



Rapport datum: 23 juni 2016

Partiële herziening bestemmingsplan Sint Jansteen

Appartementengebouw De Kluis

Projectnummer 000274



Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek b.v.

	Kreekzoom 5, 4561 GX Hulst, NL
	+31 (0) 114 311 548
	+31 (0) 114 316 011
	info@colsen.nl
	www.colsen.nl
H.R.	Terneuzen 22050688
B.T.W.	NL810885207B01

Rapport titel : BP Appartementengebouw de Kluis
Project nummer : 000274
Rapport datum : 10 juni 2016

Klant : **Appartement beheer de Kluis**
Adres : Frederik Hendrikstraat 66, Lamswaarde
Website :
Contact persoon : De heer P. de Bruijn
Tel. :
GSM. : +31 (0) 6 41 66 47 33
Email : pamanastse@zeelandnet.nl

Uitgevoerd door: : **Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek b.v.**
Adres : Kreekzoom 5, 4561 GX Hulst, NL
Website : www.colsen.nl
Contact persoon : E.A.M. van den Branden
Tel. : +31 (0) 114 - 311 548
GSM. : +31 (0) 650989327
Email : e.vandenbranden@colsen.nl

Auteur: Eric van den Branden Goedgekeurd door: Boris Colsen

Handtekening: Handtekening:

Niets uit dit drukwerk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Colsen, Adviesburo voor Milieutechniek, b.v., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	1
1.1. AANLEIDING.....	4
1.2. PLANGEBIED.....	4
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4. OMSCHRIJVING PROJECT.....	6
1.5. LEESWIJZER	6
2. VIGERENDE BELEIDSKADERS	7
2.1. LANDELIJK BELEID.....	7
2.2. PROVINCIAAL BELEID.....	8
2.3. GEMEENTELIJK BELEID	10
3. RUIMTELIJKE EN MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	12
3.1. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	12
3.2. EXTERNE VEILIGHEID.....	12
3.3. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	13
3.4. GELUID.....	14
3.5. PARKEREN	15
3.6. BODEM.....	17
3.7. NATUUR	18
3.8. WATERPARAGRAAF.....	19
3.9. LUCHTKWALITEIT.....	20
3.10. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	20
4. JURIDISCHE ASPECTEN	22
4.1. ALGEMEEN	22
4.2. PLANREGELS	22
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
6.1. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	26
6.2. OVERLEG	26

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek, van Lienden, P15_58 rev. A, d.d. 30 oktober 2015
2. Instemming waterparagraaf, Waterschap Scheldestromen, d.d. 12 april 2015.
3. Destillatie openbare marktverkenningen
4. a Schetsontwerp
4. b Bestaande en nieuwe gevel
5. foto's inventarisatie aanwezige natuurwaarden

1. INLEIDING

Deze partiële herziening van het Bestemmingsplan Sint Jansteen (adres: Wilhelminastraat 52 Sint Jansteen) betreft een initiatief voor het realiseren van een appartementengebouw op de hoek van de Wilhelminastraat en de Burgemeester IJsebaertstraat te Sint Jansteen, in het pand waar voorheen een administratiekantoor was gevestigd.

Op verzoek van aanvrager heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hulst zich bij brief van 5 februari 2015 positief opgesteld tegenover het initiatief om de bestemming van het onderhavige gebouw te wijzigen in een appartementengebouw.

Sint Jansteen is een levendig dorp op ongeveer 3 kilometer van Hulst

Vele mensen uit de naaste omgeving en uit de buurtschappen Kapellebrug, Absdale en Heikant zijn van oudsher gericht op de dorpskern van Sint Jansteen. Het dorpsplein (het Martje van Wardje) wordt druk bezocht vanwege zijn supermarkt en omliggende horeca-zaken. Daarnaast zijn er nog enkele handelszaken voornamelijk gelegen aan of langs (het verlengde van) de Hoofdstraat of de Wilhelminastraat.

Sint Jansteen heeft een bloeiende voetbalvereniging, diverse verenigingen, een fanfare een toneelvereniging, een zangvereniging (koor) en een Katholieke Bond van Ouderen. Verder een Basisschool en RK Kerk. Verder zijn er de jaarlijks terugkerende kermis en jaarmarkt. Nabij de dorpskern bevindt zich het Dorpscentrum *De Warande*. Sint Jansteen heeft een actieve dorpsraad.

Door de regiofunctie voor het omliggende platteland en de genoemde buurtschappen zijn veel inwoners gehecht aan het dorp. Vele van hen leven, wonen en werken in Sint Jansteen en omgeving. Ook na een werkzaam leven blijft men graag in de nabijheid van de familie wonen, omdat men gehecht is aan het dorpsleven met al zijn functionaliteiten en borging. Een aantal inwoners ziet of zag zich gedwongen om de oude dag door te brengen in Hulst. Daar zijn legio grootschalige woonvoorzieningen en bijpassende zorgvoorzieningen.

De zorg en daarmee de woonfunctie, is de laatste jaren aan verandering onderhevig. Men is meer en meer aangewezen op (mantel)zorg door burens, naasten en familie. Om deze reden en vanwege het feit dat ouderen graag blijven wonen in een voor hun bekende omgeving is het zaak te zorgen voor geschikte woonruimte in het eigen Sint Jansteen.

Het voormalige bankgebouw, later het bedrijfsverzamelgebouw op de hoek Wilhelminastraat / Burgemeester IJsebaertstraat, is een beeldbepalend gebouw op loopafstand van het dorpsplein

en de vele voorzieningen zoals hierboven beschreven. Het gebouw staat al lange tijd leeg en dreigt te verpauperen.

Het bedoelde authentieke gebouw, werd in 1959 onder architectuur gerealiseerd als bankgebouw met een directeurswoning, heeft momenteel de bestemming Dienstverlening (DV). Door ontwikkelingen in de markt waarbij met name het directe klantcontact plaats heeft moeten maken voor internet transacties, heeft het gebouw in de huidige bestemming geen toekomst. De huidige eigenaar heeft het plan opgevat om op voornoemde locatie een kleinschalig appartementen-complex voor senioren (en kwetsbare groepen, bv jongeren) te realiseren.

De veranderende trend (noodzaak) in de zorg maakt dat senioren langer zelfstandig blijven wonen in een kwalitatief goede woonomgeving. In de loop der jaren wordt steeds meer waarde gehecht aan de kwaliteit van het wonen. Onder kwaliteit wordt niet alleen de bouwtechnische staat van de woning verstaan, maar zijn ook duurzaamheid, wooncomfort, levensloopgeschikte woningen, tevredenheid, de zorg voor een optimale woonomgeving, d.w.z. een omgeving die 'meegroeit' met de gebruikers, belangrijke aspecten bij de keuze van een woning.

