

BESTEMMINGSPLAN
REYNAERTCOLLEGE
ZOUTESTRAAT 61A HULST
TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Reynaertcollege Zoutestraat 61A Hulst
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bphulzoutestr61a-001O
Project:	21-297
Datum:	5 december 2023
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	-

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende planologische situatie	5
1.3	Opbouw	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Voorgeschiedenis	7
2.2	Kenschets plangebied	8
2.3	Planopzet	12
3	Toetsing aan beleid	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Sectorale aspecten	19
4.1	Archeologie	19
4.2	Aardkunde en cultuurhistorie	20
4.3	Ondergrond	22
4.4	Water	23
4.5	Verkeer en parkeren	24
4.6	Ecologie	25
4.7	Milieuhinder	26
4.8	Grijze milieu-aspecten	26
5	Juridische vormgeving	29
5.1	Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)	29
5.2	Opzet bestemmingsregeling	29
6	Uitvoerbaarheid en handhaving	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Handhaving	30
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
	Bijlagen bij de toelichting	32
	Bijlage 1. Historische kaartenreeks	
	Bijlage 2. Archeologisch onderzoek (bureau- en inventariserend veldonderzoek)	
	Bijlage 3. Advies naar aanleiding van beoordelen rapport Archeologisch onderzoek	
	Bijlage 4. Watertoets	
	Bijlage 5. Stikstofberekening realisatie Reynaert College Hulst	
	Bijlage 6. Quicksan beschermde natuurwaarden	



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Reynaertcollege biedt onderwijs aan op het niveau van vwo, havo en vmbo. Daarvoor gebruikt het Reynaertcollege momenteel twee locaties in Hulst, te weten de locatie Zoutestraat voor de burgklassen, vwo, havo en het tweede jaar van vmbo (theoretische leerweg) en de locatie Gildenstraat voor de overige delen van vmbo met uitzondering van de praktijklessen van de vakmansroute in leerjaar 4, die in het Centrum voor Top Techniek in Terneuzen worden gegeven.

Al een aantal jaar wordt door het schoolbestuur met financiële steun van de gezamenlijke overheden uitwerking gegeven aan het in 2018 vastgestelde Transitieplan “Bouwen aan scholen met toekomst”. Door de dalende leerlingaantallen in Zeeuws Vlaanderen wordt het steeds moeilijker om kwalitatief hoogwaardig onderwijs te kunnen verzorgen binnen een sluitende begroting. Om een sluitende begroting te bewerkstelligen wordt onder meer gekeken naar de huisvestingskosten.

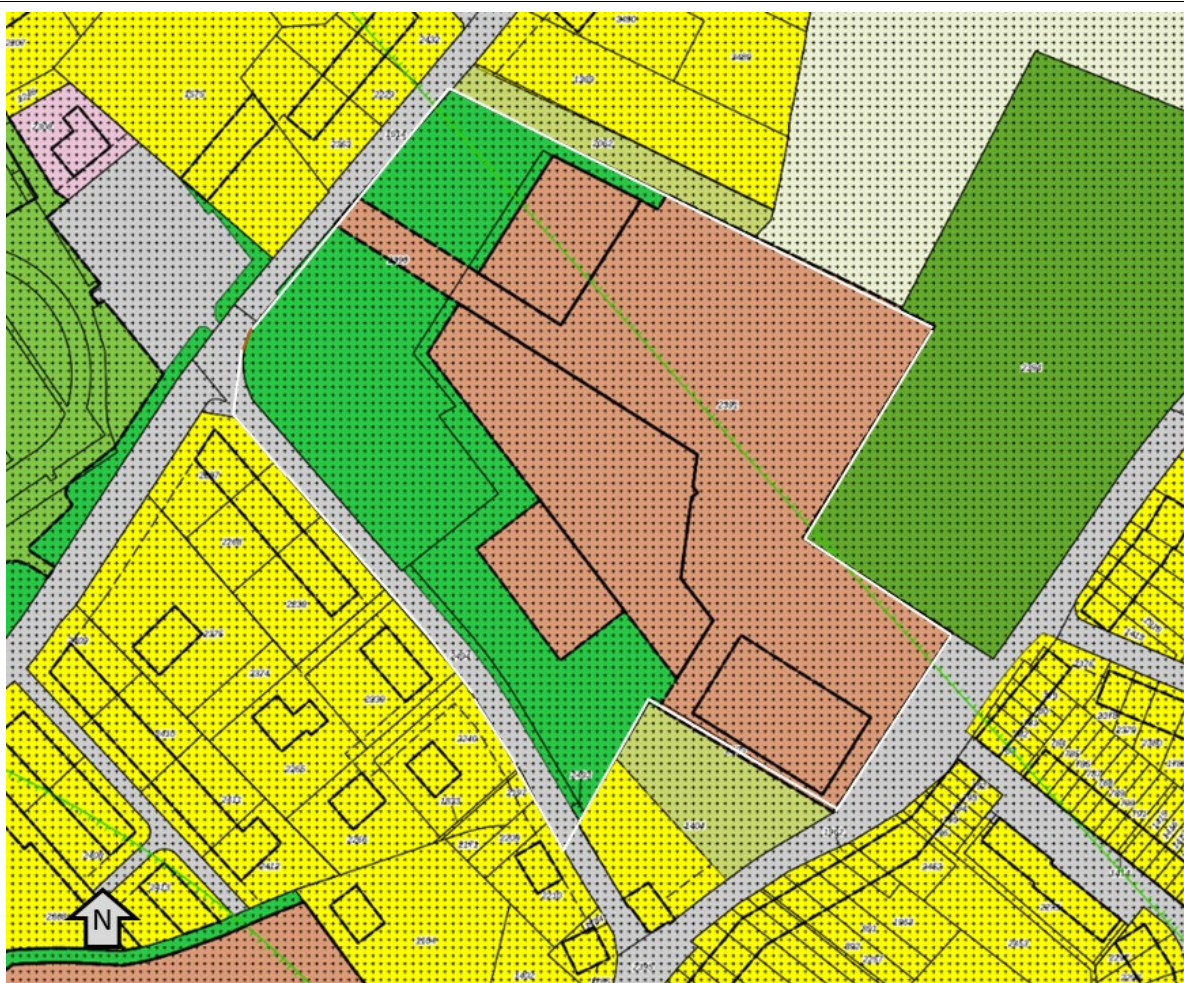
Aan de hand van de leerlingenprognose, die uitgaat van een dalende trend van ruim 1.100 leerlingen in 2021 naar 1000 leerlingen in 2029, is een huisvestingsonderzoek uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek heeft de gemeenteraad van Hulst op 16 december 2021 besloten de bestaande locaties Zoutestraat en Gildenstraat samen te voegen op de locatie Zoutestraat. De locatie Gildenstraat wordt na de samenvoeging afgestoten. Op de locatie Zoutestraat is toevoeging van maximaal 3.500 m² bvo schoolgebouw voorzien. De financiële dekking voor de verbouwing en uitbreiding van het bestaande gebouw aan de Zoutestraat is in het bovengenoemde raadsbesluit voorzien.

Op basis van een programma van eisen dat aan het raadsbesluit ten grondslag ligt, heeft een architectenselectie plaatsgevonden. Eind mei 2023 heeft de winnaar van de architectenselectie, DAT Architecten, visie en structuurontwerp gepresenteerd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst. Op hoofdlijnen is ingestemd met het structuurontwerp.

Figuur 1 en 2 geven een beeld van de ligging van de locatie Zoutestraat. Realisatie van het structuurontwerp past niet in het vigerende bestemmingsplan ‘Kernen Hulst 1H’. Onderhavig bestemmingsplan biedt de planologische grondslag om de beoogde ontwikkeling te verwezenlijken.

1.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied valt volledig binnen het bestemmingsplan ‘Kernen Hulst 1H’, vastgesteld op 15 april 2021 (figuur 3). De gronden in het plangebied zijn bestemd als Maatschappelijk en Groen. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn bouwvlakken aangewezen met verschillend maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages. Daarnaast ligt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ over het hele plangebied en valt het noordelijk deel van het plangebied onder de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-radar’.



Figuur 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kernen Hulst 1 H

De beoogde uitbreiding past niet volledig in de bouwvlakken en ook niet binnen de hoogtebepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt een nieuw bestemmingsplan vervaardigd. Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de locatie Zoutestraat; de transformatie van de locatie Gildenstraat komt op een later tijdstip in een aparte procedure aan de orde.

