



Bestemmingsplan Rozenstraat 72 te Kloosterzande

TOELICHTING



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Rozenstraat 72 te Kloosterzande
Gemeente:	Hulst
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpkloosrozenstr72-001V
Datum ontwerp:	11-04-2018
Datum vaststelling:	27-09-2018
Opgesteld door:	Gemeente Hulst

Inhoudsopgave

H1. Inleiding	
1.1 Aanleiding	4
1.2 Huidige planologische situatie	5
1.3 Leeswijzer	6
H2. Beschrijving locatie	7
2.1 Historie	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Toekomstige situatie	7
H3. Toetsing aan beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.4 Conclusie	9
H4. Toetsing kwaliteit van de leefomgeving	10
4.1 Archeologie	10
4.2 Bodem	10
4.3 Cultuurhistorie	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Geluid	12
4.6 Kabels en leidingen	12
4.7 Luchtkwaliteit	12
4.8 Milieuzonering	13
4.9 Natuur	13
4.10 Verkeer en parkeren	14
4.11 Water	15
4.12 Conclusie	16
H5. Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
H6. Juridische vormgeving	18
6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	18
6.2 Opzet bestemmingsplannen	18
6.2.1 Verbeelding	18
6.2.2 Regels	18
Bijlage	21

01 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kloosterzande is een kern in het noorden van de gemeente Hulst. De kern telde op 1 januari 2017 3143 inwoners en is daarmee de derde grootste kern binnen de gemeente. In Kloosterzande zijn nog veel voorzieningen aanwezig, waaronder een supermarkt, twee kerken, een basisschool, verzorgingshuis, detailhandel en verschillende sportverenigingen.

Het Rozenhofje ligt aan de rand van het voormalige centrum Groenendijk, een dorpje wat vroeger apart van het dorp 'Klooster' stond. Door de jaren heen zijn de twee dorpen naar elkaar toe gegroeid. Sinds ca. 1700 is het één dorp:

Kloosterzande. De Groenendijk is enkel een straatnaam geworden.

Aan de Groenendijk ligt onder andere een kerk, restaurant en café met zalencentrum. Ten oosten van de kerk van Groenendijk ligt de Rozenstraat. Het voormalige pand 'het Rozenhof' (gelegen aan de Rozenstraat) heeft geruime tijd leeg gestaan. De gemeenteraad van Hulst heeft daarom besloten het te slopen. Het initiatief is nu om de braakliggende grond te herbestemmen en er één bouwkvavel en een aantal garageboxen voor verhuur te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan maakt een functieverandering van het plangebied mogelijk.

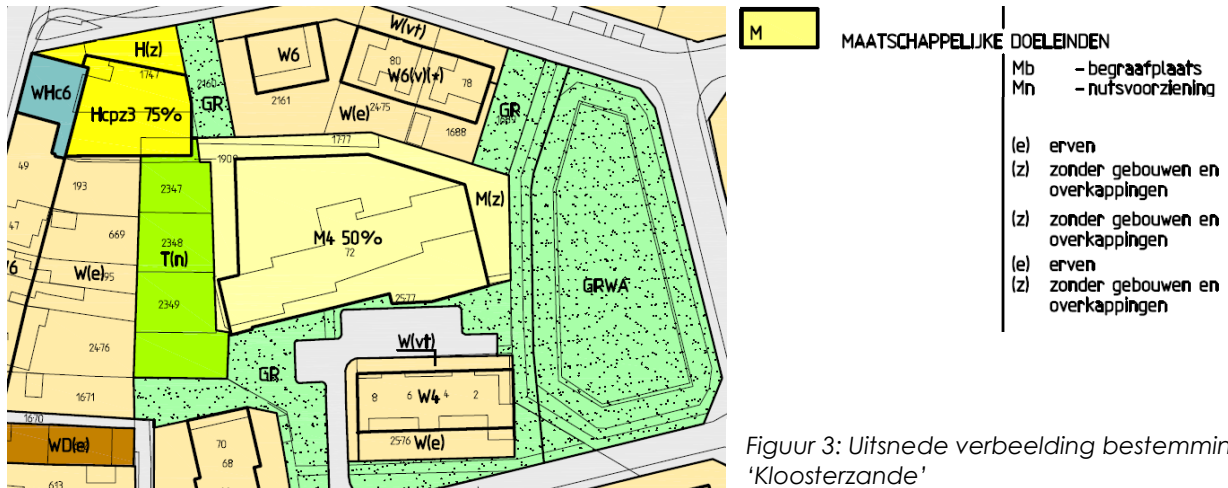


Figuur 1: Luchtfoto Kloosterzande met locatie 'Rozenhofje'