Senioren hebben minder behoefte aan tuin en grote woonoppervlakte. Daarentegen is er meer behoefte aan woonruimte dichtbij kerk, winkel, dorpshuis, waarbij het wonen in de vertrouwde buurt belangrijker geacht wordt dan verhuizen naar de stad. Hulp van bekenden, burens en familie die dichtbij wonen is daarbij voorwaarde om zo lang als mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen binnen de mogelijkheden van de zorg, zoals die in Nederland de komende decennia vorm gaat krijgen.

Overigens zijn de appartementen niet enkel bedoeld voor senioren. De appartementen zijn geschikt voor alle eenpersoonshuishoudens, te denken valt aan starters op de woningmarkt. De doelstelling is dan ook het geschikt maken van het gebouw voor appartementen gericht op eenpersoonshuishoudens. Er is duidelijk geen sprake van realisatie van specifieke woonzorgappartementen. De inrichting van het appartementengebouw zal hier ook op worden afgestemd. Afhankelijk van de vraag vanuit de markt zullen eventueel aanpassingen kunnen worden doorgevoerd.

Demografische gegevens

Sint Jansteen telt samen met Heikant, Kapellebrug en Absdale ca. 5000 inwoners.

Sint Jansteen

Sint Jansteen hoort onder de gemeente Hulst en telt in totaal 3.470 inwoners waarvan er 1.765 man en 1.705 vrouw zijn. Het aantal huishoudens komt neer op 1.555. Deze bestaan uit 460 eenpersoonshuishoudens, 560 tweepersoonshuishoudens en 535 huishoudens met één of meer kinderen. Gemiddeld bestaat een huishouden uit 2,22 personen.

Kapellebrug

Kapellebrug hoort eveneens onder de gemeente Hulst en telt in totaal 370 inwoners waarvan er 205 man en 165 vrouw zijn. Het aantal huishoudens komt neer op 165. Deze bestaan uit 45 eenpersoonshuishoudens, 65 tweepersoonshuishoudens en 55 huishoudens met één of meer kinderen. Gemiddeld bestaat een huishouden uit 2,22 personen

Heikant

De kern Heikant hoort ook onder de gemeente Hulst en telt in totaal 1.135 inwoners waarvan er 575 man en 560 vrouw zijn. Het aantal huishoudens komt neer op 485. Deze bestaan uit 115 eenpersoonshuishoudens, 185 tweepersoonshuishoudens en 180 huishoudens met één of meer kinderen. Gemiddeld bestaat een huishouden uit 2,33 personen

Argumenten voor bestemmingswijziging

De volgende argumenten kunnen worden aangevoerd ter ondersteuning van het verzoek tot bestemmingswijziging van dienstverlening naar wonen.

1. Beperkt huidig aanbod voor de aangegeven doelgroep. De in de nabijheid gelegen woonappartementen aan het Martje van Wardje kennen een doorlooptijd van circa 1 jaar¹;
2. Zinnige invulling voor bestaand gebouw: een deel oorspronkelijk als woning gebouwd, past als geheel bouwobject in de omgeving waar overwegend woningen gebouwd zijn. Door zijn beperkte omvang en uitstraling *past het gebouw in het dorpsbeeld*. De contouren blijven, behoudens een verhoging aan de achterzijde, onveranderd.
3. Het gebouw heeft binnen de *bestemming Dienstverlening* geen toekomst². Het dreigt te verpauperen mede omdat in Sint Jansteen een overaanbod van bedrijfsruimte aanwezig is;
4. Uit openbare woningmarktinformatie (zie bijlage 3) is gebleken dat senioren uit met name de oostzijde van Sint Jansteen (inclusief Heikant, Absdale alsook uit het aanpalende buitengebied) hun *voorkeur uitspreken om in de nabije omgeving te blijven wonen*;
5. De zorg in Nederland verandert. De *inbedding van duurzame en kwalitatieve kleinschalige wooncomplexen in bestaande wijken* of dorpskernen komt tegemoet aan de wensen van senioren;
6. Het *karakteristieke gebouw leent zich uitstekend* om te worden verbouwd tot een gebouw met 6 kleine appartementen met lift, patio en consultatie ruimte, dat tegemoet komt aan de woonwensen van senioren en overige kwetsbare groepen. De ontwerptekening is toegevoegd als bijlage 4. Bij het verbouwen van het pand zal rekening worden gehouden met de hierboven groepen, in bijvoorbeeld deuropeningen, lift, e.d..

¹ Opgave Woongood Zeeuws-Vlaanderen, oktober 2010

² Het pand heeft langere tijd te koop gestaan zonder dat er interesse was.

