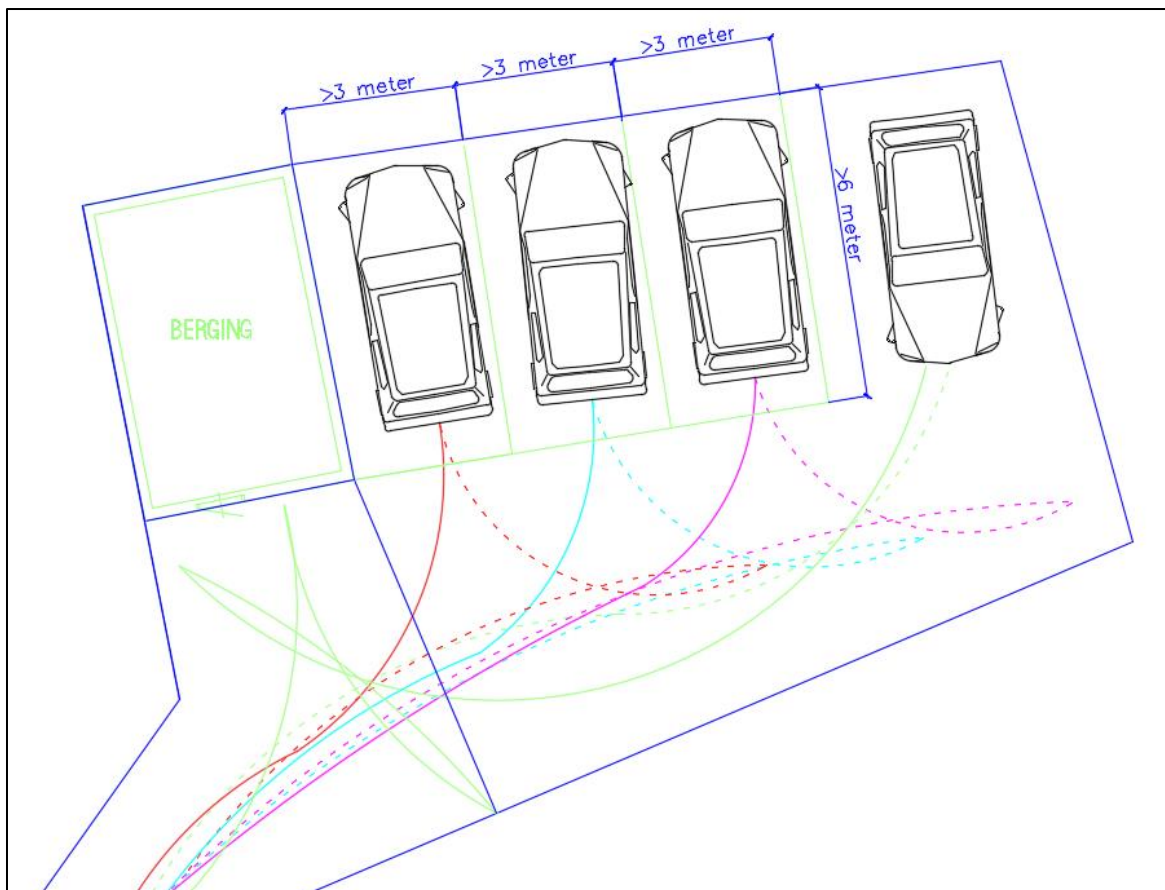


Fig. 2.4: Detail parkeren achterzijde pand

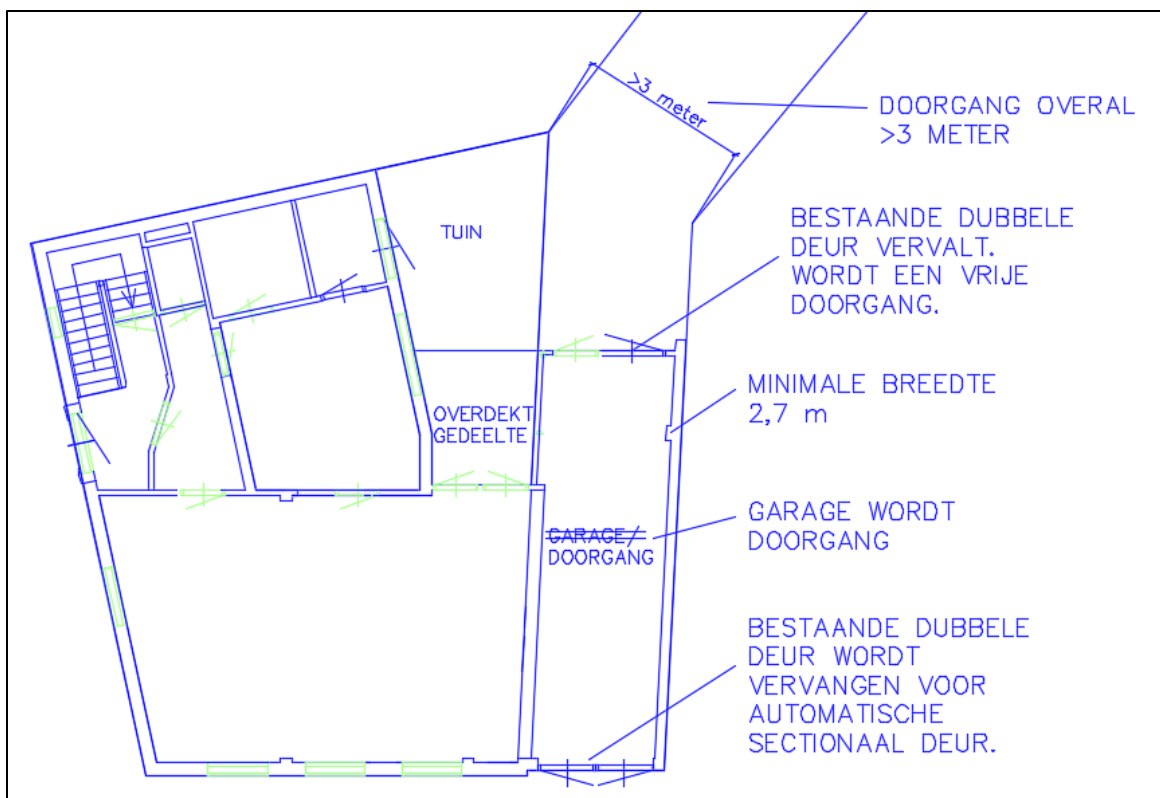


Fig 2.5: Detail verbouwing garage naar doorgang

Schenkeldijk 9 en 11, Graauw

De woningen Schenkeldijk 9 en 11 zijn aanéén gebouwd. Recent is het perceel en de woning Schenkeldijk 11 aangekocht door de bewoners van Schenkeldijk 9 met als doel de woningen samen te voegen tot één ruimere woning. Inmiddels is gebleken dat de bouwkundige staat van de woning met huisnummer 11 dusdanig is dat deze niet te behouden is. De eigenaren wensen de woningen te slopen en te herbouwen. De her te bouwen woning krijgt vrijwel dezelfde oppervlakte. Aan de buitenzijde blijft het karakter van de voor de regio Zeeuws-Vlaanderen typische dijkwoningen gehandhaafd.

Inmiddels is voor het slopen van de woning Schenkeldijk 11 een sloopmelding ingediend en geaccepteerd door de gemeente Hulst.

De gemeente Hulst heeft op 27 oktober 2020 in principe reeds ingestemd met het verplaatsen van de bouwtitel van de Schenkeldijk in Graauw, naar de Kleine Bagijnestraat 2 in Hulst.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

De ontwikkeling ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. Nationale belangen die van toepassing zijn voor deze regio en voor de ontwikkeling is het samenwerken met de provincie en gemeenten in het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering. Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt.

Het initiatief is gelegen binnen de vrijwaringszone voor de radar van vliegbasis Woensdrecht. Daartoe gelden nadere voorwaarden voor bouwwerken vanaf 63 meter. Voor dit plan levert de radarzone geen beperking op.