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen en het inrichtingsplan toegelicht. Vervolgens wordt het voornemen getoetst aan het beleid in hoofdstuk 3 en aan alle aspecten van ruimtelijke ordening in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

2 Planbeschrijving

2.1 Voorgeschiedenis

Noodzaak

Op 23 augustus 2017 hebben de besturen van het Zwin College in Oostburg, Zeldenrust-Steelantcollege (ZSC) en De Rede in Terneuzen en SKVOH in Hulst in nauwe samenspraak met de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, de provincie Zeeland en de ministeries van OCW en BZK, opdracht gegeven aan de Taskforce Voortgezet Onderwijs Zeeuws-Vlaanderen om voorstellen te doen voor een duurzame borging van onderwijscontinuïteit en onderwijskwaliteit van het voortgezet onderwijs in Zeeuws-Vlaanderen. Achterliggende redenen voor het instellen van de Taskforce zijn vooral gelegen in:

- De dalende leerlingenaantallen in het gebied en de daaruit voortvloeiende uitdagingen om binnen een sluitende begroting een breed, thuisnabij en kwalitatief hoogwaardig aanbod van voortgezet onderwijs te kunnen verzorgen.
- De ondertoezichtstelling van het Zwin College in Oostburg door de Inspectie van het Onderwijs, met daaraan verbonden een reële mogelijkheid dat (a) het Zwin College zonder ingrijpende herstelmaatregelen op korte termijn zijn deuren zou moeten sluiten en (b) het voortgezet onderwijs uit de gemeente Sluis zou verdwijnen.

Op 30 oktober 2017 heeft de Taskforce zijn advies onder de titel ‘Gewoon goed Onderwijs’ uitgebracht aan de schoolbesturen en de betrokken overheden (gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, provincie Zeeland en het Rijk). Vervolgens zijn op 1 augustus 2018 de twee scholen in Terneuzen gefuseerd en is de Stichting Voortgezet Onderwijs Zeeuws-Vlaanderen (verder VO Zeeuws-Vlaanderen) het product van een vergaande samenwerking tussen de drie ontstane scholengemeenschappen in Oostburg, Terneuzen en Sluis, uitgebreid met de Praktijkschool Hulst. De doelstelling van VO Zeeuws-Vlaanderen is het waarborgen van breed, kwalitatief hoogwaardig en thuisnabij onderwijs voor elke leerling in Zeeuws-Vlaanderen. Om dat te realiseren houdt VO Zeeuws-Vlaanderen een brede scholengemeenschap in elke gemeente in stand. Alle drie brede scholengemeenschappen hebben een breed aanbod, van vmbo basis tot en met gymnasium en elke school heeft een duidelijk eigen karakter, passend bij de eigen regio. Daarnaast werken de scholen samen.

In 2018 heeft het bestuur van VO Zeeuws-Vlaanderen het Transitieplan “Bouwen aan scholen met toekomst” opgesteld. In het Transitieplan zijn diverse maatregelen opgenomen om tot een sluitende begroting te komen, de belangrijkste zijn:

- Bestuurlijke fusie;
- Ombuigingen op personeelsformatie;
- Besparing op kosten voor bestuur en management;
- Besparing op huisvesting.

Een besparing op huisvesting wordt onder meer gevormd door het sluiten van de vmbo-locatie aan de Gildenstraat en inhuizing van het vmbo aan de Zoutestraat. De verhuizing en integratie van het vmbo in Hulst leidt tot een additionele, structurele jaarlijkse besparing op de huisvestingslasten en op de locatiegebonden formatie (receptie en conciërges) van circa € 295.000.

Locatiekeuze

In 2019 is een huisvestingsonderzoek uitgevoerd door Hevo. Er zijn drie scenario's beoordeeld:

1. unilocatie Zoutestraat (40 jaar), waarbij de locatie Gildenstraat wordt afgestoten;
2. verduurzaming locatie Zoutestraat en renovatie/verduurzaming locatie Gildenstraat (40 jaar);
3. onderhoud locatie Zoutestraat en renovatie locatie Gildenstraat (20 jaar).

Deze scenario's zijn beoordeeld vanuit de volgende gegevens, prognoses en beoordelingen:

1. De leerlingenprognose die aangeeft dat het leerlingenaantal daalt van circa 1.100 naar circa 1.000 tussen 2021 en 2029 en daarna stabiel blijft;
2. De verdeling in de leerlingenprognose die aangeeft dat circa 65% van de leerlingen op het niveau havo-vwo onderwijs volgt en circa 35% van de leerlingen op het niveau vmbo;
3. De ruimtebehoefte op basis van kentallen:
 - voor 650 leerlingen op het niveau havo-vwo bedraagt de ruimtebehoefte 4.853 m² bvo plus 785 m² aan gymzalen;
 - voor 350 leerlingen op het niveau vmbo bedraagt de ruimtebehoefte 4.089 m² bvo plus 475 m² aan gymzalen;
4. De omvang van de bestaande huisvesting met:
 - op de locatie Zoutestraat 6.222 m² bvo plus 743 m² bvo aan gymzalen;
 - op de locatie Gildenstraat 7.348 m² bvo plus 999 m² bvo aan gymzalen;
5. De beoordeling van de kwaliteit van de gebouwen op basis van een quick scan op de onderdelen uitstraling, bouwkundige staat, onderwijskundige staat, exploitatie, binnenmilieu en veiligheid met:
 - een puntentotaal van 69 voor de locatie Zoutestraat, dat er op duidt dat er vanuit de bouwkundige staat voorlopig geen noodzaak bestaat voor structurele vernieuwing, maar wel van de onderwijskundige staat en duurzaamheid wel behoefte bestaat aan verbetering;
 - een puntentotaal van 56 voor de locatie Gildenstraat, dat er op duidt dat binnen drie tot vijf jaar vernieuwbouw of nieuwbouw aan de orde is.

Uit het bovenstaande komt duidelijk naar voren dat er sprake is van een forse overcapaciteit aan gebouwen ten opzichte van de ruimtebehoefte en dat de kwaliteit van de bebouwing op de locatie Zoutestraat veel beter scoort dan op de locatie Gildenstraat. Een unilocatie op de Zoutestraat ligt dan voor de hand (scenario 1).

De uitgangspunten voor een unilocatie zijn:

- Het onderwijsgebouw is geschikt voor 1.000 leerlingen (350 leerlingen vmbo en 650 leerlingen havo en vwo).
- Het onderwijsgebouw is geschikt voor het onderwijsconcept van het Reynaertcollege.
- Het onderwijsgebouw voldoet aan alle wettelijke eisen conform Bouwbesluit 2015 en BENG voor de komende 40 jaar. Dit geldt dus voor het bestaande onderwijsgebouw en voor de uitbreiding (nieuwbouw).
- De uitbreiding is voorzien op 3.500 m² bvo plus één gymzaal (eventueel gebruik elders), waarbij er vanuit is gegaan dat er enige mate van flexibiliteit moet zijn om de teruggang in het leerlingenaantal in de eerste jaren op te vangen én om onderwijskundige vernieuwingen te kunnen accommoderen.

2.2 Kenschets plangebied

Omvang

Het plangebied is gelegen aan de Carmelweg in Hulst. Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als Hulst sectie B nummer 2390, groot 8.527 m² (eigendom van de gemeente Hulst) en Hulst sectie B nummer 2391, groot 26.970 m² (eigendom van de Stichting Voortgezet Onderwijs Zeeuws-Vlaanderen). Ook de Carmelweg maakt deel uit van het bestemmingsplangebied.