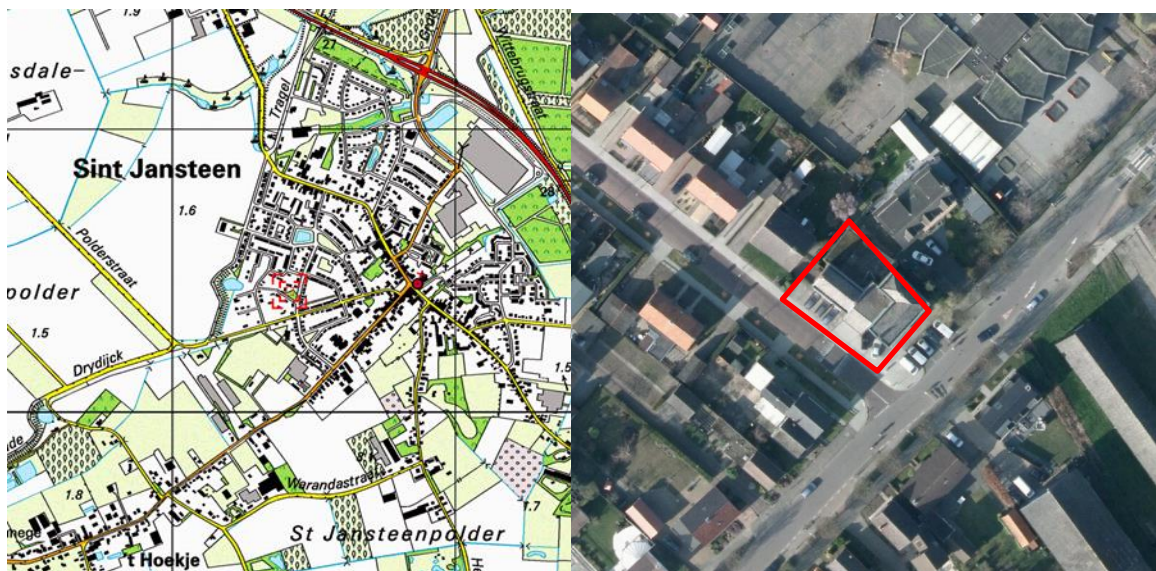
1.1. Aanleiding

In het multifunctioneel kantoorpand met parkeergelegenheid in de kern van Sint Jansteen bestaande uit een voormalig bankgebouw + verbouwde directeurswoning aan de Wilhelminastraat 52 te Sint Jansteen (4564 AG) was tot voor enige tijd geleden Adviesbureau de Maat B.V. (boekhoudkantoor, belastingen bedrijfsadviesbureau en advisering bij administratieve automatisering) gevestigd.

Na een periode van leegstand is het pand overgenomen door AB de Kluis, die in het pand een aantal appartementen wil onderbrengen en exploiteren. Uit vooroverleg met de Gemeente Hulst over de voorgestane invulling is gebleken, dat er bereidheid bestaat mee te werken aan de realisatie. Deze ontwikkeling is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan Sint Jansteen (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 april 2010). Onderhavige partiële herziening dient ter vervanging van het vigerende bestemmingsplan voor de voorziene locatie en vormt het nieuwe toetsingskader.

1.2. Plangebied

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Hulst aan de zuidzijde in de woonkern Sint Jansteen aan de doorgaande weg vanuit het dorpscentrum richting Heikant. Het pand is gelegen op de hoek van de Wilhelminastraat en de Burgemeester IJsebaertstraat.



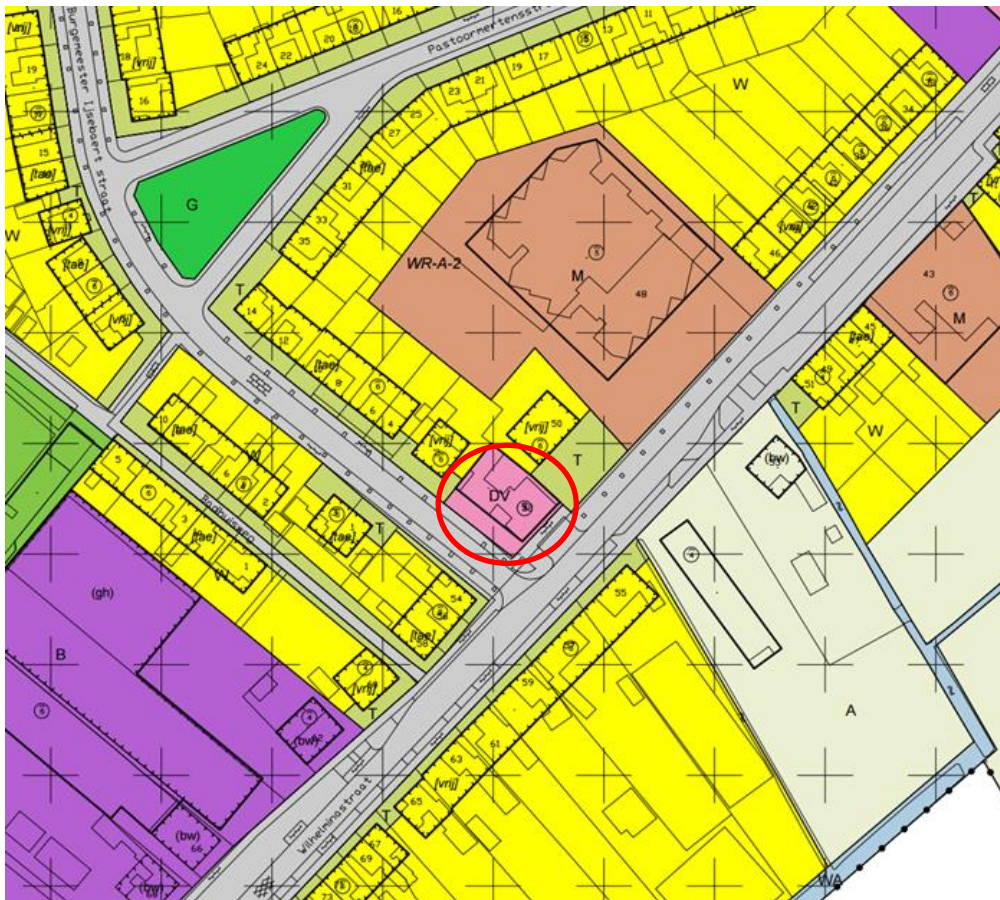
Schematische weergave plangebied (l) / luchtfoto plangebied (r)

(bron : GeoWeb provincie Zeeland)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Sint Jansteen de bestemming “Dienstverlening”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- Kantoren met baliefunctie en dienstverlening;
- Bij deze bestemming horende voorzieningen zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen;
- Ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein uitsluitend parkeren en bijbehorende voorzieningen en ten behoeve van de bestemming.



*Bestemmingsplan woonkern Sint Jansteen (Plankaart 2 van 5),
het perceel heeft bestemming “dienstverlening”*

1.4. Omschrijving project

Het huidige gebouw zal in zijn omvang nagenoeg gelijk blijven. Enkel aan de achterzijde van het gebouw zal, op de bestaande archiefruimte, een verdieping extra worden gerealiseerd. In totaal zullen er 6 appartementen worden gecreëerd. Bij de uitwerking van de plannen zal voldaan worden aan het Bouwbesluit en rekening worden gehouden met de wensen van toekomstige bewoners.

Als service aan bewoners en direct omwonenden wordt een deel van de begane grond (ca. 20 m²) ingericht voor het uitvoeren van dienstverlenende functies, zoals bijvoorbeeld (maar niet beperkt tot) fysiotherapie, diabetes spreekuur, het onderhouden van rollators/boosters, etc.

Voor het overige blijven de contouren zowel in hoogte als in omvang van het gebouw als de parkeervoorzieningen gehandhaafd. Behoudens de benodigde parkeervoorzieningen zal rondom het gebouw groenvoorzieningen worden aangebracht.