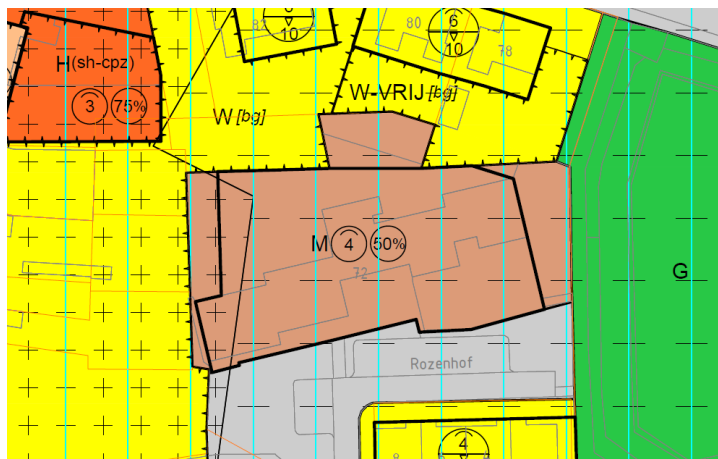
1.2 Huidige Planologische situatie

Van toepassing op het plangebied is het bestemmingsplan 'Kloosterzande', vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst op 14-02-2008.

Het plangebied heeft momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. Het plangebied mag tot 50% van de oppervlakte worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximale goothoogte van 4 meter en bouwhoogte van 8 meter.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kloosterzande'



figuur 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kernen

Op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan is het nieuwe bestemmingsplan 'Kernen' in ontwerp klaar. Het bestemmingsplan Kernen heeft van 15 februari tot en met 28 maart 2018 ter inzage gelegen. De vaststelling staat gepland voor 7 juni 2018. De bestemming en de maatvoering van de Rozenstraat 72 is in 'Kernen' overgenomen uit het bestemmingsplan Kloosterzande. Het voorliggende bestemmingsplan 'Rozenstraat 72' zal het bestemmingsplan Kernen overschrijven op deze locatie, aangezien de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan later staat gepland dan 7 juni 2018.

1.3 Doel

De gemeente Hulst is voornemens op het perceel één bouwka­vel en een aantal garageboxen te realiseren. De locatie van het Rozenhof ligt sinds de sloop van het pand braak en vormt een centraal punt in de kern Kloosterzande. Mede hierdoor is het oog gevallen op een deel van de locatie van het Rozenhof om te ontwikkelen ten behoeve van garageboxen. De locatie ligt gedeeltelijk binnen de milieucirkel van een horecabedrijf aan de Groenendijk waardoor het realiseren van een woning op die plaats geen goed woon- en leefklimaat kan garanderen. Naar aanleiding van dit gegeven is er gezocht naar een passende invulling. Mede door het gebrek aan parkeer- en stallingsruimte aan de Groenendijk en de verwachte belangstelling is gekozen om een deel van de planlocatie te bestemmen voor garageboxen. Daarnaast is het Rozenhofje gelegen aan een waterpartij die veel uitstraling geeft aan de wijk. De waterpartij in de vorm van een vijver, omringd door beplanting, vormt een mooie plek om aan te wonen. Daarom is er voor gekozen om tevens één bouwka­vel te realiseren die zicht heeft op de vijver.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn in de huidige planologische situatie niet mogelijk. Daarom is er voor kozen om een bestemmingsplanprocedure op te starten. Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om de maatschappelijke bestemming om te zetten naar 'Wonen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Garages en bergingen'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan Rozenhofje Kloosterzande bestaat in totaal uit zes hoofdstukken, inclusief het inleidende hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt de historie van het pand, de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het huidige beleid van zowel het rijk, de provincie als de gemeente. Vervolgens wordt in het vierde hoofdstuk getoetst op de kwaliteit van de leefomgeving. In het vijfde hoofdstuk wordt er getoetst op de uitvoerbaarheid. Tenslotte wordt in hoofdstuk zes de juridische vormgeving en planbeschrijving behandeld.

02 Beschrijving locatie

2.1 Historie

Het Rozenhofje werd gebouwd in 1966 met als doel het faciliteren van onderwijs. Later werd het in gebruik genomen als dorps huis voor de kern Kloosterzande. Het dorps huis verhuisde later naar de oude Sandeschool aan de Pastoor Smuldersstraat. Het Rozenhofje was sindsdien overbodig. De raad van de gemeente Hulst besloot het pand te slopen om verpaupering en vandalisme te voorkomen. In maart 2017 is het pand gesloopt.



Figuur 4: Het Rozenhofje vóór 2017

2.2 Huidige situatie

Medio mei 2017 zijn de sloopwerkzaamheden afgerond. Het terrein van circa 2000m² groot ligt momenteel braak.