Historie

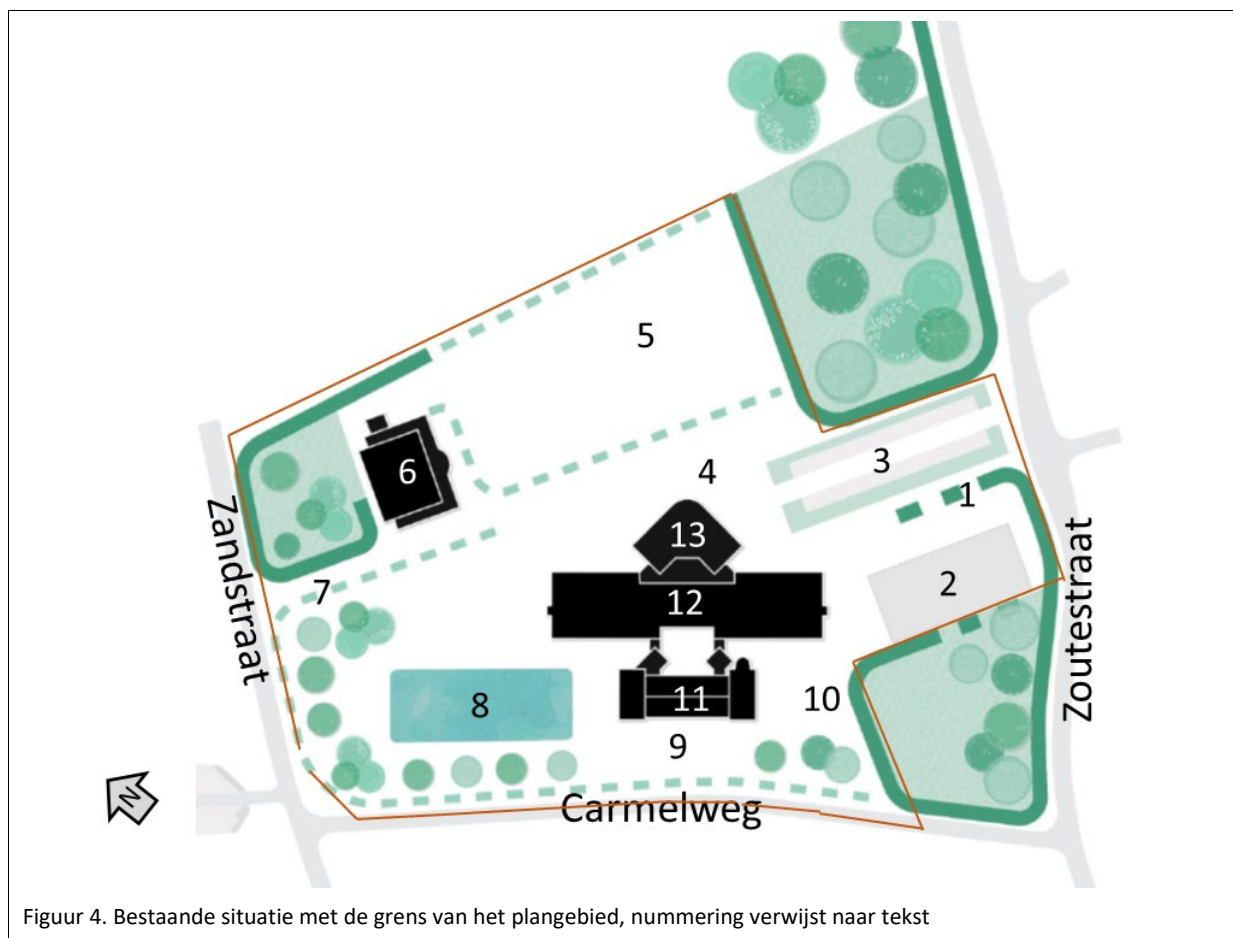
Uit de serie kaarten (Topotijdreis), die in bijlage 1 inclusief de grens van het plangebied is opgenomen, blijkt dat de structuur rondom de locatie Zoutestraat al enkele eeuwen bestaat. De Glacisweg aan de noordzijde van de vesting Hulst is al op de kaart van 1850 aan de noordzijde

aangesloten op de Zoutestraat, de Zandstraat en de Tivoliweg. Ook de verbinding tussen de Zandstraat en de Zoutestraat ter hoogte van de huidige Carmelweg bestaat al in 1850. Op de kaart van 1910 is de structuur niet wezenlijk veranderd, maar is het gedeelte van de Zandstraat tussen Glacisweg en plangebied en ook de Glacisweg zelf als zandweg en de Zoutestraat, Carmelweg en noordelijk deel van de Zandstraat als straatweg aangegeven. Deze routes gaven namelijk rechtstreeks toegang tot de vesting via de Bagijnepoort.

Op de kaart van 1950 is de bebouwing van het klooster, dat in 1910-1911 is gerealiseerd en nu als het hoofdgebouw van het Reynaertcollege in gebruik is, te zien met enkele kleinere bijgebouwen. Deze bebouwing ligt dan in grotendeels open agrarisch land, met alleen langs de Zoutestraat de eerste stedelijke lintbebouwing.

Op de kaart van 1990 is de bebouwing van het klooster niet wezenlijk veranderd, maar is de locatie in een groene spie tussen twee stedelijke uitbreidingen komen te liggen. Aan de oostzijde van de Zoutestraat is tussen het verlengde van de Glacisweg, nu onderdeel van de rondweg, en de fort Moerschans een woonwijk tot ontwikkeling gekomen dat ook de locatie Gildenstraat (huidige locatie vmbo van het Reynaertcollege) omvat. Aan de westzijde van de Zandstraat is de Dullaertwijk tot ontwikkeling gekomen met centraal, grenzend aan het plangebied, de sportaccommodatie met voetbalvelden, atletiekbaan, sporthal en tennisbanen. In de spie liggen behalve het plangebied de begraafplaats, enkele villa's, een bos en een landbouwperceel. Aan de noordzijde wordt de spie begrensd door (toen verpleeghuis) de Blauwe Hoeve.

Op de topografische kaart van 2020 is de groene spie ten zuiden van de Carmelweg ingevuld met wonen op grote kavels en is in het plangebied de uitbreiding van het Reynaertcollege met bebouwing gekoppeld aan het klooster te zien.



Figuur 4. Bestaande situatie met de grens van het plangebied, nummering verwijst naar tekst

Huidige situatie

De bestaande situatie in het plangebied is schematisch weergegeven in figuur 4. De nummering in de figuur wordt onderstaand toegelicht met ondersteunende foto's. De volgorde is gebaseerd op een rondgang vanaf de meest gebruikte toegang aan de Zoutestraat. Figuur 5 geeft een beeld vanaf de Zoutestraat (1). Ter plaatse is zowel een toegang voor langzaam verkeer (links) als voor autoverkeer (rechts). De toegang voor langzaam verkeer leidt langs een overdekte fietsenstalling van circa 1.350 m² (2) direct naar een van de hoofdtoegangen van het schoolgebouw. De toegang voor autoverkeer komt direct uit op een parkeerterrein van 50 plaatsen met aan weerszijden haaksparkeren (3).



Figuur 5. Entree vanaf de Zoutestraat met links fietsenstalling en rechts autoparkeren (nummers 1, 2 en 3)

Het centrale schoolterrein, waaraan de boogvormige eenlaagse uitbreiding van het schoolgebouw ligt, bestaat uit een stenig, compleet verhard deel (4) met aangrenzend het sportveld (5), volledig omzoomd door een groene haag en stevige bomen om het plangebied. Figuur 6 toont het contrast.



Figuur 6. Contrast tussen links verharde overblijfruimte en rechts groene sportvelden (nummers 4 en 5)

Aan een van de zijden van het sportveld liggen de twee gymzalen onder één dak (6) op het terrein van het Reynaertcollege zelf. Deze kunnen ook bereikt worden vanaf de Zandstraat, waar naast de bushalte een looppad (7) naar het centrale schoolterrein gaat. De zone achter de bushalte die ook te zien is op figuur 7 is afgezet met een hekwerk. In deze zone ligt namelijk een grote vijver (8) die als buffer voor een deel van de Dullaertwijk dient.



Figuur 7. Ingang vanaf de Zandstraat

De grote vijver ligt aan de noordwestzijde van het hoofdgebouw, op de hoek van de Carmelweg en de Zandstraat. Aan de Carmelweg bevindt zich de oude hoofdingang van het klooster met monumentaal bordes (9). Het voorterrein dat met grind en borders is ingericht is volledig afgesloten van de Carmelweg met behulp van een haag. Aan de andere zuidoostzijde van de hoofdentree bevindt zich nog een deel van de oude kloostertuin (10). Figuur 8 laat beide zien. De kloostertuin grenst aan een woonkavel op de hoek van de Carmelweg en de Zoutestraat die niet tot het plangebied behoort. Ten noorden van die woonkavel staat de fietsenstalling (2), waarmee de rondgang over het terrein ten einde is.



Figuur 8. Oude hoofdentree en kloostertuin

Het schoolgebouw zelf bestaat enerzijds uit het oude kloostergebouw in drie verdiepingen met kloofke kap (11), dat zich monumentaal presenteert naar de Carmelweg. Bij de ingebruikname van het klooster door het Reynaertcollege zijn aan de achterzijde twee tussenleden haaks op de achtergevel geplaatst met verkeersruimte tussen oudbouw en nieuwbouw en met stijgpunten. Tussen de twee tussenleden ligt een patio. De nieuwbouw ligt achter en evenwijdig aan het voormalige klooster in twee lagen met plat dak en strekt zich uit over een grotere lengte dan het de oudbouw (12). Aan de zijde van het schoolterrein (4) bevindt zich een eenlaagse uitbreiding waar de aula in gehuisvest is (13). De twee toegangen tot het schoolgebouw bevinden zich aan weerszijde van de eenlaagse uitbreiding en geven toegang tot een centrale verkeersruimte in de nieuwbouw. Figuur 9 geeft een impressie van de binnenzijde.