Afbeelding 3.1, MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is het bevorderen van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte én het voorkomen van overprogrammering. Om dit te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid). Dit betekent dat bij ruimtelijke besluiten (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Deze procesvereiste is alleen van toepassing op ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is een stedelijke ontwikkeling gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Verplaatsen woning Schenkeldijk 11, naar Kleine Bagijnestraat 2

Het voorliggende plan voorziet niet in het toevoegen van een extra woning, maar het verplaatsen van de bouwmogelijkheid van een woning in planologische zin. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er niet nader moet worden getoetst aan de duurzaamheidsladder. Tevens geldt dat uit jurisprudentie inmiddels is gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Een ontwikkeling van minder dan twaalf woningen wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Voorliggend initiatief is zonder meer kleinschaliger dan de ondergrens die in jurisprudentie gehanteerd wordt en zodoende is een nadere laddertoetsing niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen. Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarborging en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologische waarden in Zeeland.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor een belangrijk deel gaat het om regels die betrekking hebben op het buitengebied. Voor het verplaatsen van een bouwtitel van het buitengebied naar het stedelijk gebied zijn geen beleidsregels opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening. Het toevoegen van woningen in het stedelijk gebied, waar bij deze ontwikkeling sprake van is,

Geconcludeerd kan worden dat het provinciale beleid het verplaatsen van een bouwtitel voor een woning niet in de weg staat.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 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. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025.