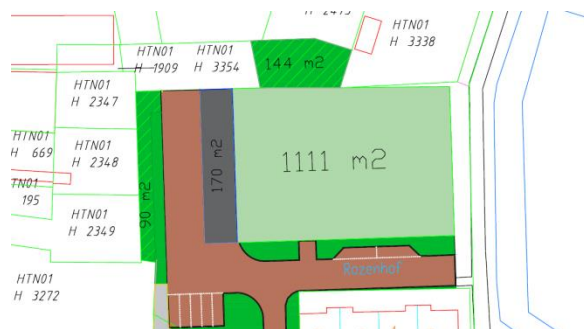
In de directe omgeving staan voornamelijk woningen. Ten noordwesten van de locatie is een café met zalencentrum gelegen. Hierop wordt nader ingegaan in Hoofdstuk 4.8.



Figuur 5: Huidige situatie (februari 2018)

2.3 Toekomstige situatie

De gemeente Hulst is voornemens op de locatie één bouwka vel en garageboxen te realiseren. Het gaat om een vrije kavel van circa 1100m² en circa 8 garageboxen voor verhuur. Wie de garageboxen gaat exploiteren is nog niet bekend bij het schrijven van dit bestemmingsplan. Er blijkt veel vraag te zijn naar garageboxen. De locatie ligt vlakbij de Groenendijk, een straat waar een hoge parkeerdruk is en waar de bewoners weinig uitbreidingsmogelijkheden hebben voor het bouwen van een particuliere opslag/garage. De locatie aan de Rozenstraat is een centrale plaats in de kern waar de garageboxen goed bereikbaar zijn.



Figuur 6: Beoogde nieuwe situatie)



Figuur 7: Voorstel verkaveling

03 Toetsing aan beleid

3.1. Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) vastgesteld. Het Rijk stuurt op een concurrerend, bereikbaar, veilig en leefbaar Nederland. Door een krachtige aanpak die ingaat op een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft voor regionaal maatwerk, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur verbindt, kan dit doel worden behaald.

De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de regionale afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte over aan provincies.

Een belangrijk onderdeel van het Rijksbeleid is de ladder voor duurzame verstedelijking. Sinds 1 juli 2017 is die ladder gewijzigd. Voorheen ging de ladder vooral in op het maken van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waarbij de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut.

Sinds de wijziging moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig bestemmingsplan. De ladder voor duurzame verstedelijking is op basis van jurisprudentie niet van toepassing op één bouwkaavel. Er is namelijk geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (alleen vanaf 12 woningen). De afwegingen met betrekking tot dit plan vinden decentraal plaats.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het Omgevingsplan Zeeland, welke op 28 september 2012 door Provinciale Staten van Zeeland is vastgesteld, geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer. Tevens wordt er in aangegeven waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet.

Er wordt gestuurd op veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Het plangebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarbinnen heeft de gemeente de regie om het beleid van de ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen. De herontwikkeling van het Rozenhofje stuurt op een herontwikkeling in de ruimtelijke structuur en een verbetering van de woonomgeving.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

De Verordening ruimte stelt een aantal uitgangspunten op uit het Omgevingsplan die bindend zijn voor gemeenten. Dit zijn onder andere regels betreft de uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken en de bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen. Dit plan gaat in op een herstructurering in het stedelijk gebied, maar er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

De structuurvisie Hulst is op 15 mei 2012 vastgesteld. Voor het Rozenhofje en haar context is de strategie 'herstructureren' toegekend. Dat wil zeggen dat er tevredenheid is over de huidige hoofdfunctie, maar niet over de kwaliteit en actieve/fysieke benadering om kwaliteit van de hoofdfunctie te verbeteren. Een herontwikkeling op de plaats van het Rozenhofje past dus binnen het huidige beleid van de gemeente Hulst. De hoofdfunctie van het gebied is wonen. Door een nieuwbouwkavel en garageboxen te realiseren op het huidige perceel wordt de huidige grond weer in gebruik genomen en levert het een ruimtelijke kwaliteitswinst op voor de omgeving.

In de Woningmarktafspraken 2016-2025 wordt als doelstelling aangegeven dat er een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen bereikt wil worden. Jaarlijks wordt er gerapporteerd over het afgelopen jaar en de planning voor de toekomst wat betreft woningbouwplannen. Kleinschalige plannen zoals deze hoeven niet op de planningslijst te worden opgenomen. Plannen binnen het bestaand bebouwd gebied hebben de voorkeur. Er wordt ingezet op een herstructurering binnen de kern waarbij een ruimtelijke kwaliteitswinst optreedt. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarden en voldoet daarmee aan het gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

Zowel het rijksbeleid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid vormen geen belemmering voor het uitvoeren van dit bestemmingsplan.

04 Toetsing kwaliteit van de leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt gekeken of het plan voldoet aan de verschillende omgevingsvoorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat. De omgevingsaspecten zijn onderverdeeld in 9 hoofdstukken.

4.1 Archeologie en aardkunde

In 1992 is door de lidstaten van de EU het Verdrag van Malta getekend. Het verdrag beoogt het archeologisch erfgoed in de bodem zo goed mogelijk te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet het archeologisch belang daarom altijd meewegen in de besluitvorming.