1.5. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels. In deze toelichting zal in de navolgende hoofdstukken onderzocht worden of de locatie geschikt is voor woningbouw. In

hoofdstuk 2 wordt de voorziene ontwikkeling getoetst aan Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid,

hoofdstuk 3 de verschillende uitgevoerde ruimtelijke en milieutechnische onderzoeken uitgevoerd,

hoofdstuk 4 de juridische beschrijving,

hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in

hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid

2. VIGERENDE BELEIDSKADERS

2.1. Landelijk beleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van 2012 schetst hoe Nederland er in 2040 voor moet staan: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De SVIR noemt acht ambities voor het jaar 2040. Deze ambities zijn uitgewerkt in drie rijks-doelen die voor 2028 moeten worden gerealiseerd door het rijksbeleid te richten op het behartigen van dertien nationale belangen. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Een groot deel van de Rijkstaken op het gebied van ruimtelijke ordening is door vaststelling van de SVIR gedecentraliseerd. Voor een beperkt aantal onderwerpen blijft er de bevoegdheid om algemene regels te stellen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels, die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het project valt niet onder de aangewezen onderwerpen waarvan de besluitvorming plaatsvindt op rijksniveau. Het SVIR levert derhalve geen beperkingen op voor het plan.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op de punten economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied vooruit te helpen. Na de algemene uitgangspunten volgt het concrete beleid per thema. Dit onderdeel geeft inzicht in concrete doelstellingen, uitgangspunten en de kaders voor uitvoering, waarmee de gemeenten in hun beleid rekening moeten houden.

Goed woon- en werkklimaat

De provincie staat voor een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Deze eisen worden uitgewerkt in een regionale woonvisie. Voor het plangebied is dit uitgewerkt in de Regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen en in de Woonvisie Regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 (zie paragraaf 2.3.3).

Op basis van de marktverkenning (wachtlisterij voor beschikbare appartementen in Sint Jansteen) blijkt dat er (regionale) vraag is naar dergelijke woningen. De locatie is gelegen in bestaand bebouwd gebied en de locatie wordt multimodaal ontsloten (er zijn busverbindingen op loopafstand).

2.2.2. Verordening Ruimte Zeeland

In de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland worden voor onderdelen die een provinciaal belang hebben regels gesteld. Deze regels worden niet tot in detail uitgewerkt. Dit laat zij over aan de gemeente. Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies.

Voor woningbouwlocaties wordt in de verordening gesteld dat aangetoond moet worden dat er een aantoonbare regionale behoefte geldt. Nieuwe woningbouwlocaties moeten eerst binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur worden ontplooit. Bestaand gebied is vastgelegd in Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Op basis van de eerder genoemde doorlooptijd voor soortgelijke appartementen in de directe nabijheid van het plangebied is aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. Daarnaast is op basis van de in bijlage 3 opgenomen openbare marktverkenning aangetoond dat er behoefte bestaat naar soortgelijke appartementen.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Hulst

(Uit de structuurvisie Hulst 15 mei 2012: Rothuizen e.a, architecten en stedenbouwkundigen)

De samenleving verandert de komende jaren sterk onder invloed van het demografische gegeven, doordat de bevolking krimpt, ontgroent en vergrijsst. Maar ook het denken over ouderen en vitaliteit is sterk in beweging. De verzorgingsstaat waarin ouderen centraal verzorgd werden maakt plaats voor een netwerksamenleving waar plaats is voor iedereen, waarin een bepaalde kwaliteit van leven aanwezig is en kansen worden geboden om mee te draaien in het sociaal-maatschappelijke leven, onafhankelijk van leeftijd, opleidingsniveau, afkomst, gezondheids- of inkomenssituatie. Kwetsbare groepen, zoals bijvoorbeeld mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, worden ondersteund door hun omgeving, of – als dat niet gaat – door een breder netwerk van sociale verbanden. De overheid trekt zich terug en doet een steeds sterker beroep op de eigen verantwoordelijkheid van hulpvragers en hun directe omgeving. Dit veronderstelt dat mensen voorzorgsmaatregelen nemen, voor het geval zij minder vitaal worden. Het veronderstelt dat maatschappelijke organisaties -in gezamenlijkheid- zoveel mogelijk vitale mensen (jong en oud) betrekken bij activiteiten die bijdragen aan een duurzame samenleving. Het veronderstelt van de gemeente dat ze ‘loslaat waar het kan en ingrijpt waar het noodzakelijk is’.

Uitgangspunten wonen en zorg³:

Uitgangspunt is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen of in de eigen omgeving te laten wonen. Hiervoor hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

1. Door het bouwen van levensloopbestendige woningen kunnen mensen die minder mobiel zijn met kleine aanpassingen op de begane grond wonen, zonder dat hier veel investeringen mee zijn gemoeid. De gemeente hoeft op deze wijze in mindere mate bij te dragen aan specifieke voorzieningen in de woningen, zoals een traplift;
2. indien mensen ondersteuning nodig hebben, wordt deze ondersteuning bij voorkeur aan huis geleverd;
3. voor mensen die niet meer zelfstandig in een reguliere woning kunnen wonen, wordt ingezet op de gespreide realisatie van kleinschalige woonzorgvoorzieningen, enz, enz.

³ § 3.2 Structuurvisie Hulst, d.d. 15 mei 2012

2.3.2. Regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen

Ten behoeve van de uitwerking van het Omgevingsplan Zeeland hebben de gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst in Zeeuws-Vlaanderen gezamenlijk afspraken gemaakt over de invulling van de regionaal ingezette (woon)visie. In deze afspraken is rekening gehouden met de demografische trend van Zeeuws-Vlaanderen. Verwacht wordt dat vanaf 2018 Zeeuws-Vlaanderen te maken krijgt met een krimp in het aantal huishoudens. Dit heeft als consequentie dat de woningmarkt zich daar op moet aanpassen. Er wordt getracht een evenwicht te bereiken in kwaliteit en kwantiteit. Van belang is dat afgesproken wordt dat de planningslijst of planvoorraad voor de regio Zeeuws-Vlaanderen niet de totale maximale huishoudengroei plus 30% overstijgt.

2.3.3. Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen

In de woonvisie geven de gemeenten (waaronder Hulst) inzage in de visie die de gemeenten hebben op het gebied van de woningmarkt. Dit binnen de mogelijkheden, die zij hebben vanuit het provinciaal beleid en gelet op de ontwikkelingen die zijn geschetst in de in paragraaf 2.3.2 genoemde woningmarktafspraken.