Op basis van de structuurvisie is het perceel aan de Kleine Bagijnestraat gelegen in wat de 'ontmoetingsruimte' van de binnenstad wordt genoemd. De binnenstad dient zowel een onthaalfunctie voor bezoekers te hebben, als een aantrekkelijke woonplaats te bieden voor 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. Het historisch stadsbeeld is een belangrijke troef om bezoekers te blijven trekken. Het besef is er ook bij ondernemers om – zonder extreem ingrijpende maatregelen – de historische waarde te benutten bij verbouwingen.

De ontmoetingsruimte van de binnenstad is echter primair het domein van bezoekers, waarbij het wonen op de verdieping gestimuleerd wordt. De binnenstad dient versterkt te worden met functies als een vermaakcentrum, een discotheek, een luxe restaurant, gespecialiseerde winkels, een hotel en een veelzijdig cultuuraanbod (muziek in alle vormen, beeldende kunst). Een zonering qua gebruik is vanzelf in de binnenstad gegroeid: de Markt wordt vooral gebruikt door toeristen en het oudere publiek, het Cornelis de Vosplein is de hotspot voor jongeren en de Nieuwe Bierkaai wordt vooral gebruikt voor een avondje tafelen.

Het plangebied is aangewezen als 'Behouden'. De omgeving is aangemerkt als 'binnenstad'. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur

of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.

Conclusie

Het splitsen van een pand van één woning naar twee appartementen aan de Kleine Bagijnestraat 2 past binnen de structuurvisie van Hulst. Het pand is reeds in gebruik en bestemd als woning. De nieuwe ontwikkeling wijzigt het gebruik van het pand niet. Het verdichten van het aantal woningen in de binnenstad draagt bij aan het in stand houden van de voorzieningen in de binnenstad. Met de herstructurering van het pand wordt het pand weer toekomstbestendig gemaakt. De uitstraling van de gevels van het pand blijven behouden.

3.3.2 Woningmarktafspraken 2016-2025

In de woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt.

Het verplaatsen van een bouwmogelijkheid hoeft niet te worden meegenomen in de woningmarktafspraken. Immers, per saldo wordt er geen woning toegevoegd aan de woningmarkt. De ontwikkelingen zorgt wel voor het vernieuwen van de woningmarkt en dat is wel passend binnen de woningmarktafspraken 2016-2025. Een oude woning uit het buitengebied wordt uit de markt genomen, terwijl een nieuwe woning in het centrum van Hulst wordt toegevoegd. Daarnaast wordt de woning verduurzaamd, zo wordt onder meer de schil van de woning volledig geïsoleerd.

3.3.3 Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken

Op 12 juni 2018 heeft het college van de gemeente Hulst beleidsregels vastgesteld waaraan nieuwe kleinschalige woningbouwverzoeken dienen te worden getoetst. Omdat de gemeente Hulst meer nieuwe woningbouwverzoeken ontvangt, dan dat er plancapaciteit is, is een toetsingskader opgesteld. Dit toetsingskader probeert vernieuwing van de bestaande woningvoorraad te stimuleren. Door sloop en nieuwbouw waar mogelijk aan elkaar te koppelen, kunnen er meer nieuwe woningen gebouwd worden en worden verouderde woningen uit de markt genomen, met als gevolg dat de woningvoorraad beter zal aansluiten op de vraag.

Voor voorliggende ontwikkeling is er geen sprake van het toevoegen van een extra woning. Artikel 4 van de beleidsregels is van toepassing. Het bouwplan voldoet aan de beleidsregels wanneer is aangetoond dat:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan op zowel de ontwikkelingslocatie als de saneringslocatie;
- b. bouw buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in artikel 2.3 kan uitsluitend plaats vinden in kernrandzones en in of aansluitend aan buurtschappen, lintbebouwing, of bebouwingsclusters;
- c. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
- d. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie; een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld; een watertoets is uitgevoerd;
- e. hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;

- f. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;
- g. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;
- h. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

