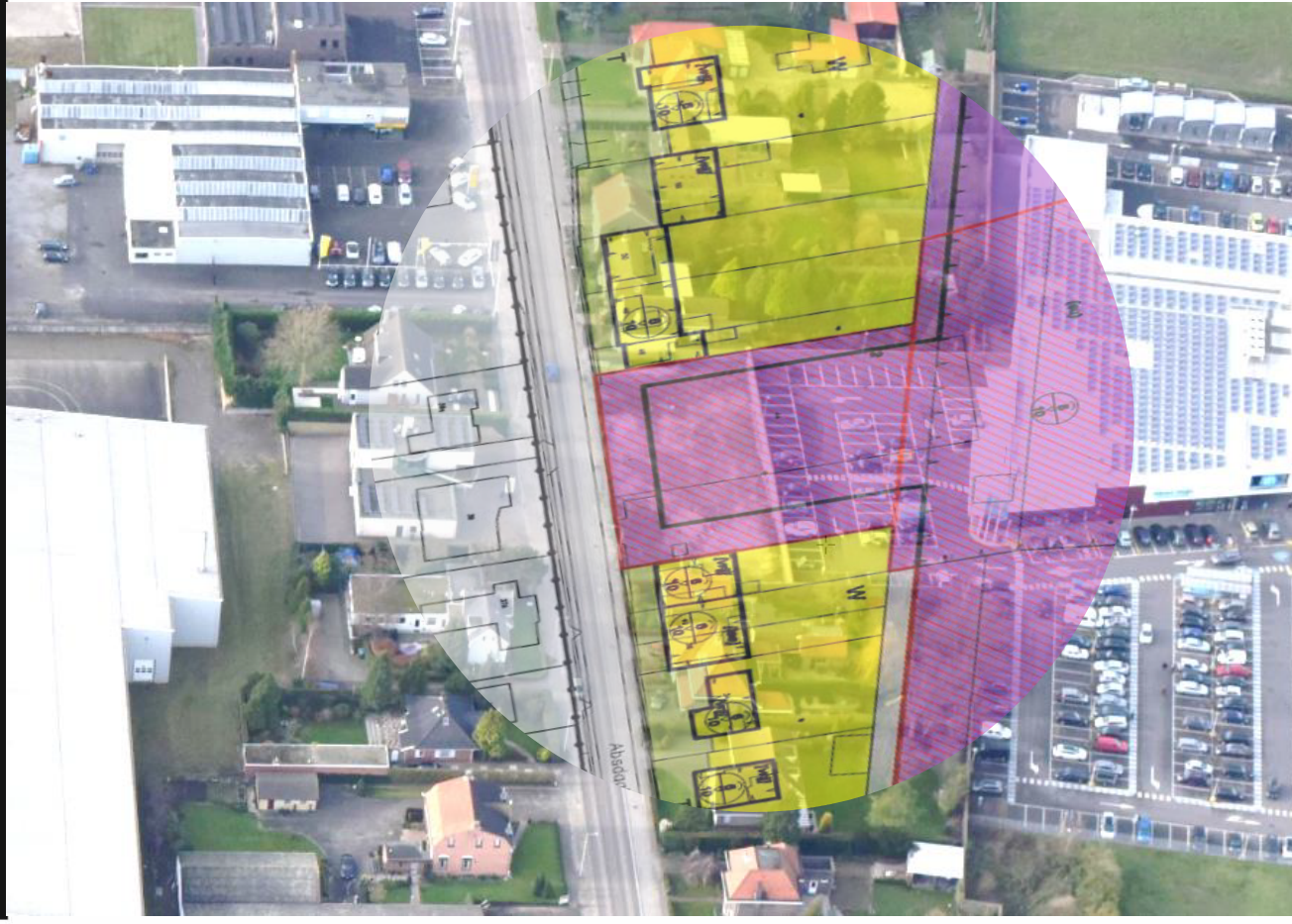


Wijzigingsplan Absdaalseweg 44 Hulst

Wijzigingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte
JUUST daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel:	Wijzigingsplan Absdaalseweg 44 Hulst
Rapportnummer:	BCB_2016_P01_WP01
Datum:	10 – 4 - 2017
Status:	Vastgesteld
IMROcode:	NL.IMRO.0677.wphulabsdaalsew44-001V

Opdrachtgever

Naam:	Bouwbedrijf de Caluwé & Broekaart BV
Contactpersoon:	Dhr. K. van Rie
Adresgegevens:	Dorpsstraat 2b 4569 AJ Graauw