De gemeente Hulst werkt met een vernieuwd archeologisch beleid wat is verankerd in het paraplubestemmingsplan 'Archeologische en aardkundige waarden', welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017. Conform dit beleid heeft het plangebied Rozenhofje een middelhoge verwachtingswaarde gekregen (Waarde-Archeologie 2). Er is daarbij vrijstelling voor het roeren van de grond tot 40 centimeter onder maaiveld. Wanneer er dieper wordt gegraven dan 40 centimeter onder maaiveld geldt het maximale vrijstellingsoppervlak van 500m². Het te roeren oppervlak ten behoeve van de woning en de garageboxen zal niet dieper gaan dan 40 centimeter. Archeologisch onderzoek in het kader van de te realiseren kavel is daarom niet nodig. De geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt in dit bestemmingsplan overgenomen uit het bestemmingsplan 'Archeologische en aardkundige waarden'.

Het is mogelijk dat er tijdens de uitvoeringsfase archeologische sporen worden ontdekt. Voor dit soort vondsten geldt een wettelijke meldplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988). Bij een vondst dient contact opgenomen te worden met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ).

Aardkundige waarden omvatten geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn gevormd. De aardkundige kwaliteiten zijn kenmerken van het landschap en hebben daardoor een grote betekenis. De aardkundige waarden van de gemeente Hulst zijn tevens opgenomen in het parapluplan 'Archeologische en aardkundige waarden'. Het plangebied ligt niet in een aardkundig waardevol gebied.

4.2 Bodem

De milieu-hygiënische bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik. De bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van het initiatief. Om te voorkomen dat men gezondheidsproblemen ervaart door het verblijf op vervuilde gronden, is een bodemonderzoek nodig. Bij een functiewijziging zoals deze plaatsvindt op het Rozenhof dient een onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de bodem, grond en het grondwater.

Voorheen stond op het terrein aan de Rozenstraat een HBO-tank. Deze tank is in maart 2017 gesaneerd. De plaats waar deze tank heeft gestaan heeft extra aandacht gehad bij het verkennend bodemonderzoek wat is uitgevoerd. De plaats werd verdacht voor bodemverontreiniging met olieproducten. Echter is bij het verkennend bodemonderzoek geen verhoogd gehalte in de grond en het

grondwater aangetoond. Met deze onderzoeksresultaten kunnen die verwachtingen op de verdachte locatie worden verworpen.

Bij het verkennend bodemonderzoek is in de bovengrond een achtergrondwaarde-overschrijding voor lood aangetoond. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters aangetoond. Vooraf werd de bodem verdacht van verontreiniging met diverse stoffen. Deze verwachting kan aan de hand van de onderzoeksresultaten worden aangenomen. Echter geven de geconstateerde verhoogde gehalten in de grond geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Wel moet er rekening gehouden worden met het feit dat verontreinigde grond niet mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. Dit dient eerst te worden overlegd met het bevoegd gezag.

Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd bij deze toelichting. Het aspect bodem heeft geen invloed op de voorgestelde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

4.3 Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door deze wet is het verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan te beschrijven op welke manier er rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden in een gebied. Naast archeologie dient ook de historische bebouwing te worden beschreven. Afwegingen in het besluit kunnen van dit aspect afhankelijk zijn. De beschrijving gaat in op zowel beschermde als niet beschermde objecten en structuren.

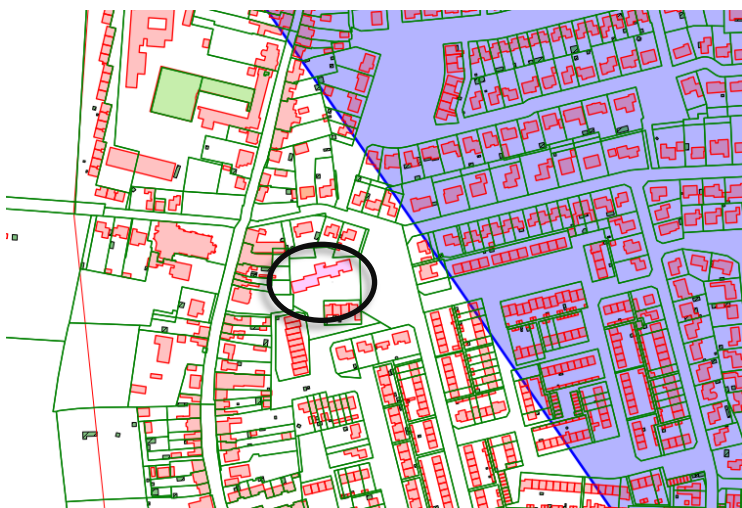
Het plangebied ligt in een zeekeleigebied. Het dorp Kloosterzande is het oudste dorp in het noorden van de gemeente Hulst. Het is gesticht door de monniken uit Gent, die zijn begonnen met inpolderen ten behoeve van de landbouw.