Voor het voorliggende plan is het van belang om aan te geven dat woningbouw in bestaand gebied en leegstaande gebouwen prioriteit hebben. Het transformeren van leegstaande bebouwing komt bovenop het afgesproken netto regionaal plafond van het toe te staan aantal nieuwbouwwoningen. (*bladzijde 45 en 46 Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020*)

De ontwikkeling past derhalve in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid.

2.3.4. Voorbereidingsbesluit Grondgebied Hulst

Bij besluit van 11 juni 2015 heeft de gemeente Hulst een voorbereidingsbesluit genomen. In dit voorbereidingsbesluit is bepaald, dat het niet is toegestaan om bouwwerken aan te passen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Bij omgevingsvergunning kan het college afwijken van dit verbod tot de genoemde gebruikswijziging, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen is de bijlage behorende bij het voorbereidingsbesluit.

Het voornemen is niet gericht op het huisvesten van arbeidsmigranten en derhalve niet in strijd met het voorbereidingsbesluit.

3. RUIMTELIJKE EN MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

3.1. Archeologie en cultuurhistorie

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

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven, hieruit blijkt dat er geen archeologische monumenten zijn in het plangebied, maar dat de omgeving wordt aangeduid als zijnde kern van “archeologische waarde”. De IKAW geeft voor het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde betreffende archeologische waarden aan.

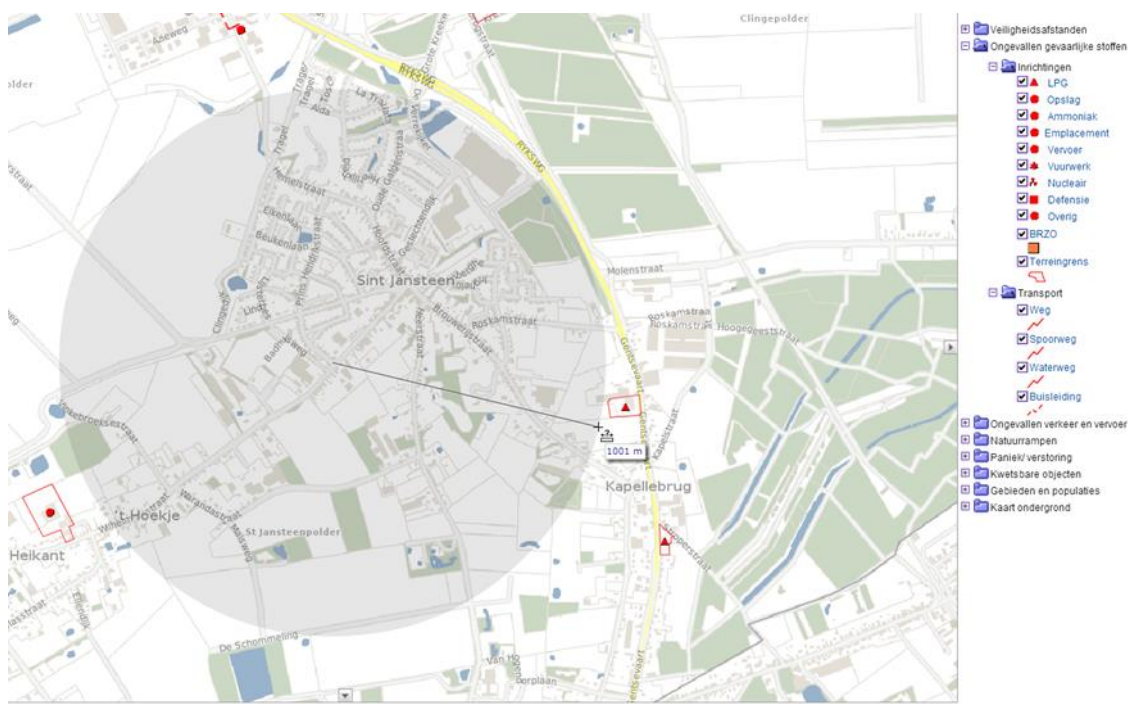
Omdat er ten behoeve van de realisatie van de bewoning geen grondwerken hoeven te worden uitgevoerd, vervalt de noodzaak tot het uitvoeren van een inventariserend archeologisch (bureau)onderzoek.

Op het plangebied blijft wel de nevenbestemming archeologische waarden rusten. Mocht er in de toekomst diepere grondwerkzaamheden plaats gaan vinden zal eerst inventariserend archeologisch (bureau)onderzoek moeten plaatsvinden.

3.2. Externe veiligheid

Het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt de kans op ongevallen met invloed voor de omgeving met zich mee. Om deze risico's te beheersen en acceptabel te houden zijn normen opgesteld. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Wet vervoer gevaarlijke stoffen hebben als doel om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een minimum te beperken. Conform artikel 5 lid 1 van

het Bevi moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met aanwezige veiligheidscontouren.



Ten behoeve van de externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied is de Risicokaart geraadpleegd. Binnen een straal van 1.000 meter vanaf de locatie van het plangebied bevinden zich geen risicovolle objecten of BRZO bedrijven (zie bovenstaande figuur). Evenmin zijn er risico's te verwachten met betrekking tot transport over de weg, spoor, water of door een buisleiding. De dichtstbijzijnde transportroute gevaarlijke stoffen is gelegen op meer dan 200 meter hetgeen ruim voldoende afstand is ten opzichte van het plangebied.

3.3. Bedrijven en milieuzonering

Voorkomen moet worden dat als gevolg van de realisatie van de appartementen voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreedt. Er moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

In de direct omgeving zijn een tweetal bedrijven gevestigd:

- Frans Pateer B.V., landbouwmechanisatiebedrijf
- Meubelmakerij Fa van Belleghem & Zn

In het vigerend bestemmingsplan mogen op de voor bedrijf aangewezen gronden enkel gebruikt worden voor bedrijven met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Richtafstand voor bedrijven in categorie 2 is 30 meter. Beide bedrijven liggen op een afstand van meer dan 50 meter.

Geconcludeerd wordt dat de (toekomstige) bedrijven geen hinder ondervinden van de realisatie van de appartementen. Anderzijds wordt de planontwikkeling niet belemmerd door de aanwezigheid van de bedrijven.

3.4. Geluid

Het juridisch kader van het Nederlandse geluidsbeleid wordt gevormd door de Wet Geluidhinder (Wgh) en het Besluit Geluidhinder (Bgh). In het Bgh zijn de grenzen bepaald waaraan geluidsgevoelige objecten/funcities mogen worden blootgesteld. Binnen de Wgh zijn normen voor verschillende geluidsbronnen (weg- en railverkeer en industrie) vastgesteld waarbij een maximaal toelaatbare- en voorkeursgrenswaarde zijn vastgesteld.