Opdrachtnemer

Naam:	Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens:	Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle 085 – 90 20 222 info@juustdaarom.nl www.juustdaarom.nl

Auteur(s):	Floris Bin, Jessica Ocké
Contactgegevens:	06-23272808 jessica@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 4

Toelichting 6

01 | Inleiding 8

1.1 | Algemeen 8
1.2 | Ligging 8
1.3 | Geldend bestemmingsplan 9
1.4 | Doel 10
1.5 | Leeswijzer 10

02 | Het project 12

2.1 | Variant 1 12
2.2 | Variant 2 13
2.3 | Variant 3 13

03 | Beleid 14

3.1 | Rijksbeleid 14
3.2 | Provinciaal beleid 14
3.2.1 | Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening) 14
3.2.2 | Verordening ruimte provincie Zeeland 15
3.3 | Gemeentelijk beleid 15
3.3.1 | Structuurvisie Hulst 15
3.3.2 | Bestemmingsplan De Statie 16
3.4 | Conclusie 18

04 | Kwaliteit van de leefomgeving 19

4.1 | Inleiding 19
4.2 | Archeologie en cultuurhistorie 19
4.3 | Bedrijven en milieuzonering 19
4.4 | Bodem 21
4.6 | Geluid 22
4.7 | Kabels en leidingen 23
4.8 | Luchtkwaliteit 23
4.9 | Natuur 23
4.10 | Verkeer en parkeren 24
4.11 | Water 24
4.12 | Conclusie 24

05 | Juridische regeling 25

5.1 | Regels 25
5.2 | Verbeelding 25
5.3 | Analoog plan 25

06 | Uitvoerbaarheid 27

6.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27
6.2 | Economische uitvoerbaarheid 27

Bijlagen bij de toelichting 28

Bijlage 1 : Verkennend bodemonderzoek (Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. Rapportage 22 mei 2014).....
Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai Absdaalseweg 44 te Hulst (Kraaij Akoestisch Adviesbureau rapportage 19 oktober 2016) .....
Bijlage 3 : Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan Absdaalseweg 44 te Hulst (Kraaij Akoestisch Adviesbureau rapportage 4 oktober 2016) (wegverkeerslawaai) .....
Bijlage 4 : Watertoets .....

Verbeelding .....

Toelichting

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Aan de Absdaalseweg 44 in Hulst ligt het perceel 'De Stadsschuur' te wachten op ontwikkeling. Op deze locatie stond de voormalige brandweerkazerne van Hulst. Het bestemmingsplan 'De Statie' biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om op deze locatie woningen te bouwen. Bouwbedrijf de Caluwé & Broekaart BV heeft het voornemen hier vier woningen te realiseren. Voor deze ontwikkeling moet de bestemming 'Bedrijf' omgezet worden naar 'Wonen'. Dit kan door een beroep te doen op de wijzigingsbevoegdheid die op het perceel ligt. De gemeente Hulst heeft al aangegeven medewerking aan deze wijziging te verlenen.

1.2 | Ligging

De locatie (figuur 1) ligt langs een doorgaande route richting de binnenstad van Hulst. Dit stuk van de Absdaalseweg heeft een brede opzet en langs beide kanten staan vrijstaande huizen en is er bedrijvigheid in de vorm van o.a. kantoren en (grootschalige) detailhandel. Tegen de achterkant van het perceel ligt het parkeerterrein van de Albert Heijn.

Figuur 1 | Ligging plangebied (rood vlak) (bron: Slagboom Peters)

1.3 | Geldend bestemmingsplan

Het plangebied (figuur 2) ligt binnen het bestemmingsplan 'De Statie'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 december 2008. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf (figuur3)'. Voor het perceel is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' en/of 'Verkeer –Verblijf', om zo nieuwe ontwikkelingen op dit perceel mogelijk te maken. Dit is aangeduid met 'WRO-zone-Wijzigingsgebied 2'. Met dit wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Figuur 2 | Plangebied (rode lijn) (bron: geoinfo.scheldestromen.nl)

Figuur 3 | Uitsnede geldend bestemmingsplan 'De Statie' (bron: bestemmingsplan 'De Statie')

1.4 | Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Zo kan op het braakliggende perceel de voorgenomen ontwikkeling tot stand komen.