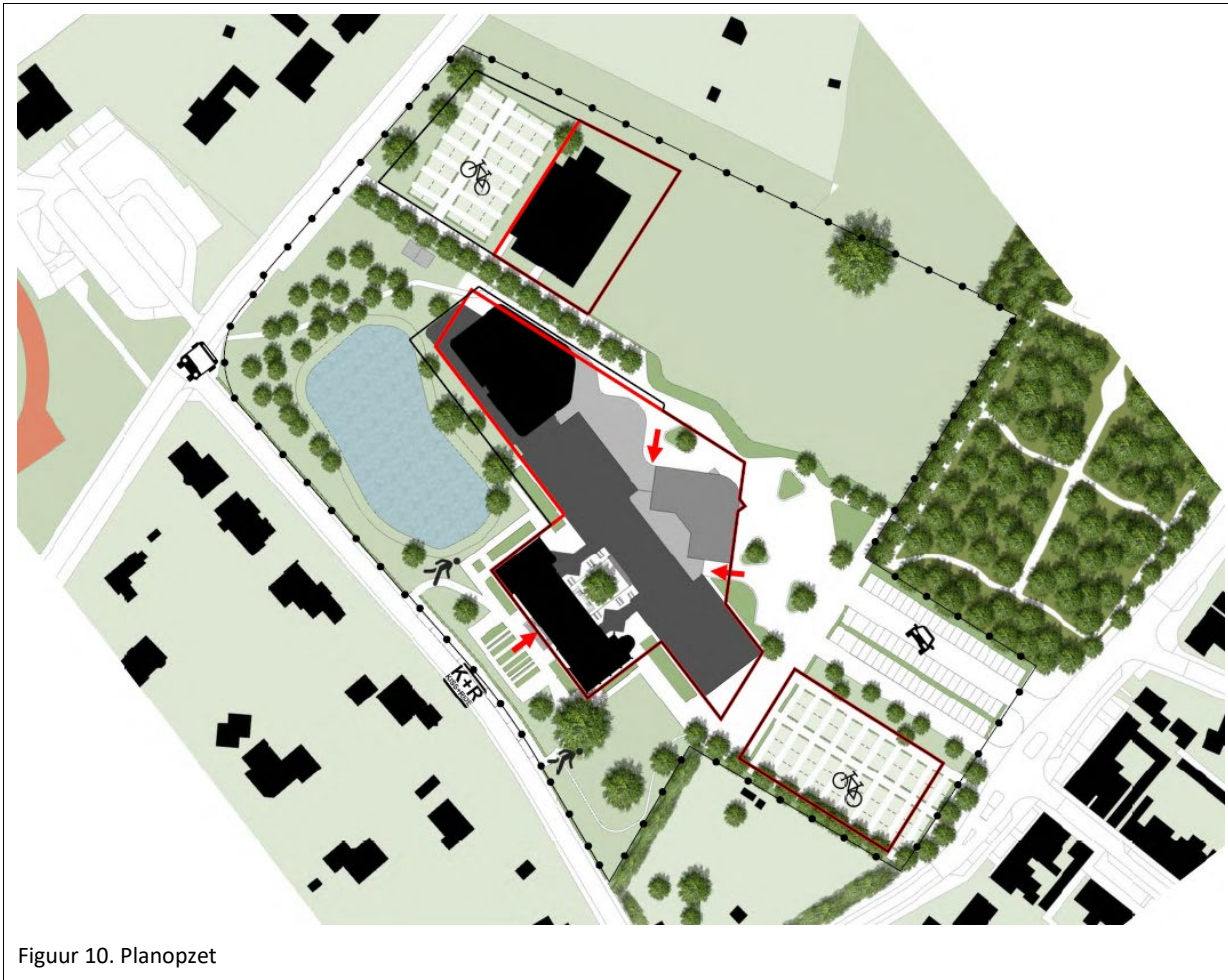
Figuur 9. Impressie binnenzijde met centrale inkom, verkeersruimten en aula

2.3 Planopzet

Locatie van de uitbreiding

Diverse mogelijkheden om de gewenste uitbreiding van circa 3.500 m² bvo te positioneren zijn onderzocht. Uitbreiding voor het oude kloostergebouw is ondenkbaar, omdat daarmee de zichtlijnen vanuit de openbare ruimte op het monumentale gebouw verloren gaan. Een compacte uitbreiding achter de aula doorsnijdt de complete buitenruimte, waardoor er een tweedeling ontstaat in de toegankelijkheid en het landschappelijk karakter van de omgeving verloren gaat. Een verdere verlenging van de bestaande nieuwbouw leidt tot lange interne routes en daarmee een inefficiënter gebruik.

Gekozen is dan ook voor een vorm, waarbij de grootste massa van de uitbreiding in drie lagen wordt geplaatst in de indifferente zone tussen vijver en gymzalen. De uitbreiding behelst verder een make-over van de buitenzijde van de aula. Het nieuwe volume en de bestaande uitbreiding van de aula worden op elkaar aangesloten. Bij die aansluiting wordt ook de overgang naar de sportvelden verzacht, zodat de school landschappelijker wordt ingepast. De planopzet is opgenomen in figuur 10.



Figuur 10. Planopzet

Toekomstige context

Uit figuur 10 wordt duidelijk dat de gymzaal en het sportveld op hun plek blijven. De benodigde derde gymzaal wordt niet op het terrein bijgevoegd. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de bestaande binnen- en buitensportaccommodaties (voetbal, atletiek, tennis, handbal en beachvolleybal) in het aangrenzende Dullaertgebied. Voor de centrale zone in het Dullaertgebied met alle accommodaties op het gebied van sport, onderwijs en opvang 0-12 jaar en sociaal-culturele voorzieningen is in 2019 een verkenning gemaakt, waaruit is gebleken dat een campusmodel op deze centrale plek voor alle spelers het meest optimaal is. De realisatie van dit model is dichterbij gekomen door de aankoop van de tennishal en boksschool bij sporthal Den Dullaert door de gemeente en door de plannen voor een kindcentrum bij Den Dullaert, waardoor vier schoolgebouwen in de buurt vrij gaan komen.

De verbinding van het Reynaertcollege met de sportaccommodaties wordt sterk verbeterd door de aanleg van een gestrekt langzaamverkeerspad in het verlengde van de Carmelweg langs de kopse kanten van de atletiekbaan en de voetbalvelden naar een centrale ruimte in de zuidelijke oksel van het binnensportcomplex Den Dullaert.

Bereikbaarheid en parkeren

In het uitgevoerde verkeersonderzoek De Dullaert (Juust, juni 2023) wordt aangegeven dat de uitbreiding van het Reynaertcollege op de locatie Zoutestraat gepaard gaat met een toename van de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer, en vooral met een toename van het fietsverkeer. De fietser krijgt daarmee een dominantere rol in het straatbeeld direct om de school heen.

Voor de auto blijft de belangrijkste ontsluiting, gekoppeld aan een parkeerplaats op eigen terrein, aan de Zoutestraat. Het bestaande parkeerterrein wordt uitgebreid tot een capaciteit van 66 reguliere parkeerplaatsen. De Carmelweg wordt ingezet als een logische locatie voor halen en brengen van scholieren. In combinatie met de Zoutestraat en Zandstraat ontstaat een lus waardoor dit verkeer slechts beperkt hoeft te manoeuvreren en vlot en veilig afgewikkeld kan worden.

Voor de fietser wordt een nieuwe grotere fietsenstalling gerealiseerd aan de zijde van de Zandstraat, tussen Zandstraat en gymzaal ter plaatse van het huidige bosplantsoen. De bestaande fietsenstalling aan de zijde van de Zoutestraat blijft ook in gebruik. De bushalte blijft aan de zijde van de Zandstraat. De fietsers en voetgangers krijgen van drie zijden toegang tot het terrein, vanaf Zandstraat, Zoutestraat en Carmelweg. Meerdere toegangen tot het schoolgebouw (de rode pijlen in figuur 10) zorgen voor een verdeling van de voetgangersstromen op het terrein.