Volgens artikel 77 zijn burgemeester en wethouders verplicht bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek in te stellen naar:

- de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten (binnen de geluidzone van een weg of spoorlijn);
- de doeltreffendheid van maatregelen ter beperking van de geluidsbelasting.

Bij het bestrijden van de geluidhinder kunnen drie categorieën van geluid beperkende maatregelen worden onderscheiden.

1. Bronbestrijding (stillere motorvoertuigen, lagere snelheden, toepassing van geluidarme wegdekken, optimalisatie van de verkeersstructuur, beperking vrachtverkeer etc.).
2. Beperking van de geluidoverdracht (geluidwallen en schermen, afstand houden tot de weg).

3. Beschermen van de ontvanger (bijvoorbeeld goede akoestische indeling van een woning of andere geluidgevoelige objecten, gevelisolatie).

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn alle wegen (m.u.v. 30 km zones) gezoneerd vanwege geluidhinder. Afhankelijk van de uitvoering van de weg is de afstand ten opzichte van de as van weg bepalend. Indien binnen het plangebied een geluidzone is gelegen moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om de geluidbelasting op de nieuwe woningen vast te stellen.

De realisatie van de appartementen vindt plaats in de geluidzone van de Wilhelminastraat en Burgemeester IJsebaertstraat. Akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

De geluidsbelasting (L_{den} in dB) op de voor-, de rechter- en de linkerzijgevels van de geplande nieuwbouw woonappartementen ligt boven de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB, maar is binnen het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) wel vergunbaar. Hiertoe wordt een verzoek tot vaststellen van een hogere grenswaarde ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hulst.

Wel zullen er maatregelen moeten worden getroffen aan de gevel van de appartementen of de indeling om een goed woonklimaat te garanderen.

3.5. Parkeren

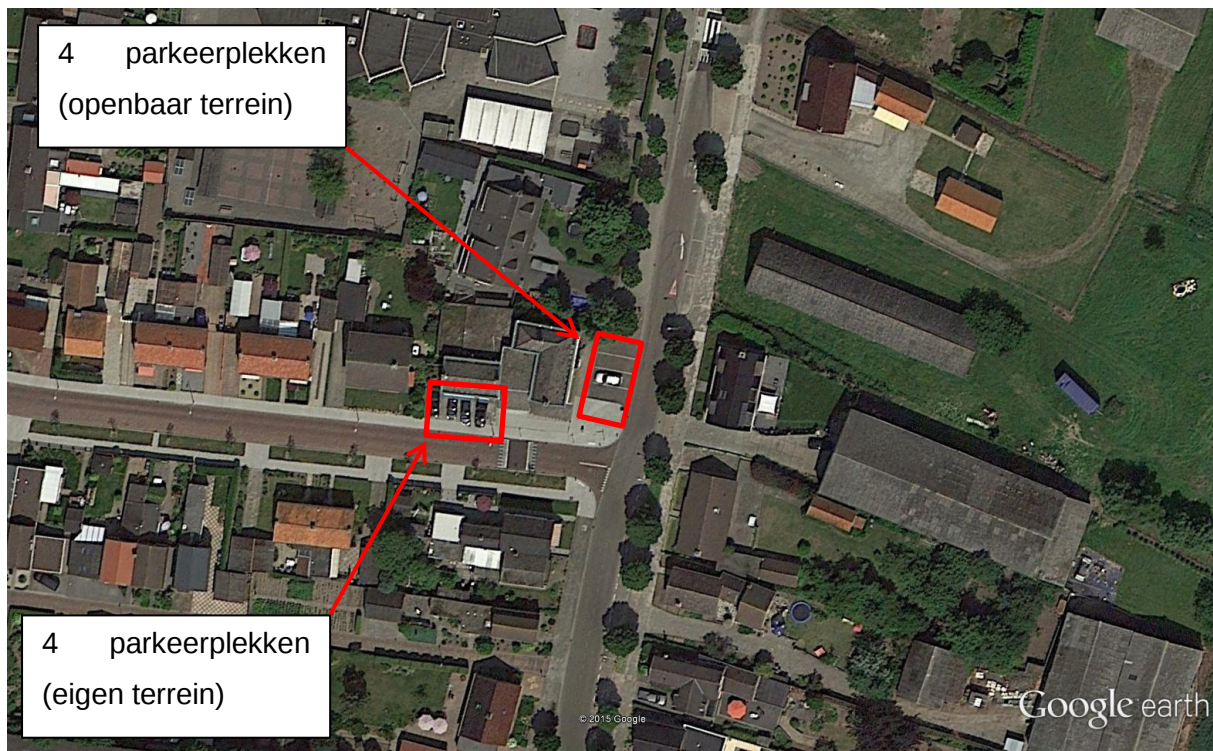
Met uitzondering van de oude binnenstad en enige parkeervoorzieningen even buiten het centrum van Hulst zijn er geen parkeervergunningen vereist in de woonkernen binnen de Gemeente Hulst.

Beschikbare parkeerplaatsen

In totaal zijn er 7 parkeerplaatsen beschikbaar, deels op eigen terrein, deels op openbaar terrein maar in de directe nabijheid van het plangebied.

Als parkeervoorzieningen zijn op het eigen terrein (aan de Burgemeester IJsebaertstraat) 4 parkeerplekken aanwezig. Op openbaar terrein (aan de Wilhelminastraat) zijn 4 plaatsen direct bij het pand gesitueerd en drie parkeerplaatsen schuin tegenover het pand (zie afbeelding parkeervoorzieningen). Voor het bereiken van de openbare weg zijn de bestaande opritten en inritten geschikt. Verder zijn er in de naaste omgeving voldoende

parkeerplaatsen langs de openbare weg. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen parkeerproblemen bekend.



Afbeelding parkeervoorzieningen (Google earth)

Benodigde parkeerplaatsen

Uitgangspunt voor de berekening is 4 zelfstandige appartementen met beperkte zorgaanbieding (hoofdfunctie serviceflat/aanleunwoning) en 2 reguliere appartementen (segment huur – midden). Voor beide functies is de schil centrum / niet stedelijk aangehouden.

De parkeernorm voor zelfstandige appartementen met beperkte zorgaanbieding bedraagt 1,1 parkeerplaats per woning. In totaal worden er 4 appartementen met deze functie gerealiseerd. Er zijn derhalve $(4 \times 1,1)$ 4,4 parkeerplaatsen noodzakelijk.