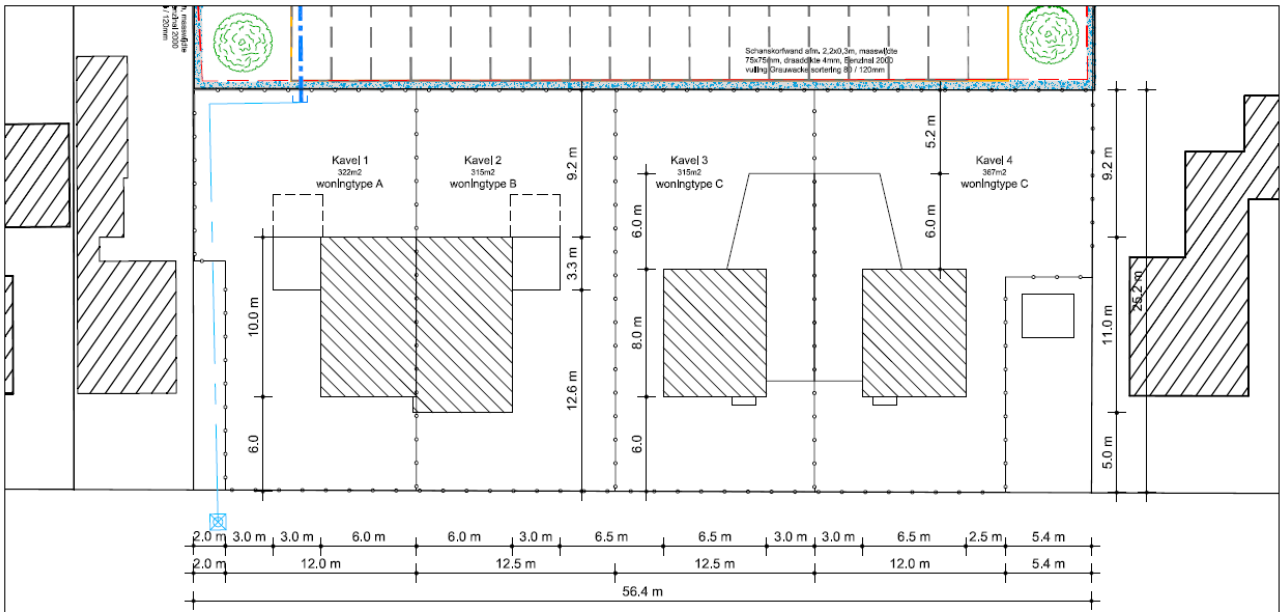
1.5 | Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, een verbeelding en bijbehorende bijlagen. De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleidskader voor dit plan toegelicht. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de toetsing van verschillende milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat over de juridische regeling voor dit plan. De maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 6

02 | Het project

Bouwbedrijf de Caluwé & Broekaart BV wil 4 woningen ontwikkelen op deze locatie. In de figuren 4, 5 en 6 zijn de drie varianten opgenomen die voor de betreffende locatie zijn ontworpen. Één van deze varianten zal ontwikkeld worden. De woningen worden gerealiseerd als twee-onder-één-kapwoningen of als vrijstaande woningen die via de garage geschakeld zijn. De varianten verschillen van elkaar door deze woningtypen te combineren of juist één woningtype toe te passen. Alle varianten zijn binnen het bestemmingsplan mogelijk.