- Ad a. Hoewel er sprake is van het verplaatsen van een bouwtitel van de Schenkeldijk te Graauw naar de binnenstad in Hulst is er in ruimtelijke zin nauwelijks sprake van een wijziging. Het toevoegen van een woning in het pand aan de Kleine Bagijnestraat 2 vindt volledig inpandig plaats. Voor de woning aan de Schenkeldijk 11 is inmiddels een sloopmelding gedaan. De nieuwe aanbouw aan de woning Schenkeldijk 9, zal qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met de te slopen woning Schenkeldijk 11.
- Ad b. Niet van toepassing, het toevoegen van de woning aan de Kleine Bagijnestraat 2, vindt binnen stedelijk gebied plaats.
- Ad c. Er is geen sprake van een extra woning. Over het algemeen geldt dat er in de binnenstad een behoefte bestaat aan appartementen voor starters en senioren. De twee appartementen worden aangeboden in het particuliere huursegment. Ook hiervoor geldt dat het aanbod relatief laag is.
- Ad d. De verbouwing vindt inpandig plaats, voor voorliggende ontwikkeling vinden geen graafwerkzaamheden plaats. Aan artikel 4 lid d. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad e. Verwezen wordt naar paragraaf 4.11 en bijlage 3 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid e. van de beleidsregels wordt voldaan;
- Ad f. De ontwikkeling is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied;
- Ad g. De verbouwing vindt inpandig plaats. Dit aspect hoeft niet nader onderzocht te worden;
- Ad h. Hier is geen sprake van. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 van deze toelichting. Aan artikel 4 lid h. van de beleidsregels wordt voldaan.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van woningbouwverzoeken staat deze ontwikkeling niet in de weg.

4. Omgevingsaspecten.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1. Bodem

Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Voor zowel de locatie aan de Schenkeldijk, als aan de Kleine Bagijnestraat verandert het gebruik van de grond niet. De geldende bestemming wonen blijft op beide locaties gehandhaafd. Een nader bodemonderzoek wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Een woning is een geluidsgevoelige functie. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Aan de Schenkeldijk verdwijnt er een geluidsgevoelige functie, dit hoeft niet nader onderzocht te worden.

Aan de Kleine Bagijnestraat wordt wel een woning en dus een geluidsgevoelige functie toegevoegd. De locatie is in ieder geval niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Op basis van de wegcategoriseringskaart van de gemeente Hulst geldt voor heel de binnenstad van Hulst een maximum snelheid van 30 km/uur. Ook voor wegverkeerslawaai geldt dat een nader akoestisch onderzoek voor de realisatie van de extra woning aan de Kleine Bagijnestraat 2 niet noodzakelijk is.

4.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;

woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;

kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets

Aan de Schenkeldijk verdwijnt een woning, hier is ter plaatse sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit. Aan de Kleine Bagijnestraat wordt een woning toegevoegd, dit kan ter plaatse wel invloed hebben. Echter, er is sprake van het verplaatsen van een woning. Per saldo zullen er geen extra verkeersbewegingen zijn. Als er voor de locatie Kleine Bagijnestraat wordt uitgegaan van een worst-case scenario kan het aantal verkeersbewegingen op 15 per dag gesteld worden. Er zal nauwelijks tot geen sprake zijn van vrachtverkeer, waardoor het percentage vrachtverkeer op 5 gezet kan worden. In figuur 4.1 is de worst-case berekening weergegeven met 15 extra voertuigbewegingen.

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

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		15
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.1: Worst-case berekening voor bijdrage van extra verkeer (bron: infomil.nl)

Uit deze berekening volgt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden

gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'buitengebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.2: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Toets

Voor onderhavig plan is gekeken naar mogelijke hinder voor omliggende functies met betrekking tot milieuzonering.

Voor de locatie aan de Schenkeldijk verdwijnt een gevoelig object. Mocht er al sprake zijn van een bedrijf in de omgeving van deze locatie, dan is er sprake van een verbetering. In de praktijk blijkt overigens dat rondom het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn.

Het pand aan de Kleine Bagijnestraat is gelegen in het centrumgebied van Hulst. Gelet op de grote diversiteit van functies kan deze omgeving als een omgevingstype 'gemengd' worden aangeduid. Dit houdt dus in dat de richtafstanden uit de VNG-uitgave met één afstandsstep mogen worden verkleind.