Kloosterzande is een combinatie van de oude dorpen Groenendijk en Klooster, die zijn ontstaan langs de huidige Groenendijk en Cloosterstraat. Ze zijn ontstaan als dijk- en wegdorp, herkenbaar aan de lintbebouwing. Later, in de 20^e eeuw, zijn er wijken achter het lint ontstaan. Inmiddels is Kloosterzande flink uitgebreid, met als grenzen de Cloosterstraat in het zuiden, Groenendijk in het noorden en westen en de Hulsterweg in het oosten. Het Rozenhof is geen onderdeel van de historische lintbebouwing en niet gekenmerkt als cultuurhistorisch waardevol pand of gebied. Cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor veranderingen van het bestemmingsplan en het gebruik van de grond.

4.4 Externe veiligheid

Voor het waarborgen van de veiligheid op en rondom het plangebied is het belangrijk dat er wordt gekeken naar de aspecten rondom externe veiligheid, waaronder het transport en de opslag van gevaarlijke stoffen, buisleidingen en de aanwezigheid van risicovolle functies en/of bedrijvigheid.

Volgens de risicokaart van het Ipo is er één risicovolle factor in de omgeving. Dat is namelijk de vaarroute tussen de Noordzee en de haven van Antwerpen over de Westerschelde. De vaarroute brengt risico's met zich mee, omdat er verscheeping van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied ligt vlakbij de planlocatie. Echter valt het Rozenhof niet binnen de zone, dus heeft het voor dit bestemmingsplan geen gevolgen.



figuur 8- Invloedsgebied (blauw/paars) vaarroute Westerschelde

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenoemde ontwikkelingen.

4.5 Geluid

Bij het aspect geluid wordt er gelet op de wettelijk toegestane grenswaarden bij nieuwe geluidproducerende of geluidgevoelde functies zoals woningen, verpleeghuizen, scholen, etc. Geluid is een van de aspecten die van invloed is op een goed woon- en leefklimaat. Om hieraan te kunnen voldoen zijn er normen opgenomen in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder verplicht initiatiefnemers en betrokkenen onderzoek(en) uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen.

De Wet geluidshinder geeft aan dat bij een vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek noodzakelijk is, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Het Rozenhof is gelegen aan een 30 km/uur weg. De dichtstbijzijnde 50 km/h weg is de Groenendijk, waar de maximale geluidsbelasting op de gevels 52 dB bedraagt. Mede gelet op de afschermende werking van de woningen aan de Groenendijk wordt een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie gegarandeerd. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenoemde ontwikkelingen.

4.6 Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante kavels en/of leidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit ten behoeve van de gezondheid van de mens.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat een artikel (hoofdstuk 5, titel 5.2) waarin grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen zijn opgenomen. De grenswaarden van laatstgenoemde stoffen zijn weergegeven in de tabel:

Stof:	Toetsing van:	Grenswaarde	Geldig vanaf:
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde-concentratie	40 µg/m ³	2015
Fijn stof (PM _{2.5})	Jaargemiddelde-concentratie	25 µg/m ³	2015
	Jaargemiddelde-concentratie	40 µg/m ³	11-06-2011
Fijn stof (PM ₁₀)	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	11-06-2011

figuur 9: tabel luchtkwaliteit

Thans kan geconcludeerd worden dat er door de afwezigheid van lokale bronnen rondom de locatie Rozenhofje geen overschrijding zal plaatsvinden van de genoemde grenswaarden. Ook de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland geeft dit aan. De prognoses voor 2020 voor spellen eveneens geen overschrijding.

Het project draagt door de minimale herontwikkeling nauwelijks bij aan een toename van verkeersbewegingen. Voor de realisatie van acht garageboxen en een woning is berekend dat er circa 30 autobewegingen per weekdaggemiddelde zullen toenemen. Aan de hand van het NIBM-tool wordt geconcludeerd dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is berekend aan de hand van de geplande herontwikkeling (toevoegen 1 woning en realiseren garageboxen) en het feit dat de concentraties ver onder de grenswaarde liggen.

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

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
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		

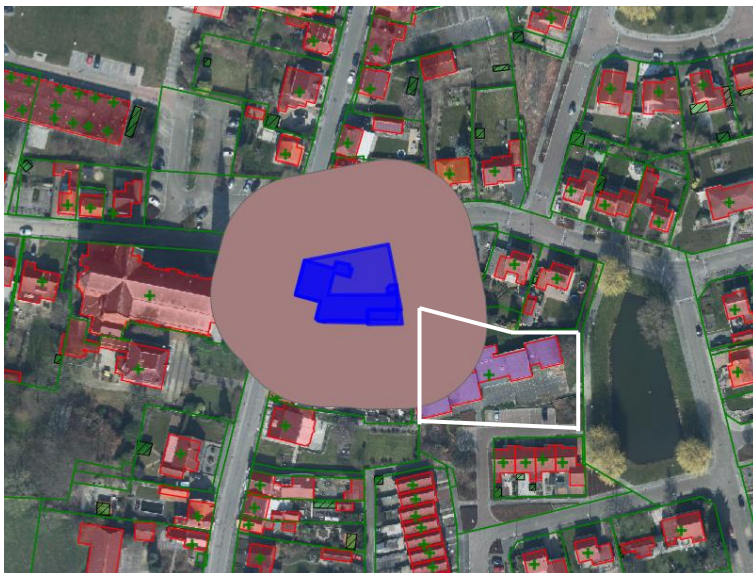
Bovenstaande aspecten zorgen ervoor dat er geen belemmering is voor het plan, gelet op de luchtkwaliteit.