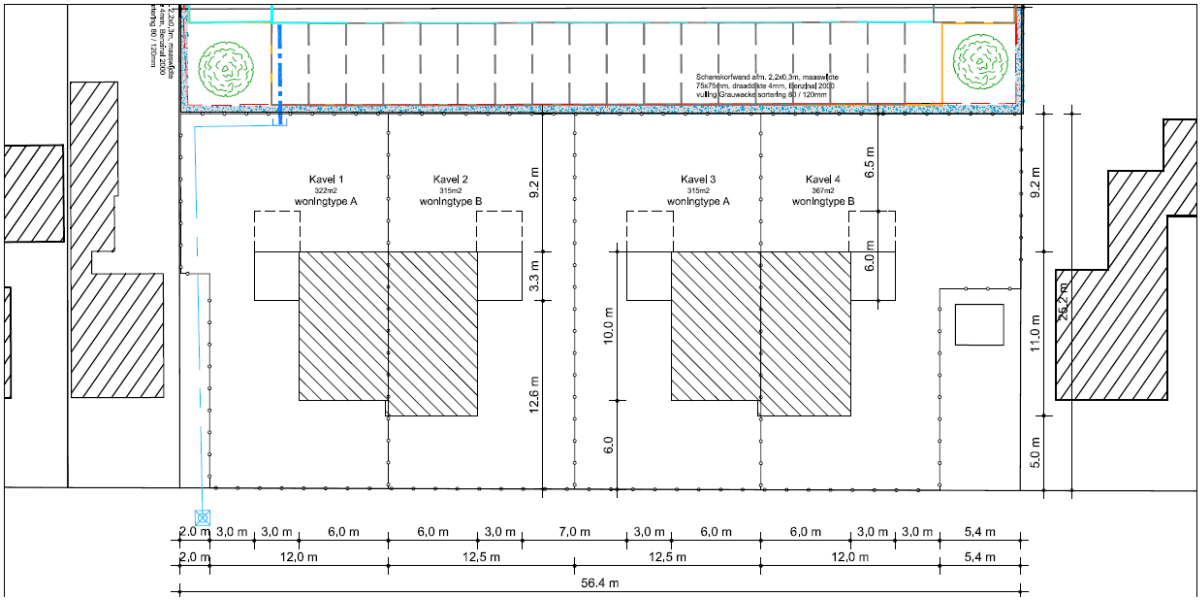
2.1 | Variant 1



Figuur 4 | Variant 1

Deze variant (figuur 4) is een combinatie van de twee typen woningen, waarbij het ook denkbaar is dat de geschakelde vrijstaande woningen aan de westzijde ontwikkeld worden en de twee-onder-één-kapwoningen aan de oostzijde. Deze vrijstaande woningen betreffen levensloopbestendige woningen.

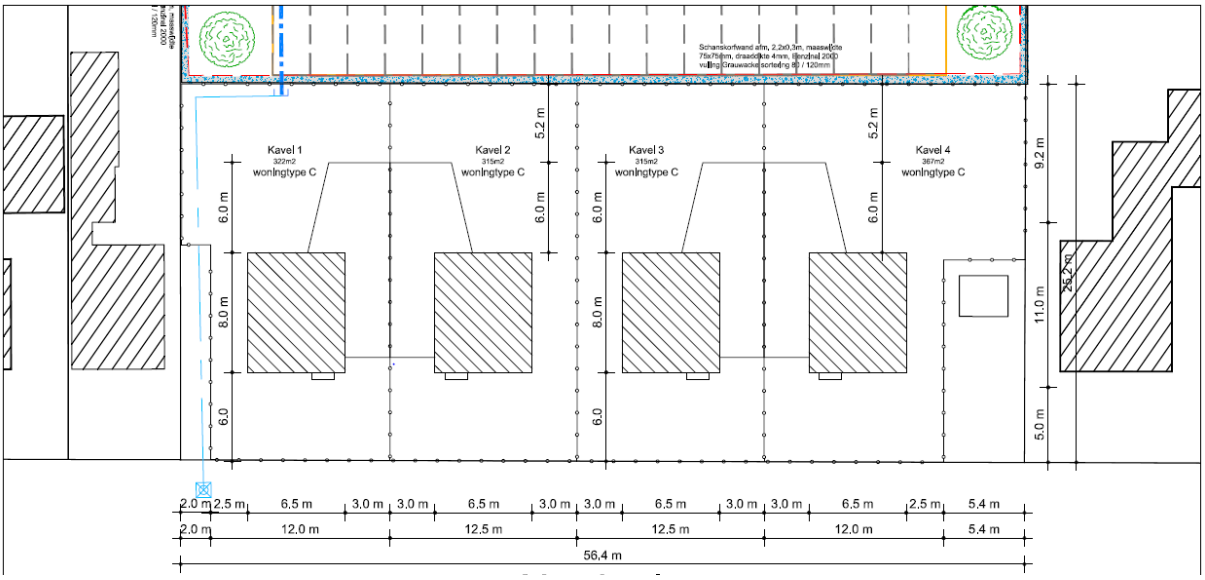
2.2 | Variant 2



Figuur 5 | Variant 2

Deze variant (figuur 5) omvat alleen twee-onder-één-kapwoningen.

2.3 | Variant 3



Figuur 6 | Variant 3

De variant met enkel vrijstaande, geschakelde, woningen is afgebeeld in figuur 6.