Het pand en de direct aangrenzende panden zijn bestemd als 'wonen'. Aan de overzijde van de straat aan de Houtmarkt zijn diverse panden bestemd als 'centrum'. In deze panden zijn diverse functies toegestaan, denk hierbij aan detailhandel, dienstverlening, cultuur en ontspanning, horeca, kantoor en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn hoofdzakelijk activiteiten uit milieucategorie 1. Op basis van de richtafstandentabel uit de VNG brochure dient in gemengd gebied geen afstand aangehouden te worden tot de panden die bestemd zijn als 'centrum'. Voor zover er al sprake is van activiteiten die binnen deze bestemming passen en behoren tot de milieucategorie 2, dan geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand kan eveneens worden voldaan, omdat het dichtstbijzijnde pand met de centrumbestemming op ruim 13 meter afstand van het pand Kleine Bagijnestraat 2 is gelegen.

Op het perceel Houtmarkt 11 is de Nederlands Hervormde kerk gesitueerd. Een kerkgebouw is op basis van de VNG-lijst aangemerkt als een milieucategorie 2 inrichting (SBI-9491). Voor deze inrichtingen geldt in gemengd gebied een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De woning is op meer dan 10 meter gelegen van de NH-kerk. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan. Tevens wordt opgemerkt dat de extra woning die in het pand Kleine Bagijnestraat 2 wordt toegevoegd niet de maatgevende woning is. Tussen het pand Kleine Bagijnestraat 2 en de Nederlands Hervormde Kerk is het pand Houtmarkt 7 tot en met 9B gelegen. In dit pand zijn zes appartementen gerealiseerd. De bedrijfsvoering, voor zover daar bij een kerkgebouw van gesproken

kan worden, dient te worden afgestemd op de dichtstbijzonde woning van derden. Aan deze zijde van het kerkgebouw zijn dit de appartementen in het pand Houtmarkt 7 tot en met 9B.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht. Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

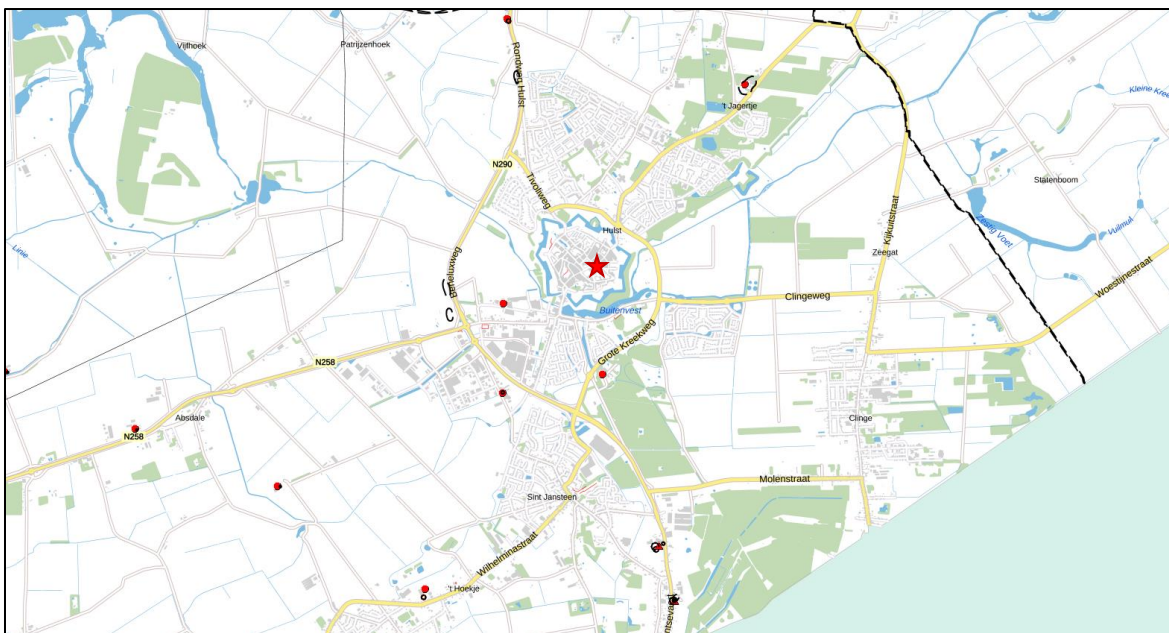
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

Risicokaart

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied aan de Kleine Bagijnestraat, omdat hier een gevoelig object wordt toegevoegd. Aan de Schenkeldijk verdwijnt een gevoelig object, waardoor er geen inventarisatie plaats hoeft te vinden. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals de ethyleentransportleiding aan de noordwest zijde van de kern Hulst. Diverse inrichtingen, waaronder twee overdekte zwembaden aan de Zoetevaart en de Spoorweg. In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart te zien. Hierop is het plangebied met een rode ster aangeduid.