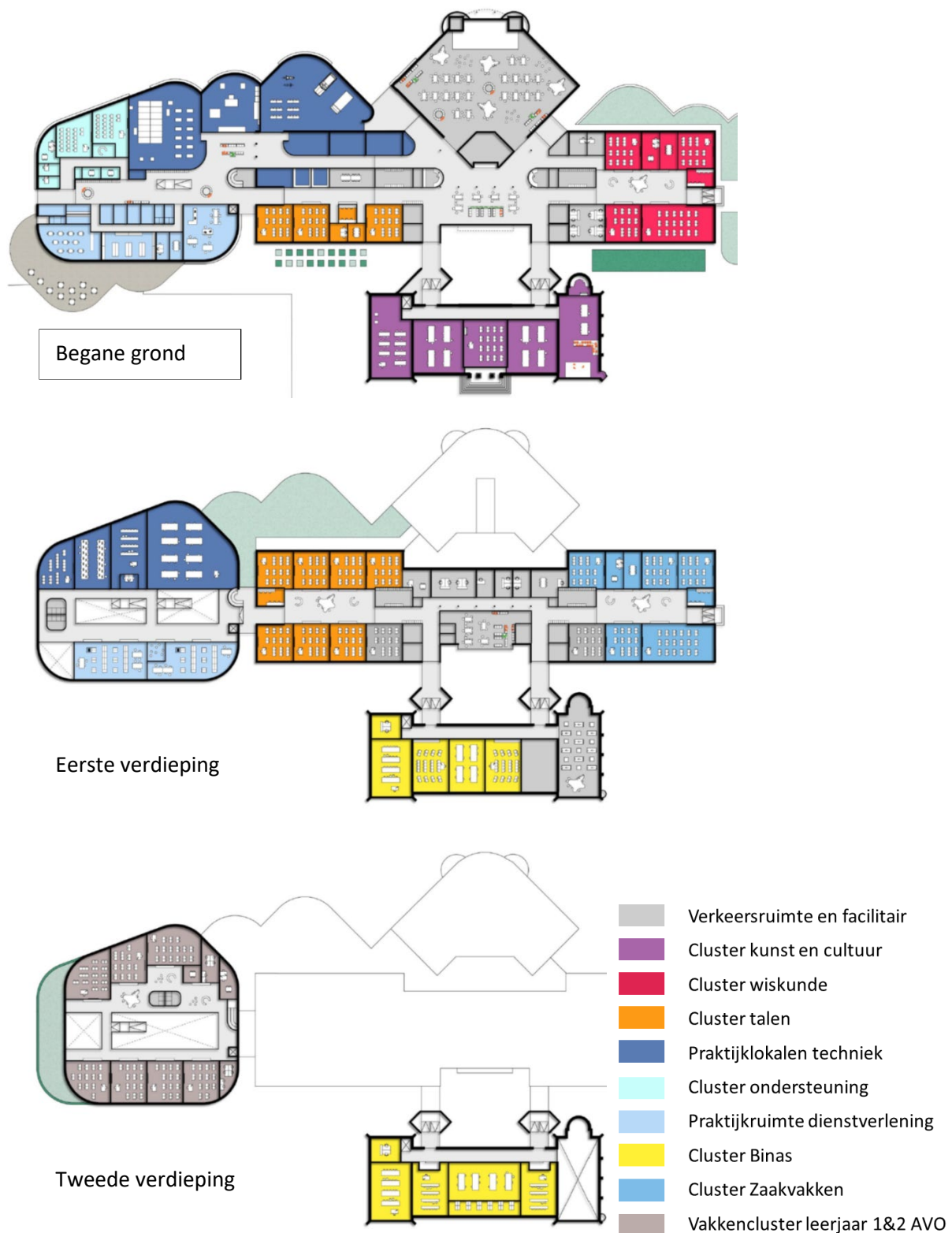
In figuur 10 geven de rode lijnen de bestaande bouwvlakken aan, waarbinnen in het vigerende bestemmingsplan al bebouwing mogelijk is. Daaruit blijkt dat de beoogde uitbreiding grotendeels binnen het bestaande bouwvlak valt en dat de fietsenstalling aan de zijde van de Zandstraat volledig buiten een bestaand bouwvlak valt. Het is wenselijk om het verlies aan groen door de realisatie van de fietsenstalling te compenseren in de terreininrichting, mede met het oog op het voorkomen van hittestress en het stimuleren van biodiversiteit.

Gebouwindeling

Samen met de directie van de school is een principe-indeling van de verschillende clusters door het gebouw gemaakt. Figuur 11 geeft een eerste impressie van de beleving binnen in de school (nieuwbouw). Figuur 12 geeft een overzicht van de drie verdiepingen.



Figuur 11. Impressie beleving nieuwbouw binnenzijde



Figuur 12. Voorlopige indeling gebouw naar clusters

3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

De **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Centraal staat een aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving op basis van integraliteit. Dit is gegroepeerd in vier verschillende prioriteiten, te weten ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavig initiatief ziet toe op de uitbreiding van een bestaande middelbare school op eigen terrein, passend in en in aansluiting op de omgeving. De afhandeling hiervan wordt overgelaten aan gemeente en provincie. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Het **Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)** borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Het heeft geen enkele invloed op het plan. De bepalingen in het Barro hebben geen relevantie voor het plangebied.

In het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

De *eerste vraag* is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Een middelbare school wordt immers geschaard onder een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro. Omdat er sprake is van een uitbreiding is er ook sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van jurisprudentie ligt de ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling in beginsel op nieuwbouw met een bruto vloeroppervlakte van 500 m². De toevoeging van 3.500 m² bvo op de locatie Zoutestraat zit daar boven. Omdat in dit bestemmingsplan de te verlaten locatie aan de Gildenstraat niet wordt meegenomen, kan daar bij de laddertoets geen rekening mee worden gehouden.

Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Dat is in het geval, nu de nieuwbouw zich weliswaar grotendeels binnen het bouwvlak bevindt, maar de maximaal toegestane hoogte van 8 meter en het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 64% worden overschreden. Los daarvan wordt ook een nieuwe fietsenstalling mogelijk gemaakt op een locatie die nu de bestemming Groen heeft.

De *tweede vraag* is of er behoefte is aan de beoogde stedelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 2 is duidelijk gemaakt dat er per saldo in Hulst sprake is van een afnemende behoefte aan ruimte voor een middelbare school en dat om redenen van efficiency gekozen wordt voor een unilocatie op de locatie Zoutestraat met per saldo minder ruimte dan op de huidige locaties Zoutestraat en Gildenstraat samen. De behoefte is berekend op basis van algemeen aanvaarde normgetallen voor middelbare scholen. De behoefte is daarmee genoegzaam aangetoond.

De *derde vraag* is of de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag wordt bij voorkeur opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied, bijvoorbeeld door transformatie. Het bestaand stedelijk gebied is gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De locatie Zoutestraat is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van het Reynaertcollege vindt plaats bij een concentratie van sportaccommodaties in de kern Hulst op een goed bereikbare locatie, zowel voor fietsers als voor auto's.

De *vierde vraag* waarom de nieuwe stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast, is niet aan de orde. Aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

De **Zeeuwse Omgevingsvisie** is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland. Er worden vier Zeeuwse Ambities voor 2050 uitgesproken:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
3. Een duurzame en innovatieve economie;
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

Binnen de eerste ambitie 'Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland' is expliciet aangegeven dat *"het onderwijs in de provincie goed bereikbaar, betaalbaar en van hoogstaande kwaliteit moet zijn"*. En verder: *"de aanwezigheid van een bereikbaar en toegankelijk winkelbestand en (basis)voorzieningen op gebied van onderwijs, sport, kinderopvang, zorg en cultuur draagt bij aan de leefbaarheid van een gebied voor mensen die daar wonen. Het vormt tegelijkertijd een belangrijke voorwaarde om als gebied aantrekkelijk te zijn en te blijven"*. Binnen de derde ambitie wordt aangegeven dat *"het Zeeuwse onderwijs moet aansluiten op de arbeidsmarkt, waarbij het bedrijfsleven werk op maat biedt"*. Daarmee is duidelijk dat een weldoordachte keuze om middelbaar onderwijs in Hulst te concentreren op één locatie door de provincie wordt ondersteund. Dit blijkt ook al uit de medewerking van de provincie aan de inspanningen van de Taskforce en de instemming met het daaruit voortvloeiende Transitieplan "Bouwen aan scholen met toekomst" van VO Zeeuws-Vlaanderen.

De concentratie van de middelbare school in Hulst op één locatie past dan ook in het provinciale beleid.