03 | Beleid

3.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid op rijksniveau. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd door middel van een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Toetsing aan deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient de actuele regionale behoefte te worden aangetoond (trede 1). Vervolgens dient bekeken te worden of er sprake is van een ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied (trede 2) en of de locatie passend is ontsloten (trede 3). In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd, de jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven.
Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 | Provinciaal beleid

3.2.1 | Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)
Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Regionale woningmarkt afspraken
In het kader van het Omgevingsplan Zeeland (2012-2018) zijn er regionale woningmarkt afspraken gemaakt met de gemeenten in Zeeland. Op 19 juli 2016 zijn de nieuwe 'Woningmarktafspraken Zeeuws – Vlaanderen 2016-2025' vastgesteld. Deze vervangen de woningmarktafspraken 2013.

In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de korte termijn op de planningslijst opgenomen te zijn.

Onder kleine woningbouwplannen wordt verstaan:

- locaties die één geheel vormen en/of aaneengesloten zijn;
- bouwplannen met een ruimtelijke kleinschalige impact. Hierbij spelen ligging en omgeving een rol en kan dus per locatie en gemeente verschillend zijn;
- die gelegen zijn binnen de 'begrenzing bestaand bebouwd gebied'(omgevingsplan Zeeland);
- die gelegen zijn in herstructureringsgebied.

Het onderhavige plan heeft een kleinschalige ruimtelijke impact en is gelegen binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied. Wanneer mee wordt gewerkt aan dit bouwplan wordt er een bedrijfslocatie gesaneerd. Hoewel er wel is gesloopt is de locatie nog niet wegbestemd en blijft de mogelijkheid bestaan dat een bedrijf zich vestigt op deze locatie. Met het onderhavige plan is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit past dan ook in de hernieuwde regionale woningmarktafspraken.

3.2.2 | Verordening ruimte provincie Zeeland

Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

Bij de realisatie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet ook op basis van de verordening een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaatsvinden. Het toevoegen van 4 grondgebonden woningen wordt op basis van de actuele jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een onderzoek naar de actuele regionale behoefte is, zoals ook onder het rijksbeleid is geconcludeerd, op basis hiervan dus niet nodig. Daarnaast passen de 4 woningen binnen de spelregels van de vernieuwde woningmarktafspraken 2016-2025. Het onderhavige plan is een kleinschalig woningbouwplan en hoeft daarom niet op de planningslijst te zijn opgenomen. Omdat dit plan de mogelijkheid voor het vestigen van een bedrijf uitsluit, is er ook sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Het betreft in deze een herstructureringslocatie welke conform de doelstelling van de ladder juist in aanmerking komt voor herinvulling. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, langs een van de hoofdtoegangen tot het centrum van Hulst en is passend ontsloten.

3.3 | Gemeentelijk beleid

3.3.1 | Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst vastgesteld. De structuurvisie geeft de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

Voor het gebied rondom de Absdaalseweg is de strategie 'herstructureren' vastgelegd. Binnen dit gebied zal de hoofdfunctie niet wijzigen, maar is het de bedoeling om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Herstructurering vindt zijn aanleiding in de wens of noodzaak van eigenaren om hun vastgoed aan de eisen van de moderne tijd te laten voldoen. Ook wordt gesproken over maatschappelijk vastgoed dat naar verwachting op langere termijn niet voldoet. De voormalige brandweerkazerne is zo'n voorbeeld. Door het nieuwbouwen op de locatie Absdaalseweg 44 wordt invulling gegeven aan de herstructureringswens binnen dit gebied.

Figuur 7 | strategie herstructureren Stad Hulst (bron: Structuurvisie Hulst)

3.3.2 | Bestemmingsplan De Statie

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'De Statie' (zie figuur 7), zoals genoemd in de inleiding. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.2) die de beoogde ontwikkeling van vier woningen mogelijk maakt is hieronder weergegeven. Per voorwaarde wordt aangegeven hoe daarmee met dit wijzigingsplan wordt omgegaan c.q. aan wordt voldaan:

Artikel 3.6.2. Wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het op de plankaart aangegeven 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Tuin' en/of 'Verkeer - Verblijf', met inachtneming van de navolgende voorwaarden:

a. het wijzigingsplan wordt pas opgesteld en ter visie gelegd nadat de te realiseren woningen zijn opgenomen in een door de provincie goedgekeurde woningbouw planningslijst → *het plan past binnen de spelregels van de hernieuwde 'Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025';*
b. de wijziging mag plaatsvinden ten behoeve van grondgebonden woningen (vrijstaande en/of twee-aaneen) en/of gestapelde woningen al dan niet met een tuin en/of woonstraat en in-/uitritten → *De wijziging vindt plaats voor vrijstaande of twee aaneen gebouwde woningen of een combinatie daarvan, met een tuin en in-en uitritten*;
c. maximaal 9 woningen mogen worden gebouwd → *het wijzigingsplan voorziet in 4 woningen*;
d. de goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen → *op de verbeelding is een maximale goothoogte van 7 meter opgenomen waaraan de bouwplannen moeten voldoen*;
e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
    - bij vrijstaande woningen minimaal 2,50 meter aan beide zijden;
    - bij twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen minimaal 2,50 meter aan één zijde;