De parkeernorm voor reguliere appartementen (segment huur – midden) is 1,2 parkeerplaats per appartement. In totaal worden er 2 appartementen met deze functie gerealiseerd. Er zijn derhalve $(2 \times 1,2)$ 2,4 parkeerplaatsen nodig.

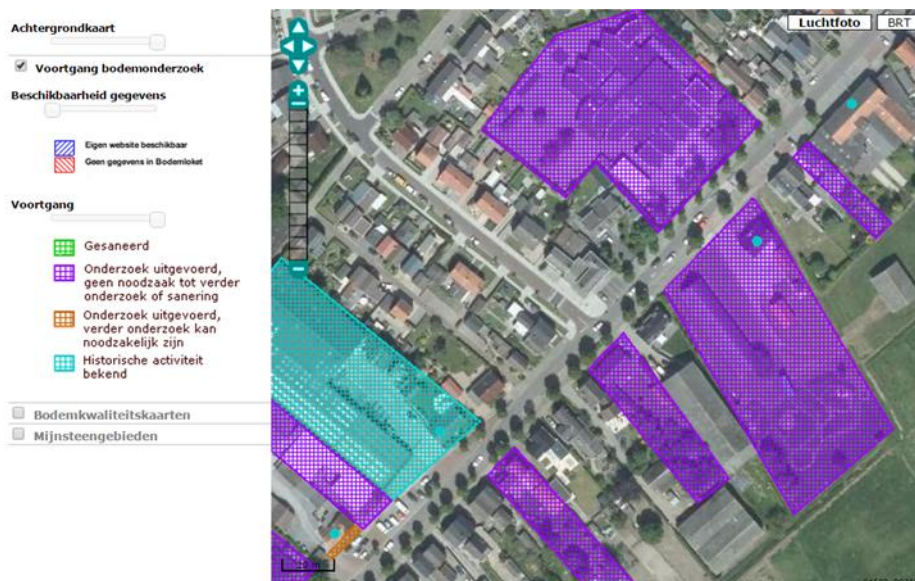
In totaal zijn er 6,8 parkeerplaatsen nodig. De parkeervoorzieningen op eigen terrein en in de directe omgeving zijn derhalve ruimschoots voldoende voor het initiatief.

Ten behoeve van iedere bewoner is er op de binnenplaats van het perceel een berging voorzien, die tevens als fietsenstalling kan worden gebruikt.

3.6. Bodem

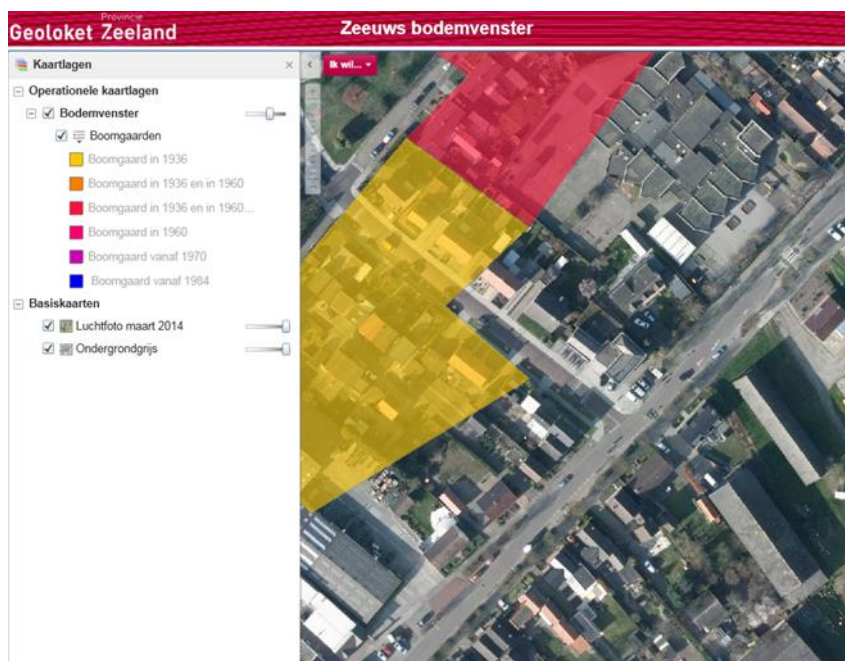
Bij ruimtelijke ordening kennen vrijwel alle gebruiksvormen in meer of mindere mate interactie met de bodem. Bij een juiste invulling van de ruimtelijke ordening dient voorop te staan dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarom is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, relevant is en daarom onderzocht en beoordeeld moet worden.

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de Gemeente Hulst wordt de kwaliteitsklasse van de bovengrond (0-0,5 m-mv) gekenmerkt met de klasse “wonen”. Volgens het Nederlandse Bodemloket bevinden zich op en in de nabijheid van het plangebied geen locaties waarvan historisch onderzoek bodemverontreiniging heeft aangetoond (zie onderstaande figuur).



Volgens de informatie verkregen via het Zeeuws Bodemvenster is nagegaan of er op het plangebied sprake is geweest van boomgaarden. De boomgaardenkaart laat voor de jaartallen 1936, 1960, 1970 en 1984 zien of een terrein in deze jaartallen wel of niet in gebruik was als boomgaard. In deze periode werd in de fruitteelt gewasbeschermingsmiddelen gebruikt, die volgens de huidige normen giftig zijn. Als gevolg hiervan kunnen in voormalige boomgaarden verhoogde concentraties bestrijdingsmiddelen in de bodem worden aangetroffen. De boomgaardenkaart geeft dus een eerste indicatie of een terrein

mogelijk verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen (zie onderstaande afbeelding). Volgens de kaart heeft er in het plangebied geen boomgaard gestaan, waardoor er geen verdenking is van bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen.



Op grond van deze bevindingen mag worden aangenomen dat er geen aanleiding is voor een nader bodemonderzoek naar verontreinigingen in de bodem ten gevolge van (historische) activiteiten in het plangebied.

De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is ook afhankelijk van de aard en de omvang van de beoogde functiewijziging (van bestemming “dienstverlening” naar bestemming “wonen”). In dit geval kan gesteld worden, dat er feitelijk geen wijzigingen in de activiteiten in het plangebied zullen optreden en er door de wijziging geen nieuwe risico’s voor het milieu en de volksgezondheid ontstaan.