De **Omgevingsverordening Zeeland 2018** gaat ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 over het ruimtelijk domein van belang. De locatie Zoutestraat ligt midden in het bestaand stedelijk gebied van Hulst en het gaat om een basisvoorziening. Er zijn geen andere provinciale belangen direct in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

De **Structuurvisie Hulst**, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, laat zien dat de strategie 'behouden' van toepassing is op het plangebied. De strategie van behoud is gekozen voor die 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. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. 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.

Volgens de structuurvisie hebben schoolbesturen, besturen voor voorschoolse voorzieningen en gemeenten de ambitie uitgesproken om de krachten te bundelen en capaciteit, voorzieningen en middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten. Daarbij streven partijen naar een hoogwaardige dienstverlening op het gebied van educatie, opvang en zorg aan alle jeugdigen binnen de gemeente Hulst. Als speerpunten zijn onder meer benoemd het bestrijden van voortijdig schoolverlaten en het in stand houden en optimaliseren van een adequate onderwijshuisvesting, rekening houdend met actuele en toekomstige ontwikkelingen (bijv. dalende leerlingaantallen). De structuurvisie geeft aan dat "gestreefd wordt naar een efficiënte, betaalbare en toekomstvaste clustering van onderwijs-, sport- en zorg- en welzijnsvoorzieningen". Met de plannen voor het Reynaertcollege in samenhang met de sportaccommodaties rond Den Dullaert wordt uitvoering gegeven aan dit streven.

4 Sectorale aspecten

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

In het bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden, vastgesteld op 8 juni 2017, is het archeologiebeleid van de gemeente Hulst verankerd. Hierin heeft het gehele plangebied Waarde-Archeologie 2. Voor te roeren grond onder de 40 cm onder maaiveld geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van 500 m². De vrijstellingenkaart kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' zijn de archeologische dubbelbestemmingen overgenomen.

Omdat er meer dan 500 m² bebouwd oppervlak wordt toegevoegd, is een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd, alleen voor het kadastrale B 2391. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan gesteld worden dat:

- in het plangebied pleistocene dekzandafzettingen aanwezig zijn in het Laagpakket van Wierden;
- in delen van het plangebied de top van deze dekzandafzettingen nog intact is;
- in twee boringen een mogelijke paleosol, een zogenaamde fossiele bodem, is aangetroffen;
- in het westen van het plangebied al in de 16^e eeuw bebouwing aanwezig was volgens een kaart van Van Deventer.

Het onderzoek is namens het bevoegd gezag beoordeeld. De beoordeling met het advies is opgenomen in bijlage 3. Het bevoegd gezag neemt het advies over. Dat betekent dat:

- a. De zone binnen het plan waar op grond van het archeologisch onderzoek is aangegeven dat de waarde archeologie kan vervallen, wordt overgenomen. Voor dit gebied binnen het plan geldt dus geen waarde archeologie meer (figuur 13).
- b. De vrijstellingsdiepte wordt niet aangepast. Er is geen reden om de vrijstellingsdiepte in sommige zones naar 25 centimeter onder maaiveld te brengen. Er is wel reden om de vrijstellingsdiepte in sommige delen naar 75 centimeter onder maaiveld te brengen. Deze ruimere mogelijkheid wordt echter niet in het bestemmingsplan geborgd. Voor het bewaren van de eenvoud wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 ongewijzigd wordt gehandhaafd (met uitzondering van de zone als bedoeld onder a).
- c. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient op die plaatsen waar de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 gehandhaafd is, een Programma van Eisen opgesteld te worden en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.
- d. Voor werken in de vrijgestelde zones in het plangebied geldt de Meldingsplicht Archeologie. De gemeente stelt daartoe een Plan van Aanpak Realisatievondsten op.



Figuur 13. Zone waar de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 vervalt

4.2 Aardkunde en cultuurhistorie

Aardkunde

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Aardkundige waarden zijn als dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H'. Het plangebied maakt geen deel uit van een als zodanig bestemd of op de provinciale signaleringskaart aangeduid aardkundig waardevol gebied.



Figuur 14. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met plangebied (oranje contour)

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland, waarvan een uitsnede is opgenomen in figuur 14, is te zien dat het plangebied buiten de (invloedsfeer van) de vestingwerken van Hulst en het beschermd stadsgezicht ligt en buiten de molenbiotoop (gekleurde delen). Op de kaart wordt de Zandstraat aangeduid als een oude dijk (witgele lijn). Aan het tracé van de Zandstraat verandert niets, zodat daar geen sprake is van enig gevolg voor de cultuurhistorische waarde.

In de jaren 1910-1911, naar ontwerp van Aloys Dr. Otto, in Neo-Romaanse trant gebouwd klooster, gesticht door Franse Maristen paters-missionarissen. Het gebouw is drie lagen hoog op een souterrain en heeft een eenvoudige I-vormige plattegrond. De linker vleugel is, waarschijnlijk later, aan de achterzijde van een aanbouw voorzien, echter slechts twee lagen hoog. Het gebouw bevat het eigenlijke klooster met een geïntegreerde kloosterkapel in de rechter vleugel. Vóór de entree van het gebouw een Mariabeeld op een bakstenen sokkel. Het gebouw is met een ruim voorterrein op een groot, door bomen omzoomd perceel geplaatst. Op het achterterrein bevinden zich een tweetal schuren.

- Geheel uit rode baksteen opgetrokken gebouw met vensteromlijstingen en boogfriezen in donkerrode steen.
- De voorgevel bestaat uit een zeven traveeën brede lijstgevel in het midden met aan weerszijden een risalerende topgevelpartij. De hoeken van de risalieten zijn voorzien van overhoeks geplaatste steunberen.
- Het geheel staat op een souterrain met per travee twee kleine, getoogde ramen. Op de begane grond en de eerste verdieping bevinden zich houten rondboogvormige kozijnen met stolpramen met kruisroeden en bovenlichten met fijne roedeverdeling. Op de tweede verdieping per travee een rondboogvormige gevelopening waarin, onder deelboogjes, twee kleine rondboog vensters zijn opgenomen. De middelste travee bevat de entree, bestaande uit een porticus voorzien van vierkante hoekkolommen en twee ronde middenzuilen, door rondbogen in een driehoekig fronton met elkaar verbonden. De zuilen zijn gepleisterd; het frontonveld, evenals de muurvlakken naast de entreedeuken, zijn voorzien van natuurstenen vulling. De rondboogvormige entreedeur bezit een frontonachtige omlijsting en wordt geflankeerd door hoekzuiltjes. Links en rechts van de entree een rondboogvenster. Vóór de entree een brede stenen trap. Boven de porticus een rondboogvormig gevelveld met drie deelboogjes daarin, voorzien van twee ramen en een nis met beeld daartussen. Dit geveldeel wordt afgesloten door een sobere gootlijst op een gemetseld boogfries.

- De linker topgevelrisaliet is twee traveeën breed met een enkele raampartij in de top en wordt door een klimmend boogfries afgesloten.
- De rechter topgevelrisaliet is op de eerste en de tweede verdieping afwijkend van de linker uitgevoerd met een groot rondboogvormige gevelveld waarin een reeks van drie rondboogvelden met in elk drie smalle rondboogvenster, daarboven een groot roosvenster, bestaande uit zeven cirkelvelden met glas-in-lood. De gevel wordt bekroond door een bakstenen klokketorentje met een met leien gedekt dak en een spits, voorzien van een bol en kruis.
- De zijgevel (noordwest) van de linker risaliet is vier traveeën breed, de vensters op de drie lagen zijn alle van hetzelfde type met stolpramen en rondboogvormig bovenlicht. Aan de achterzijde is de risaliet voorzien van een lagere vleugel bestaande uit een begane grond en een verdieping; op begane grond licht getoogde achtruits ramen en op de verdieping achtruits ramen met halfrond bovenlicht waarin een roedeverdeling. De lagere gevelpartij wordt afgesloten door een houten bakgoot op een boogfries in rode steen. De zijgevel van de rechter risaliet waarin de kapel is opgenomen, bezit op de verdieping een reeks vensterpartijen, bestaande uit steeds drie glas-in-lood ramen waarvan de middelste hoger is uitgevoerd. Nabij de voorgevel bevindt zich een halfronde uitgebouwde traptoren met smalle vensters. Het gebouw bezit een schilddak op de middenpartij, dat overgaat in de iets lagere, dwars daarop geplaatste, zadeldaken tussen topgevels op de risalieten. De lagere aanbouw is eveneens van een zadeldak voorzien.
- Alle daken zijn gedekt met gesmoorde holle pannen.
- Op het voordakvlak en de dakvlakken aan de linker zijgevel houten dakkapellen met platte daken.
- De kloosterkapel heeft een belangwekkend interieur met o.a. een kruiswegstatie en wandschilderingen, die het leven van de Franse missiepater Pierre Chanel verbeelden, door Frans Loots, 1920/1921, alsmede gebrandschilderde glas-in-loodramen van atelier Nicolas en Zonen.