    → *de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is reeds geregeld in het moederplan De Statie (artikel 20.2.1 onder e). Deze regels worden met dit wijzigingsplan van toepassing verklaard. In het bouwplan is hiermee rekening gehouden;*
f. de dakhelling van de woning (hoofdgebouw) bedraagt bij grondgebonden woningen minimaal 30° en maximaal 60° → *de dakhelling is in het moederplan De Statie geregeld in artikel 20.2.1 onder g. Deze regels worden met dit wijzigingsplan van toepassing verklaard. In de verdere uitwerking van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden*;

g. voor vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de (mogelijke) milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van de binnen het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen gelden, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende de relevante leefmilieuaspecten → *in hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan worden de milieuaspecten beschreven. Gebleken is dat een bij het gebiedstype passend woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en er voorts geen andere milieuaspecten zijn die de ontwikkeling belemmeren*;

h. voorafgaand aan de wijziging dient:
   - te worden aangetoond dat de geproduceerde geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige objecten, ten gevolge van de binnen het plangebied gesitueerde gezoneerde wegen, de wettelijke voorkeurgrenswaarde volgens de Wet Geluidhinder niet overschrijdt;
     danwel,
   - ontheffing te zijn verleend voor een hogere grenswaarde door het daartoe bevoegde gezag

   → *in paragraaf 4.6 van dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai. De geluidsbelasting op de voor- en zijgevels is te hoog, maar er kan daarvoor een hogere grenswaarde worden verleend. De ontheffingsprocedure voor een hogere grenswaarde op basis van de Wet geluidhinder zal gelijktijdig met de procedure voor dit wijzigingsplan doorlopen moeten worden. In de bouwtechnische constructie moet rekening worden gehouden met een reductie van 30 dB op de voorgevel.*

i. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
   (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners in, op of onder de gebouwde voorziening;
   (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
   (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften;

   → *Voor woningen wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Op eigen terrein is ruimte aanwezig om in deze parkeerbehoefte te voorzien. In het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.*

j. bij wijziging in de bestemming 'Wonen' is het bepaalde in artikel 20 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing → a*rtikel 20 wordt van toepassing verklaard;*

k. bij wijziging in de bestemming 'Tuin' is het bepaalde in artikel 16 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing → *artikel 16 wordt van toepassing verklaard*;

l. bij wijziging in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' is het bepaalde in artikel 18 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing → *in dit wijzigingsplan wordt geen bestemming 'Verkeer – Verblijf' opgenomen, de regels zijn derhalve niet van toepassing*.

Figuur 8 | Uitsnede bestemmingsplan 'De "Statie' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3.4 | Conclusie

Het geldende rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Met het wijzigingsplan wordt mede invulling gegeven aan de in de structuurvisie Hulst gewenste herstructurering van het gebied Absdaalseweg.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 | Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. Per thema wordt in de volgende paragrafen puntsgewijs het kader en de beoordelingscriteria weergegeven. Daarna volgt telkens een beoordeling en conclusie.

4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Valletta Monumentenwet 1988 Archeologiebeleid gemeente Hulst: beleidsnota en –kaart (2011)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid. Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet

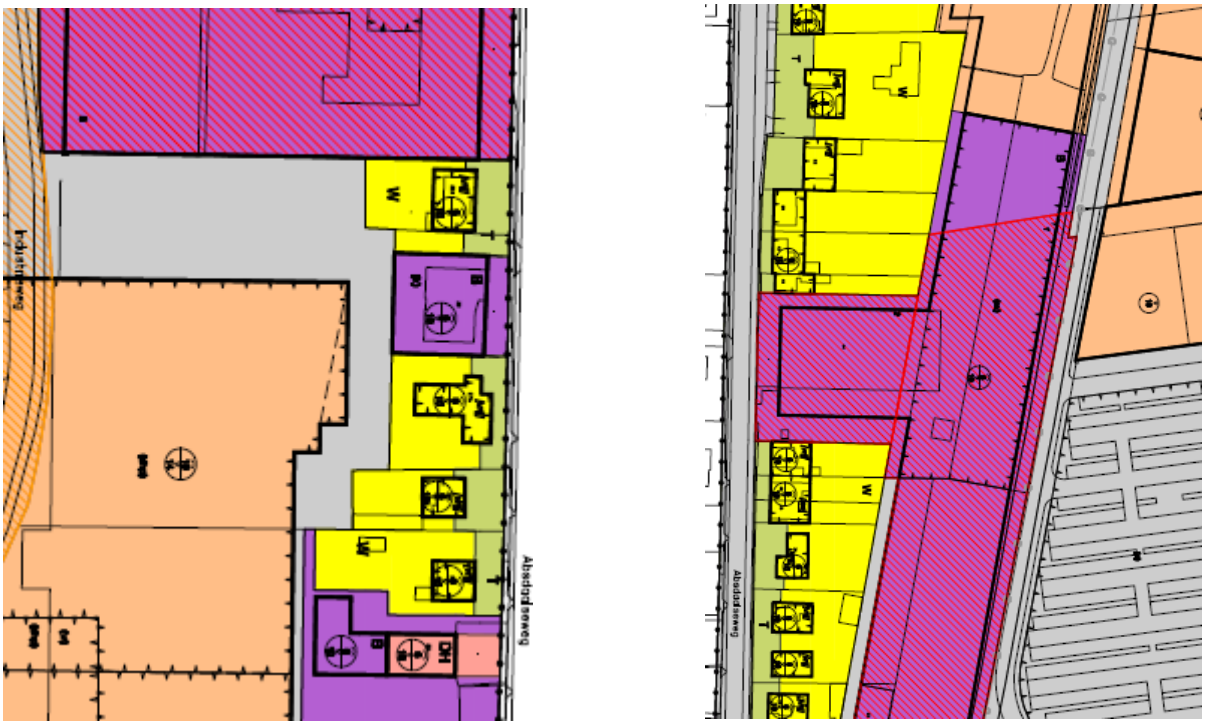
De exacte verstoringsdiepte vanwege de te realiseren woningen is nog niet bekend. Uit de maatregelkaarten die bij het gemeentelijk vastgestelde archeologiebeleid horen blijkt dat ter plaatse van het project geen tot een lage archeologische verwachting aanwezig is. In de aankomende herziening van het gemeentelijk archeologisch beleid is er geen sprake van een andere beoordeling. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Uiteraard moeten toevalsvondsten tijdens de uitvoering wel gemeld worden bij het daartoe bevoegde gezag. Door het slopen van het oude pand, kan overigens aangenomen worden dat de te bebouwen grond reeds geroerd is.

4.3 | Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

De VNG-brochure vermeldt over het omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn, naast andere woningen, diverse

bedrijven gevestigd. Daarnaast ligt de locatie aan een doorgaande weg. Het perceel kan daardoor gekwalificeerd worden als een gemengd gebied. Dit betekent dat de in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.



Figuur 9 | uitsnedes bestemmingsplan De Statie (bron: www.gemeentehulst.nl)

In de volgende tabel is aangegeven welke bedrijven in de omgeving zijn gevestigd en welke richtafstanden daarbij horen (na verlaging met één afstandsstap).

Adres	Naam	Type bedrijf/functie	Richtafstand t.o.v. woning in gemengd gebied	Voldoet aan richtafstand
Stationsplein 17	Albert Heijn	Supermarkt	0 meter	Ja
Absdaalseweg 33	Tapijtwereld	Detailhandel	0 meter	Ja
Absdaalseweg 39	De Smet accountants	Kantoor	0 meter	Ja
Absdaalseweg 41	Opel Kerckhaert	Garage en showroom	10 meter	Ja
Absdaalseweg 43	WEA	Kantoor	0 meter	Ja
Industrieweg (ongenummerd)	Opslag 7	Opslag	10 meter	Ja
Industrieweg 17	JB Services	Onderhoud en reparatie/verhuur	30 meter	Ja

Aan alle richtafstanden wordt voldaan, waardoor ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen gesproken kan worden van een voldoende woon- en leefklimaat. Er zijn geen belemmeringen op het gebied van bedrijven en milieuzonering.
Desalniettemin wenst de gemeente Hulst door middel van een akoestisch onderzoek nader te onderbouwen dat de geluidbelasting vanwege de naastgelegen supermarkt binnen aanvaardbare marges blijft. Daartoe heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden.