Figuur 4.3: uitsnede Risicokaart

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Voor de woning aan de Kleine Bagijnestraat geldt dat er sprake is van een volledig inpandige verbouwing. Een nader onderzoek naar het aspect Flora en Fauna is hiervoor niet noodzakelijk.

Voor de woning aan de Schenkeldijk 11 geldt dat er inmiddels een sloopmelding is ingediend en geaccepteerd. De woning is inmiddels volledig gesloopt.



Afbeelding 4.4 en 4.5 | De inmiddels gesloopte woning Schenkeldijk 11

4.7 Stikstof

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Op 8 oktober 2019 hebben de Gedeputeerde Staten van Zeeland – net als de andere provincies - nieuwe beleidsregels vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wet natuurbescherming. De regels helpen om de vergunningverlening voor stikstofgerelateerde activiteiten weer op gang te brengen. Die vergunningverlening was eerder stilgevallen na een uitspraak van de Raad van State.

Vanaf 11 oktober 2019 kunnen er weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het voormalige Programma Aanpak Stikstof nu van tevoren aangetoond moet worden dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen.

De nieuwe beleidsregels voor het verlenen van vergunningen leiden tot afnemende stikstofuitstoot door intern en extern salderen. Samengevat betekent dit het volgende:

1. Initiatiefnemers die aan kunnen tonen dat ze per saldo geen stikstof uitstoten of aan kunnen tonen dat het initiatief geen significante effecten heeft op Natura 2000 gebieden, kunnen weer vergund worden. Dit kan door de uitstoot te beperken met schonere technieken of door te salderen.
2. Die projecten die wel effect zouden hebben op de natuur kunnen als ze van groot maatschappelijk belang zijn en er geen alternatieven zijn, gebruik maken van de ADC-toets en de effecten compenseren.

Per saldo maakt dit bestemmingsplan geen extra woning mogelijk. Wel worden op de ene locatie twee woningen samen gevoegd en op de andere locatie twee woningen gesplitst. Bij deze werkzaamheden kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van tijdelijke bouwwerkzaamheden en verkeersbewegingen van en naar de locatie.

Alvorens goedkeuring kan worden verleend aan de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat als gevolg van het initiatief per saldo geen stikstof wordt uitgestoten of dat het initiatief geen significante effecten heeft op Natura 2000 gebieden.

In bijlage 1 van deze onderbouwing is een notitie gevoegd, waar wordt ingegaan op de wijzigingen in stikstofemissie als gevolg van het initiatief en waarbij met behulp van het verplicht gestelde rekeninstrument Aeries-calculator een berekening is uitgevoerd van de effecten op de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan.

Toets

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied - die zijn toegestaan op basis van de huidige en de nieuwe bestemming – geen sprake van een berekende stikstof-depositie op Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee is aangetoond dat als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze afwijking geen significant effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig.

4.8 Verkeer

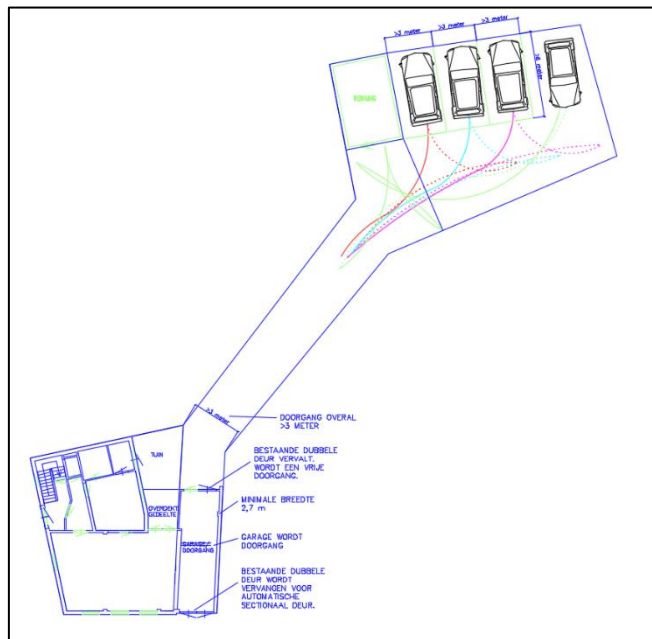
Aan de Schenkeldijk verdwijnt een woning, dit zal leiden tot een geringe afname van het aantal verkeersbewegingen. Deze paragraaf richt zich op het pand in de Kleine Bagijnestraat 2, waar juist een woning wordt toegevoegd.