3.7. Natuur

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

3.7.1. Flora en Fauna

Om de beoogde ontwikkeling (bewoning van een bestaand pand) mogelijk te maken, zijn geen sloop-, kap-, graaf- en bouwwerkzaamheden vereist, wordt de bestaande beplanting gehandhaafd en daar waar mogelijk nieuwe beplanting aangebracht. Gedurende de periode van leegstand (na vertrek van het Adviesbureau) en de verbouwing is het pand volledig afgesloten geweest. Bij een recentelijke visuele controle (bijlage 5) zijn geen soorten zijn waargenomen. Het pand/plangebied is ongeschikt voor broedvogels en als leefgebied voor algemene soorten. Het pand/plangebied is als gevolg van ligging, inrichting en beheer ongeschikt als verblijfplaats van overig beschermde soorten en van de zwaar beschermde soorten, die staan vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet.

3.7.2. Natuurbeschermingswet

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (o.a. Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet.

De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt, dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen aangewezen beschermde natuurgebieden gelegen. Daarnaast veroorzaakt de realisatie van het appartementengebouw ook geen emissies, die invloed kunnen hebben om de instandhoudingsdoelstellingen van de aangewezen beschermde natuurgebieden. In dit verband zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten.

3.8. Waterparagraaf

Het doel van de 'watertoets' is de initiatiefnemer in een vroeg stadium over een beoogde ruimtelijke ontwikkeling in contact brengen met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen van ruimtelijke ontwikkelingen, die in strijd zijn met de beleidsregels van de waterbeheerder. Een groot deel van de belangen is opgenomen in het Keur van het Waterschap.

3.8.1. Watertoets

Op basis van de op dit moment bekende gegevens is een watertoets opgesteld. Deze is ter toetsing voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen. Het waterschap Scheldestromen heeft op 13 juli 2015 ingestemd (zie bijlage 2) met de watertoets en ziet uit oogpunt van waterschapsbelangen geen verdere belemmeringen.

3.9. Luchtkwaliteit

Het Nederlandse wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen', van de Wet milieubeheer. Dit wettelijk stelsel is van kracht sinds november 2007 en wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' ('Wlk') genoemd. De meest kritische luchtverontreinigende componenten zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀). Voor genoemde componenten gelden grenswaarden en een maximale jaargemiddelde achtergrondconcentratie.

Bij besluit van 30 oktober 2007, houdende regels omtrent het niet in betekenende mate bijdragen, bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer, is vastgelegd dat projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit niet moeten worden getoetst aan de waarden zoals hierboven omschreven.

In de Regeling niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) worden categorieën benoemd waarvan reeds op voorhand wordt aangenomen dat deze in ieder geval niet bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Woningbouwlocaties zijn met name genoemd in bijlage 3A.2 van de genoemde Regeling. De grens wordt gesteld op 1.500 woningen.

Het realiseren van het appartementengebouw blijft onder de grens zoals hierboven genoemd, het is derhalve niet noodzakelijk om aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek te verrichten.

3.10. Landschappelijke inpassing

Als voorwaarde voor de medewerking heeft de gemeente Hulst aandacht gevraagd voor een landschappelijke inpassing. De bestaande bebouwing op het perceel blijft gehandhaafd. Er worden inpandig verbouwingen doorgevoerd, waardoor de architectonische uitstraling van de panden niet wordt gewijzigd. De overige terreininrichting en beplanting zal worden

gehandhaafd, waardoor deze aan blijft sluiten op de kwalitatieve en groene omgeving van de dorpskern Sint Jansteen.

Er wordt aan de achterzijde één bouwlaag toegevoegd (één appartement). Om de privacy van omwonenden zal deze aan de aangrenzende zijden worden afgeschermd.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008.

4.2. Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangsregels

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen, die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dat artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

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

Bestemmingsregels

De standaardopbouw van de bestemmingsregels conform de SVBP2008 betreft:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk en
- Wijzigingsbevoegdheid.

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Wonen (artikel 3)

Het gedeelte van het plangebied waar het huidige gebouw is gelokaliseerd krijgt de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'gestapeld'. Binnen de bestemming Wonen zijn de volgende bouwwerken toegestaan: Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding gestapeld is enkel gestapeld bouwen (appartementen) toegestaan.

Er zijn onder meer voorschriften voor wat betreft bouwhoogte opgenomen. Binnen het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 8,00 meter.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,00 meter bedragen.

Waarde – Archeologie (artikel 4)

Voor gronden waar volgens de AMK een archeologische waarde op vondsten ligt, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Op deze gronden is het niet direct toegestaan om bodemversturende activiteiten (werken of werkzaamheden) te verrichten of gebouwen of

bouwwerken op te richten. Voorafgaande aan deze activiteiten dient de archeologische waarde van het perceel te worden vastgesteld middels een archeologisch onderzoek. Indien door middel van dit onderzoek wordt aangetoond dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn kan het College van Burgemeester en Wethouders afwijkingen toestaan door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning (artikel 2.1, lid 1 sub b).

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

In dat artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouw- en gebruiksregels (artikel 6)

In artikel 6 wordt bepaald wat de regels zijn ten aanzien van bouwen en wat als strijdig gebruik moet worden gezien.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen met betrekking tot het toestaan van nutsgebouwen en het in bepaalde mate (10%) overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Overgangsregels

Overgangsrecht (artikel 8)

Voor bestaande bebouwing die afwijkt van de regels (inclusief onderhoud en herbouw) is een overgangsregel opgenomen.

Slotregel (artikel 9)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels Bestemmingsplan appartementengebouw De Kluis.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het plan betreft een particulier initiatief. De kosten en risico's komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De opgenomen ontwikkelingen betreffen een investering in een appartementengebouw. De te maken kosten voor het ombouwen van kantoor naar appartementengebouw worden terugverdiend door het innen van huurpenningen. De grond en het pand zijn reeds in bezit van de initiatiefnemer. Er wordt gebouwd voor het midden tot hogere segment (boven de huurtoeslaggrens), de appartementen zullen dan ook van hoogwaardige kwaliteit zijn en rechtvaardigen een huurprijs die bij kwalitatief hoogwaardige appartementen hoort.

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 is opgenomen voor welke bouwactiviteiten een exploitatieplan verplicht is:

d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van 6 woonappartementen mogelijk. Er bestaat derhalve geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke toetsing

[aan te vullen na ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan]

6.2. Overleg

Het plan is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap heeft middels een e-mail van 13 juli 2015 positief gereageerd op het voornemen.

[Provincie - aan te vullen na overleg met gemeente Hulst]