4.8 Milieuzonering

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de omgeving om zo te voorkomen dat hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten een goed woon- en leefklimaat verstoren. Door bij nieuwe ontwikkelingen zoneringen van milieubelastende bestemmingen/activiteiten in beeld te brengen en daarbij voldoende afstand in acht te nemen tussen de desbetreffende activiteit en het geluidsgevoelige object (in dit geval de woning) worden hinder en gevaar voorkomen. Zowel de woning als het bedrijf wordt door deze maatregel niet beperkt in hun activiteit. Het rekening houden met afstanden voor geur, geluid, stof en gevaar waarborgt een goed woon- en leefklimaat.

In de nabijheid van het Rozenhof ligt een café genaamd In den D'Waes met bestemming Horeca. De locatie is aangeduid met een specifieke Hpzc bestemming waar een café en party- en zalencentrum is toegestaan. Op deze bestemming is een milieucategorie 2 van toepassing met een richtafstand van 30 meter (zie figuur 10). Het plangebied valt gedeeltelijk binnen deze afstand.

Zoals eerder is aangegeven wordt de woonbestemming en het bouwvlak aan de kant van de bestaande vijver gerealiseerd. Dit betekent dat de woonbestemming buiten de 30 meter zone van de horeca-activiteit wordt geplaatst. De horecagelegenheid zal daardoor geen hinder opleveren voor de te bouwen woning. Tevens zal de woning geen beperkingen opleveren voor de horeca. De te realiseren garages vormen geen gevoelige bestemming waardoor er niet moet worden getoetst aan de afstand tussen de horecagelegenheid en de garageboxen. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.



figuur 10 - geluidscirkel café-en partycentrum In den D'Waes, gelegen te Groenendijk 51. Wit omlijnd het plangebied.

4.9 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, flora, fauna en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden gedood, verstoord of verjaagd worden. Het is belangrijk om te weten of er in of rondom het exploitatiegebied sprake is van beschermde dier- en plantensoorten.

Op de planlocatie zelf zijn de panden reeds gesloopt. Er is geen natuur verwijderd omdat die niet aanwezig was. Het plangebied is na de sloop direct ingezaaid met gras en wordt regelmatig gemaaid. Een aanwezigheid van flora en fauna is dus uit te sluiten.

4.10 Verkeer en parkeren

In het plangebied wordt één vrijstaande woning en garageboxen gerealiseerd. Het toevoegen van een woning heeft weinig tot geen invloed op de verkeersbewegingen in de omgeving. Voorheen was het perceel voorzien van een school/dorpshuis, een functie die om veel meer parkeergelegenheid en aantal verkeersbewegingen vroeg. De woning die wordt toegevoegd moet twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Aan de westzijde van de woning worden garageboxen en tevens enkele parkeerplaatsen voorzien ter compensatie voor de verdwenen parkeerstrook tegenover de woningen Rozenhof 2 tot en met 8. In totaal worden er 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 8 garageboxen gerealiseerd. Verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.11 Water

Op 1 november 2013 is door een wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In het bestemmingsplan moet worden beschreven op welke wijze de ontwikkelingen omgaan met water en water gerelateerde aspecten. Het doel hiervan is om negatieve invloed op waterhuishouding zoveel mogelijk in te perken.

In het watertoetsproces worden waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar zodat ze kunnen worden meegenomen in ruimtelijke plannen en besluiten. Onderstaande tabel geeft de onderbouwing voor de verschillende wateraspecten in een ruimtelijk plan.

De watertoets is reeds voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap heeft opmerkingen.

Thema en waterdoelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Voorliggend bestemmingsplan heeft geen invloed op de waterveiligheid in het gebied.
Wateroverlast Tegengaan / verhelpen van (grond)wateroverlast	Door de aanwezigheid van de bestaande vijver is er geen overlast te verwachten, aangezien oppervlaktewater daarop afgevoerd kan worden. Door het voldoende hoog bouwen van de woning en garages t.o.v. de weg wordt wateroverlast voorkomen.