Ontsluiting

Het perceel Kleine Bagijnestraat 2 is gelegen in de binnenstad van Hulst aan bestaande wegen. Het aan- en afrijdend verkeer gaat op in het normale verkeersbeeld. De toegang tot het achterterf gaat via de bestaande garage en bijbehorende uitrit. Er hoeft voor de ontwikkeling geen extra infrastructuur aangelegd te worden.

Parkeren

Parkeren aan de Kleine Bagijnestraat vindt plaats op eigen terrein. Dit terrein is via de bestaande garage aan de Houtmarkt toegang tot het achterterrein. Doordat het bestaande pand wordt gesplitst in twee woningen, ontstaat een veranderende parkeerbehoefte. Doorgaans sluit de gemeente Hulst bij toetsing van een concreet bouwplan aan op de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van CROW. Uitgegaan wordt van de zone 'centrum' en stedelijkheidsgraad 'niet-stedelijk gebied'. Deze kennen voor middeldure koopappartementen een kengetal van 1,0 tot 1,8 parkeerplaats per appartement. Uitgaande van een gemiddeld kengetal van 1,4 parkeerplaats, betekent dit dat voor het project op eigen terrein in totaal drie parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.



Figuur 4.6 | Toekomstige parkeersituatie

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het

plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Hulst heeft de archeologische verwachtingswaarde vastgelegd in het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden', welke is vastgesteld op 8 juni 2017 en in alle bestemmingsplannen welke op een latere datum zijn vastgesteld.

Toets

Voor de locatie aan de Kleine Bagijnestraat geldt, dat er sprake is van inpandige verbouwingen. Hier vinden geen bodem roerende activiteiten plaats. Eventuele archeologische waarden worden door deze ontwikkeling niet geschaad.

Aan de Schenkeldijk wordt de gesloopte woning in de bestaande omvang herbouwd en samengevoegd met de naastgelegen woning. Op het perceel geldt de dubbelbestemming 'Archeologie -2'. Voor deze bestemming geldt dat een archeologisch onderzoek is vereist voor werkzaamheden met een groter te verstoren oppervlakte van 500 m² en dieper dan 40 cm. De werkzaamheden blijven ruim onder deze oppervlakte. De nieuwe aanbouw aan de woning Schenkeldijk 9 krijgt een omvang van zo'n 80 m².

In de bestemmingsplanregels worden de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige Waarden' over genomen. Daarmee is eveneens geborgd dat archeologische waarden voor eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied worden beschermd.

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets

Het pand aan de Kleine Bagijnestraat is gelegen binnen de vesting van Hulst. Hulst heeft stadsrechten sinds het jaar 1180. De bewoners van Hulst kregen in 1413 toestemming om hun stad te versterken. Vanaf 1460 werd pas aan de bouw begonnen. Rond 1620 werden de oude versterkingen door Italiaanse en Spaanse ingenieurs verbeterd en vervolgens door Frederik Hendrik in 1645. Ook in 1702 werden verbeteringen aangebracht volgens het Oud-Nederlands stelsel. De wallen rondom de binnenstad zijn in verhouding tot andere vestingsteden hoog, in het zuiden acht meter hoog, in het noorden tien meter hoog. De wallen zijn omringd door een gracht, de vest, en hebben slechts op vier plaatsen een doorgang: de historische toegangspoorten. Op de wal staat de korenmolen "De Stadsmolen" uit 1792. In 1918 werd besloten om de wallen te slechten. Na een stroom van protest is hier vanaf gezien, waardoor de stadswallen gaaf bewaard zijn gebleven.

Nabij het plangebied ligt de monumentale Willibrordusbasiliek, waarvan de oudste delen uit de 14e eeuw dateren. De NH-hervormde kerk aan de Houtmarkt heeft geen monumentenstatus. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Het pand is zelf ook geen Rijksmonument, ondanks de historische uitstraling dateert het pand uit 1978.

Omdat er sprake is van een in pandige verbouwing en aan de buitenzijde van het pand geen wijzigingen plaats vinden, heeft de ontwikkeling geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de omgeving, of van de vestingstad Hulst.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Overige belemmeringen

Molenbiotoop

Het pand Kleine Bagijnestraat 2 is gelegen binnen de molenbiotoop van 'De Stadsmolen'. Dit is een Rijksmonument. Aanvullend op de bescherming van de molen via het monumentenbeleid is het van belang dat de molen kan blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Bebouwing en begroeiing in de nabijheid van een molen veroorzaken windbelemmeringen, waardoor rendementsverlies ontstaat. Zelfs een geringe windsnelheidsreductie heeft al een grote vermindering van het vermogen van de molen tot gevolg.