Figuur 15. Redengevende omschrijving rijksmonument

Op de kaart wordt het voormalige klooster als rijksmonument weergegeven. De redengevende omschrijving in het register waardeert het als een klooster van algemeen belang vanwege cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden, typologisch van zeldzaamheidswaarde voor de regio. De onderbouwing daarvan is in figuur 1 opgenomen. Het gebruik van het gebouw is en blijft voor de school. Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteitskaart (de laatste keer herzien en vastgesteld op september 2019). In deze bodemkwaliteitskaart, valt het plangebied in de zone 'Buitengebied en Woonwijken > 1960'. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen en daarmee ook voor de functie onderwijs. Op grond van historie en gebruik is het niet aannemelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging (geen verdachte locatie).

In het verleden hebben er boomgaarden in het plangebied gelegen (figuur 16). In het hele plangebied is in 1996 bodemonderzoek uitgevoerd (Verkenkend onderzoek NVN 5740, EZ 853.914). De resultaten van het in het verleden uitgevoerde bodemonderzoek geven aan dat het plangebied voldoende is onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming. Naderhand hebben geen bodembedreigende activiteiten meer plaatsgevonden. Daarmee kan voor de bodemkwaliteit uitgegaan worden van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart Zeeuwsch-Vlaanderen. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.



Figuur 16. Verdachte boomgaarden uit de periode 1936 (geel) en 1960 (rood) met plangebied in witte contour

4.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2022-2027 en het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoetstabel is opgenomen in bijlage 4. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Het grootste gedeelte van het terrein bestaat uit zandgrond. Het plangebied is weinig zettingsgevoelig en heeft ruime mogelijkheden voor infiltratie.

Grondwaterbeheer

Het plangebied maakt geen deel uit van het grondwaterbeschermingsgebied. Er wordt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geen grondwater onttrokken.

Waterkering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.

Oppervlaktewater

Er zijn geen watervoerende sloten in de directe omgeving, omdat het hemelwater uitstekend infiltreert. Wel zijn er twee retentievijvers aangelegd, die evenwel kunnen droogvallen. De grootste ligt in het plangebied op de hoek van de Carmelweg en de Zandstraat. 70 % van het plangebied watert daar op af en het water infiltreert ter plaatse in de bodem. De andere ligt ten noorden van het plangebied tegen de bosrand aan. Het parkeerterrein watert op deze retentievijver af. De retentievijvers blijven met de nieuwbouw volledig bestaan.

Waterberging

Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe ‘eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren’.

Als gevolg van de uitbreiding van het schoolgebouw, de parkeerruimte en de fietsenberging neemt het oppervlak aan verharding toe. De exacte toename van de oppervlakte aan verharding en bebouwing is op dit moment niet aan te geven, aangezien de inrichting van het schoolterrein nog niet is uitgewerkt. Bij de uitwerking worden ook schaduwplekken door bomen voorzien, met het oog op de verwachte hittestress.

Ervan uitgaande dat het huidige volledig verharde schoolterrein deels wordt vergroend en het parkeerterrein met doorlatende verharding wordt aangelegd, hoeft alleen de uitbreiding van het schoolgebouw met ongeveer 1.750 m² opgevangen te worden. Bij een standaard opgave van 70 mm/m² bedraagt de wateropgave 131,25 m³. Rekening houdend met de tiendaagse T=100 neerslaggebeurtenis met de volledige neerslagsom van 147 mm/m² bedraagt de wateropgave 257,25 m³. Het hemelwater op het gehele perceel blijft relatief schoon. Mede gelet op verdroging is het uitgangspunt dat het hemelwater in het gehele gebied wordt afgekoppeld en via bodeminfiltratie wordt afgevoerd naar de retentievijver in het plangebied. De retentievijver kan zo nodig worden uitgebreid in de richting van de Zandstraat. In de bestemmingsregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor het niet mogelijk is te gaan bouwen zonder overeenstemming over de wijze waarop hemelwater infiltreert.

Afvalwater

Voor vuil water wordt de uitbreiding van de school aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn.

4.5 Verkeer en parkeren

Autoverkeer

De hoofdtoegang van het plangebied voor auto's ligt aan de Zoutestraat. De Zoutestraat geeft in zuidelijke richting een aansluiting op rondweg rond Hulst en in noordelijke richting vormt het de ontsluiting tussen Hulst en Graauw (noordwestelijk grondgebied van de gemeente). De Zoutestraat is ingericht als een erftoegangsweg type B met een regime van 50 kilometer per uur, die bedoeld is om autoverkeer op te vangen. Verkeer van en naar het noorden (Kloosterzande-Vogelwaarde) kan vanaf de Zoutestraat via de Truffinoweg, Zandstraat en Hontenissestraat naar de N290. Verwacht mag worden dat het autoverkeer van en naar het plangebied zich 50-50 verdeelt naar noord en naar zuid.

Het totaal aantal motorvoertuigbewegingen van en naar de school kan worden afgeleid van de CROW-kentallen (uitgave 381). Gehanteerd zijn de getallen voor een niet-stedelijke gemeente en het gebiedstype rest bebouwde kom. De verkeersgeneratie van auto's per 100 leerlingen bedraagt dan minimaal 13 en maximaal 19,7 motorvoertuigen. Op basis van de kentallen worden bij 1.000 tot 1.100 leerlingen minimaal 130 en maximaal 217 bewegingen per etmaal verwacht op de Zoutestraat. De gemeente Hulst hanteert normaliter het gemiddelde van de bandbreedte, maar worst case wordt in de berekeningen in eerste instantie uitgegaan van het maximum.

Uit de verkeerstellingen blijkt de etmaalintensiteit op de Zoutestraat ten zuiden van de kruising met de Carmelweg 4.620 motorvoertuigen per etmaal en ten noorden van de kruising met de Van der Leijenlaan 1.869 motorvoertuigen per etmaal te bedragen. Daarin is het huidige verkeer van en naar het Reynaertcollege al bij inbegrepen. De toename is circa 35% van de berekende totale

verkeersgeneratie ofwel minimaal 45 en maximaal 76 bewegingen per etmaal. Deze toename is, gelet op het profiel van de Zoutestraat, eenvoudig op te vangen, zo blijkt uit het verkeersonderzoek De Dullaert (Juust, juni 2023).

Parkeren

Op basis van het programma is het aantal benodigde parkeerplaatsen met behulp van de CROW-kentallen berekend. De parkeerbehoefte van auto's per 100 leerlingen bedraagt minimaal 3,9 en maximaal 5,9 motorvoertuigen. Op basis van de kentallen zijn bij 1.000 tot 1.100 leerlingen minimaal 39 en maximaal 65 parkeerplaatsen nodig. De getekende configuratie in figuur 10 biedt een parkeerplaats met een capaciteit van 66 reguliere parkeerplaatsen. Autoparkeren is daarmee afdoende georganiseerd.

Voor fietsparkeren zijn minder gevalideerde kentallen beschikbaar. Het fietsberaad van het CROW gaat uit van 6 tot 16 fietsen per 100 m² bvo schoolgebouw. Bij een totaal schoolgebouw van circa 11.000 m² bvo (6.222 m² bvo bestaand en 3.500 m² bvo uitbreiding) zou dat 660 tot 1760 plekken betekenen. Dat laatste is wat vreemd voor een school met 1.000 tot 1.100 leerlingen. Een maximum van 1.000 plekken ligt dan meer in de rede. De aangegeven locaties geven veel ruimte voor fietsparkeren.

Conclusie

Verkeer en parkeren is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.6 Ecologie

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden in Nederland liggen op grote afstand (circa 6,4 kilometer naar de Vogelkreek en circa 7,5 kilometer naar Westerschelde & Saeftinghe). In België ligt net over de grens op circa 5 kilometer het Stropersbos, onderdeel van het Natura 2000-gebied 'Zandig Vlaanderen Oost'. De uitbreiding van de middelbare school kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

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.