Grondwaterkwantiteit en verdroging Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Onderhavig plan tast de ondergrond onder 40 cm niet aan. Er is daardoor geen sprake van invloed op de bodem en het grondwater.
Hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Gezien de oude situatie van het Rozenhof neemt het totaal verhard oppervlak af wanneer er één woning en 8 garageboxen worden gerealiseerd. Het verhard oppervlak van het Rozenhof bedroeg 530m² exclusief omliggende verharding. In de nieuwe situatie wordt het verhard oppervlak verkleind tot circa 350m² (woning + 8 garageboxen). Het omliggend verhard oppervlak is nog niet bekend maar zal in totaliteit beduidend minder bedragen dan de oude situatie. Tevens is er meer onverhard oppervlak beschikbaar waar het oppervlaktewater kan worden geïnfiltreerd. Het hemelwater van het verhard oppervlak wordt afgevoerd naar de vijver ten oosten van het plangebied. Voor de garageboxen zal de afvoer in openbaar gebied worden aangelegd. Voor hemelwater komt er geen aansluiting op de riolering. Dit reduceert de belasting op de RWZI. Het afvalwater van de woning wordt wel op de riolering aangesloten. Dit kan plaatsvinden via de reeds bestaande aansluiting.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Onderhavig plan heeft geen invloed op de water gerelateerde volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De aan te brengen oppervlakteverharding zal voorzien worden van een juiste ondergrond om maaiveld dalingen te voorkomen.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Er is enkel sprake van een afwatering van hemelwater. Dit hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar de vijver ten oosten van het plangebied. Het hemelwater is daardoor niet vervuild.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in de buurt van een grondwaterbeschermingsgebied of een nadelige invloed op het aanwezige grondwater. Bij het bouwen dient gebruik te worden gemaakt van weinig of niet uitlogende materialen, waardoor de kwaliteit van het grondwater niet wordt beïnvloed.
Natte Natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Onderhavig plangebied omvat geen bijzondere natuurwaarden. Ten oosten van het plangebied ligt een vijver, welke van waarde is voor de buurt. Het initiatief heeft hier geen invloed op.

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Onderhavig plan heeft geen invloed op het onderhoud van het nabij gelegen oppervlaktewater.
Relatie met eigendom waterbeheerder	De ontwikkeling heeft geen invloed op de werking van objecten in bezit van de waterbeheerder .
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	De locatie is niet gelegen aan een weg van het waterschap.

4.12 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavige percelen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen.

05 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen, zoals aangegeven in artikel 6.2.1 van het Bro, die juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Om de economische uitvoerbaarheid te garanderen wordt voor de vaststelling een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin wordt opgenomen dat de kosten voor het realiseren van het plan voor rekening komen van de initiatiefnemer. Onderdeel daarvan is ook de planschadeovereenkomst. Wanneer belanghebbenden in hun toedoen worden beperkt door de nieuwe planologische ontwikkelingen, kunnen zij planschade indienen.

In dit geval is de gemeente Hulst de opdrachtgever. Zij verzorgen het bouwrijp maken van de grond. De Grex-wet is hierdoor niet van toepassing. De college van B&W van Hulst heeft in augustus 2017 ingestemd met de herontwikkeling van het Rozenhof. In het advies is een voorwaarde opgenomen dat het positieve saldo van de verkoop van de kavel aan de Rozenstraat 72 wordt besteed aan het slopen en herbestemmen van een woning in de kern Kloosterzande of elders in de gemeente. Dit kan door de betreffende eigenaar worden gedaan met hulp van de gemeente, of door de gemeente zelf. Dit is voorgesteld in het kader van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens wijzigt het saldo aan bouwmogelijkheden en woningaantallen hierdoor niet.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.1 Bro wordt het bestemmingsplan in vooroverleg besproken met de belanghebbende partijen, waaronder de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland.

Tevens heeft het ontwerp bestemmingsplan van 3 mei tot en met 13 juni zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

06 Juridische beschrijving

6.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) zijn de norm voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden door burgers, bedrijven en overheden. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet. Het Bro regelt tevens de bepalingen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen, alsook de begrippen, wijze van meten, het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Ook de algemene gebruiksbepaling is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en hoeft daarom niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen, evenmin als de daaraan gekoppelde strafbepaling.

6.2 Opzet bestemmingsplan

6.2.1 Verbeelding

De verbeelding geeft de toegestane bestemming(en) weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwvoorschriften en functies kunnen worden aangegeven. Door middel van hoofdletters is de hoofdbestemming aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. In de stempel wordt algemene informatie weergegeven waaronder de plannaam, schaal en opdrachtgever. In dit geval is dat de gemeente Hulst.

6.2.2 Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik, de bouw- en goothoogte, de oppervlakte van de gebouwen en de specifieke gebruiks- en afwijkingsregels.

De regels zijn aan de hand van de SVBP 2012 onderverdeeld in de hoofdstukken:

1: Inleidende regels, waar de begrippen worden gedefinieerd, maar ook de wijze van meten.