Daarnaast kunnen bebouwing en begroeiing leiden tot windturbulenties en tot sterk wisselende windkrachten op het wiekenkruis en askop, waardoor schade kan ontstaan aan het mechaniek van de molen wanneer deze in bedrijf is.

Dit betekent dat in de omgeving van een molen beperkingen moeten worden gesteld aan de hoogte van obstakels. Het gebied waarbinnen deze hoogtebeperkingen gelden, wordt de molenbiotoop of een molenbeschermingszone genoemd.

Toets

Het pand aan de Kleine Bagijnestraat wordt in pandig verbouwd. Het pand wordt niet uitgebreid of opgehoogd. Het splitsen van het pand in twee appartementen heeft geen invloed op de windvang en tast de werking van 'De Stadsmolen' niet aan.

In de bestemmingsplanregels worden de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Binnenstad geconsolideerd' met betrekking tot de molenbiotoop over genomen. Daarmee is eveneens geborgd dat de werking van de molen wordt beschermd bij eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied.

Radargebied

De woningen aan de Schenkeldijk 3 tot en met 11 zijn gelegen binnen het radargebied rondom de vliegbasis Woensdrecht. Om de verstoring van deze radar te voorkomen, zijn in dit gebied beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte.

Toets

Bouwwerken vanaf 63 meter kunnen de werking van de radar verstoren. Gelet op het feit dat voor de woningen aan de Schenkeldijk 3 tot en met 11 een maximale bouwhoogte van acht meter geldt, zal deze de werking van deze radar niet verstoren.

In de bestemmingsplanregels worden de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' met betrekking tot het radargebied over genomen. Daarmee is eveneens geborgd dat de werking van de radar van vliegbasis Woensdrecht wordt beschermd bij eventuele toekomstige werkzaamheden binnen het plangebied.

4.12 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende

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

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 2. Deze wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen.

4.13 Besluit M.E.R.

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Het plan betreft het verplaatsen van een woning in planologische zin. De bouwmogelijkheid van een woning in het buitengebied van Graauw wordt verplaatst naar een locatie in de binnenstad van Hulst. De ontwikkeling is concreet beschreven in paragraaf 2.2.

Woningbouw wordt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. De m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De genoemde maximum oppervlakken gelden als drempelwaarden. Het ruimtebeslag van het onderhavige project ligt ruimschoots beneden de drempelwaarde. Conclusie die op grond hiervan getrokken kan worden is dat het onderhavige project niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd:

“Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook «dorpen» hieronder vallen. Wat «stedelijke ontwikkeling» inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

Uit voorgaande volgt dat het verplaatsen van één woning in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Geconcludeerd kan worden dat in dit geval er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als in de zin van het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planopzet en systematiek

De in hoofdstuk 2 beschreven ontwikkeling is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische 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 toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.1.1 Regels

De regels sluiten aan bij het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst geconsolideerd', 'Buitengebied Hulst' en 'Parapluherziening Archeologie en Aardkundige Waarden' en de 'Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten' en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Artikel 3 Wonen

Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de twee appartementen aan de Kleine Bagijnestraat 2 pas mag worden gebruikt nadat de woning aan Schenkeldijk 11 is gesloopt, danwel is samengevoegd met de woning Schenkeldijk 9.

Artikel 4 Tuin

De regels zijn identiek aan die uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst geconsolideerd'.

Artikel 5 'Waarde Archeologie-1'

In dit artikel is de archeologische regeling overgenomen uit het bestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden (vastgesteld d.d. 8-6-2017)

Artikel 6 'Waarde Archeologie-2'

In dit artikel is de archeologische regeling overgenomen uit het bestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden (vastgesteld d.d. 8-6-2017)

5.1.2 Verbeelding

Kleine Bagijnestraat 2: Het perceel krijgt de bestemming 'wonen', met de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie-1', 'Waarde Beschermd Stadsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone Molenbiotoop-2'.

Schenkeldijk 3 tot en met 11: De percelen krijgen de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'maximaal 4 woningen toegestaan'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie-2' (voor het westelijk deel), 'Waarde Archeologie 3' (voor het oostelijk deel van het plangebied) en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar'.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadepkosten, komen voor rekening van de initiatiefnemers. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Waterschap Scheldestromen

De opmerkingen van Waterschap Scheldestromen zijn verwerkt in de watertoetstabel van het ontwerp bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van **PM** tot en met **PM** voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn gedurende deze periode **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Bijlage 1: Stikstofberekening

Bijlage 2: Watertoetstabel