Bezien is of de nieuwe situatie zou kunnen leiden tot relevante stikstofdeposities op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van AERIUS, waarbij ook op de dichtstbijzijnde punten in het nabijgelegen Belgische Natura 2000-gebied enkele rekenpunten worden gezet¹. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect vanuit de aanlegfase of gebruiksfase is op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden, noch in Nederland noch in België. De berekening is met een toelichting op de ingevoerde waarden

¹ Nu het Vlaams beoordelingskader in strijd is geoordeeld met artikel 6 Habitatrichtlijn (zie RvVb 25 februari 2021, RvVb A-2021-0697), kan niet meer alleen volstaan worden met een (kwalitatieve) toetsing aan het Vlaams beoordelingskader.

opgenomen in bijlage 5. Er hoeft derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Natuur Netwerk Zeeland

Het plangebied ligt op meer dan een kilometer afstand van de dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk. De uitbreiding van de middelbare school kan op die afstand geen significant effect hebben.

Beschermde bomen

In het plangebied staan vier beschermde bomen. Een Trompetboom, een Beuk en een Gewone Esdoorn staan in de kloostertuin. Een Walnoot staat op het sportveld bij de noordelijke plangrens. Geen van de beschermde bomen wordt op welke manier dan ook geraakt door de bouwplannen.

Flora en fauna

Bij iedere ontwikkeling geldt de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming, onder meer gericht op zorg voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Voor de bescherming van dieren en planten moeten schadelijke handelingen in beginsel achterwege worden gelaten dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Om de invloed van de uitbreiding van de school op flora en fauna in beeld te brengen is er een Quicksan beschermde natuurwaarden uitgevoerd door Adviesbureau Wieland.

Uit deze Quicksan (bijlage 6) komt naar voren dat de bestaande bebouwing, waar de aanbouw tegen komt, geschikt is voor vleermuizen en broedvogels (onder meer gierzwaluw en huismus). Voor andere beschermde soorten is de zone rond de aanbouw ongeschikt. In de beplantingszone achter de gymzaal waar de fietsenstalling is geprojecteerd, is het niet uitgesloten dat er beschermde grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en broedvogels voorkomen. Of de bovenstaande soorten daadwerkelijk voorkomen en wat de eventuele functie van de bebouwing en de beplanting is, wordt in het najaar nader onderzocht. Aangezien er voor de eventueel voorkomende soorten voldoende mogelijkheden zijn om te mitigeren, is er geen beletsel om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. De resultaten van het nadere onderzoek worden dan bij de vaststelling bijgevoegd.

4.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Er is sprake van de uitbreiding van een middelbare school. Een middelbare school wordt gezien als zowel een milieugevoelig als een milieubelastende activiteit.

In de directe omgeving zijn geen belastende activiteiten buiten de normale stedelijke omgeving te vinden, zodat de middelbare school zelf geen hinder ondervindt van omliggende activiteiten. Op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de VNG wordt een middelbare school gezien als een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 2. In een rustige woonwijk moet een afstand van 30 meter worden aangehouden. De begrenzing van het schoolterrein verandert niet. De nieuwbouw ligt op meer dan 60 meter van de dichtstbijzijnde woningen. Milieuzonering vormt geen belemmering.

4.8 Grijze milieu-aspecten

Verkeerslawaaï

Een middelbare school wordt gezien als een geluidsgevoelige activiteit in de zin van de Wet geluidhinder. Er zijn verkeerstellingen uitgevoerd op de wegen rondom de school. Deze zijn

opgenomen in het verkeersonderzoek De Dullaert (Juust, juni 2023). Op de Carmelweg het dichtste bij het schoolgebouw is een etmaalintensiteit van 1.410 motorvoertuigen gemeten. Op de Zandstraat bedraagt de etmaalintensiteit ter hoogte van het Reynaertcollege tussen de 1.400 en 1.800 motorvoertuigen. Het bestaande schoolgebouw staat op een afstand van minimaal 27 meter van de as van de Carmelweg. De nieuwbouw staat op meer dan 50 meter van de Carmelweg en de Zandstraat. Met zekerheid kan gesteld worden dat bij zulke lage intensiteiten en zulke afstanden geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Verkeerslawaai vormt geen belemmering voor de planvorming.

Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt – al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden zitten. De uitbreiding van een middelbare school is dermate kleinschalig dat deze niet 'in betekenende mate' bij draagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht². Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10⁻⁶. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1.

² Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

De volgende constatering gelden:

- Een middelbare school wordt gekenschetst als een kwetsbaar object. In dit geval wordt een bestaand kwetsbaar object uitgebreid.
- In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen.
- Op de 'Atlas Leefomgeving' zijn voor het plangebied geen buisleidingen weergegeven die relevant zijn voor het aspect externe veiligheid.
- Binnen de gemeente Hulst vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Het gaat hierbij voornamelijk om het laden en lossen bij twee bedrijven. Hiervoor heeft de gemeente twee routes vastgelegd in de Routing vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze routing is vastgesteld op 13 april 2017. De frequentie van het vervoer is zodanig dat de PR-contour ter plaatse niet buiten de weg is gelegen. De dichtstbijzijnde route ligt op 780 meter van het plangebied. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van ongevallen met giftige stoffen op deze route. In dit bestemmingsplan zijn redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Het advies van de veiligheidsregio is om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid te vergroten:

1. Ventilatie: Maak de bebouwing luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters te sluiten zijn (inclusief automatische schuifdeuren) en dat de mechanische ventilatie met een eenvoudige druk op een knop uitgeschakeld kan worden. Met deze maatregelen wordt het binnendringen van giftige stoffen tegengegaan.
2. Risicocommunicatie: Informeer gebruikers over het handelingsperspectief bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit handelingsperspectief is als volgt: Blijf binnen of ga naar binnen. Sluit ramen, deuren en ventilatieroosters. Schakel de mechanische ventilatie uit. Schuil midden in het gebouw. Volg de instructies van de overheid via NL-alert, www.zeelandveilig.nl en eventueel calamiteitenzender Omroep Zeeland. Blijf binnen tot via deze kanalen het sein veilig is gegeven. Bijlage 1 bij dit advies omvat een infographic met dit handelingsperspectief. Ons advies is om dit aan alle toekomstige gebruikers te verstrekken.
3. BHV-/ontruimingsplan: Neem het scenario van een ongeval met gevaarlijke stoffen en het bovengenoemd handelingsperspectief op in het BHV-/ontruimingsplan van de organisatie.

5 Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

De grens van het bestemmingsplangebied is gelijk aan de buitenste grens van de percelen als genoemd in paragraaf 2.2.

De nieuwbouw van de uitbreiding past net niet binnen het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt licht aangepast en binnen het bouwvlak vervalt het maximum bebouwingspercentage van 64% en wordt de maximum goothoogte 13 meter. Verder wordt de bestemming Groen ter plaatse van de beoogde fietsenstalling aan de zijde van de Zandstraat omgezet in de bestemming Maatschappelijk. Er wordt daarin op enige afstand van de Zandstraat en de zijdelingse perceelsgrens een bouwvlak gelegd met een maximum goothoogte van 3 meter voor het realiseren van de fietsenberging. Dit bouwvlak grenst aan het bouwvlak voor de gymzaal. De huidige configuratie van gymzaal en fietsenstalling beslaat bijna 60% van het bouwvlak, ten behoeve van enige flexibiliteit wordt het maximum bebouwingspercentage op 70% gezet. Ten slotte wordt de archeologische dubbelbestemming op grond van het archeologisch onderzoek en het advies daarover gewijzigd op het perceel Hulst sectie B nummer 2391. Ter plaatse vervalt voor een deel de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 (zie figuur 13).

Planregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' zijn onverkort van toepassing op voorliggend bestemmingsplan. Het begrip 'plan' en de slotregel zijn gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

6 Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. De uitbreiding van het schoolgebouw is een bouwplan.

Een exploitatieplan is niet nodig indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de exploitatiekosten en eventuele planschade zijn voor rekening van de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten

aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, de Veiligheidsregio Zeeland en de GGD.

De GGD heeft niet gereageerd.

Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn.

De provincie Zeeland heeft aangegeven dat bij de verbouwing van het monumentale deel van de school advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed nodig is en dat de Aeriusberekening moet worden geactualiseerd op basis van de nieuwste versie. De verbouwing van het monumentale deel komt bij de vergunningaanvraag aan de orde, niet bij het bestemmingsplan. De Aeriusberekening is geactualiseerd.

De Veiligheidsregio Zeeland heeft aangegeven dat het plangebied wel binnen het invloedsgebied van de transportroute voor gevaarlijke stoffen ligt, maar dat er redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zijn zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers. Het advies om maatregelen te nemen die de veiligheid verhogen, zijn opgenomen in paragraaf 4.8.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.