2: Bestemmingsregels: In alfabetische volgorde worden de bestemmingen met bijbehorende regels weergegeven. De bestemmingen zijn tevens terug te vinden op de verbeelding.

3: Algemene regels: Bevat regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals de anti-dubbeltelregel, de procedureregels en algemene afwijkingsregels.

4: Overgangs- en slotregels: Geeft het overgangsrecht aan voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing.

6.2.2a Overzicht bestemmingsregels

Hoofdstuk 1 – Begrippen en wijze van meten

In artikel 1 worden de begripsbepalingen weergegeven over de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 gaat in op de wijze waarop afstanden, hoogtes en oppervlaktes moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

(Onderstaande artikelen zijn niet rechtsgeldig. Enkel aan de regels kunnen rechten worden ontleend.)

Artikel 3 - 'Verkeer'

De bestemming verkeer is opgenomen voor gebieden waar doorgaande wegen, woonstraten of pleintjes zijn gesitueerd. Binnen deze bestemming worden tevens niet-structurele groen- en watervoorzieningen aangelegd. Binnen deze bestemming zijn de gebruikelijke verkeersfuncties, bijbehorende groen- en speelvoorzieningen, water, straatmeubilair en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 4 - 'Verkeer – Garages en bergplaatsen'

Voor garages en bergplaatsen die niet op een bouwperceel van een aangrenzende functie zijn gesitueerd wordt de bestemming 'Verkeer- Garages en bergplaatsen' opgenomen. De gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de privéstelling van auto's en voor de opslag van goederen door particulieren. Bedrijfsmatige activiteiten zijn in deze gebouwen niet toegestaan. De gebouwen en overkappingen dienen in het bouwvlak te zijn gesitueerd.

Artikel 5 - 'Wonen'

Binnen de bestemming Wonen mag uitsluitend worden gewoond. Andere activiteiten zoals kleinschalige aan-huis-gebonden beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten en logies zijn ook mogelijk. In de regels wordt aangegeven wat de maximale bouw- en goothoogte, oppervlakte en afstanden kunnen zijn.

Artikel 6 – 'Waarde-Archeologie 2'

In het plangebied geldt een Waarde-Archeologie 2, zoals ook in paragraaf 4.1 wordt toegelicht. De bestemmingsregeling houdt rekening met eventueel op grotere diepten aanwezige archeologische waarden. Uitgangspunt van deze regeling is dat voor graafwerkzaamheden waarbij de oppervlakte groter is dan de vrijstellingsoppervlakte en de verstoringsdiepte dieper reikt dan deze aangeduid op de vrijstellingenkaart, een omgevingsvergunning nodig is.

Omdat de archeologische waarden samenvallen met een aantal andere bestemmingen is deze aangeduid met een zogenoemde dubbelbestemming. De dubbelbestemming is met kruisen op de verbeelding weergegeven.

In alle gevallen geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek wanneer werkzaamheden niet dieper dan op de vrijstellingenkaart is weergegeven worden uitgevoerd. Deze vrijstellingenkaart is opgenomen in bijlage 1 van de regels. Voor het Rozenhofje geldt een gematigde verwachting, wat betekent dat er een vrijstellingsdiepte geldt van 0,40 m –mv.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Artikel 7 - Anti-dubbeltelregel

In artikel 8 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Dit artikel is verplicht voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Bro. Het doel van dit artikel is om te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (in m²) niet is bereikt, kan door het bijkopen van een stuk erf van het aangrenzend perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbeltelregeling

voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouw mogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Artikel 8 – Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, zoals bestaande afstanden en maten, bepalingen ten aanzien van overschrijding van bouw grenzen en de bouwsituering.

Artikel 9 – Algemene gebruiksregels

Dit artikel is bedoeld om duidelijk te maken welk gebruik in ieder geval strijdig is met onderhavig bestemmingsplan.

Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bouwregels zoals maten en bouw grenzen is in artikel 12 een algemene afwijkingsregel opgenomen.

Artikel 11 – Algemene wijzigingsregels

In artikel 12 van de regels is een algemene wijzigingsregel opgenomen. Hierin is beschreven dat voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken een flexibiliteitsbepaling is opgenomen om af te wijken van de bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken. Voor deze wijziging is het college van B&W bevoegd gezag.

Artikel 12 – Overige regels

In dit artikel is bepaald dat voor de wettelijke regelingen waar in de regels naar verwezen worden, de regels gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Artikel 13 – Overgangsrecht

In artikel 14 is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en bouwen in strijd met het plan geregeld. In artikel 3.2.1. Bro is een bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen.

Artikel 14 – Slotbepaling

In het laatste artikel is de titel van het bestemmingsplan vastgelegd.

Bijlage bij de toelichting

1. Bodemonderzoek (sma, 1 juni 2017)

Bijlage 1 – Bodemonderzoek

Sma, 1 juni 2017