Akoestisch onderzoek naar geluidswaarden van supermarkt
Aan de noordkant van het plangebied is een supermarkt gevestigd. Het zuidelijke deel van het parkeerterrein grenst aan het perceel. Om vast te stellen of de richtwaarden in het plangebied worden overschreden door geluid vanwege het parkeerterrein (auto's en winkelwagentjes), installaties (koelingen) en bevoorrading is

hier akoestisch onderzoek naar gedaan. Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft ter plaatse onderzoek verricht naar het inrichtingslawaai. Het rapport d.d. 19 oktober 2016 is in bijlage 2 opgenomen.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Uit het onderzoek blijkt dat er in avondperiode bij het langtijdgemiddelde op de achterzijde van het bouwblok, op een hoogte van 5 meter een overschrijding plaatsvindt van 4 dB (richtwaarde is 45 dB, beoordelingsniveau is 49 dB). De oorzaak hiervan is het parkeerterrein van de supermarkt, dat aan het perceel grenst. Op andere plaatsen en andere momenten van de dag worden geen richtwaarden overschreden.

Maximaal geluidsniveau (piekmomenten)
Ook ten aanzien van het piekniveau is er uitsluitend in de avondperiode op een hoogte van 5 meter aan de achterzijde sprake van een overschrijding van 3dB (richtwaarde 65dB, beoordelingsniveau 68dB). Het parkeerterrein (het dichtslaan van de deuren) is hiervan de oorzaak. Op andere plekken in het bouwblok is geen overschrijding van de richtwaarden gemeten.

Conclusie
De overschrijding van de richtwaarden vindt uitsluitend in de avondperiode op een hoogte van 5 meter plaats, achter op het bouwblok. Op deze hoogte is geen buitenruimte aanwezig. Als kan worden aangetoond dat het geluidsniveau in geluidsgevoelige ruimtes, aan de achterzijde van het bouwblok, op de bovenverdieping voldoende geluidwering hebben, kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden bereikt. Geadviseerd is hierbij aan te sluiten bij de binnenwaarden zoals genoemd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Concreet betekent dat een geluidsisolatie van 19dB voor het langtijdgemiddelde, respectievelijk 18dB voor het piekniveau. Met een regulier isolatieniveau, zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit, kan hieraan worden voldaan. Het bouwvlak aan de achterzijde wordt vastgelegd op 5,2 meter vanaf de schanskorf.

Er worden twee andere opties genoemd, namelijk: het verhogen van de schanskorven tot minimaal vier meter en het sluiten van het zuidelijke parkeerterrein in de avonduren. Het verhogen van de schanskorven is door de korte afstand op het bouwblok, vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Daarnaast beperkt het de lichtinval. Het sluiten van het zuidelijke parkeerterrein, wat grenst aan het plan, is praktisch moeilijk uitvoerbaar. In de praktijk regelt dit echter ook gedeeltelijk zichzelf. Het betreffende deel van het parkeerterrein ligt het verst van de ingang van de supermarkt. In de avondperiode zullen nagenoeg alle klanten parkeren op het terrein het dichtstbij de ingang aan de Stationsweg. De berekende geluidssituatie gaat dan ook uit van een worst case benadering voor wat betreft het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. In de praktijk zal het langtijdgemiddelde lager zijn.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan vanwege het aspect bedrijven en milieuzonering worden bereikt.

4.4 | Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit Bodemkwaliteitskaart Hulst
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren. en bedrijven.

Door Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportage 22 mei 2014, bijlage 1). Doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen in de actuele bodemkwaliteit en na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor deze bestemmingswijziging. Op basis van het historisch onderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten. Er is daarom geen aanvullend onderzoek nodig.

Het rapport geeft in de conclusies en aanbevelingen wel aan dat de grond licht verontreinigd is en daarom niet zomaar mag worden verplaatst. Dit moet gebeuren in overleg met het bevoegd gezag.

4.5 | Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2018 (provincie Zeeland)
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De risicokaart geeft in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aan die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Er is ook geen sprake van een route gevaarlijke stoffen. De ontwikkeling zelf maakt ook geen risicovolle inrichtingen of activiteiten mogelijk. Een nader onderzoek naar externe veiligheidsaspecten is daarom niet nodig.

4.6 | Geluid

Kader	Wet geluidhinder Provinciale milieuverordening Zeeland
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Geluidsonderzoek is nodig in verband met de ligging aan de Absdaalseweg. Ten aanzien van geluidsaspecten vanwege de achter het perceel gelegen supermarkt wordt verwezen naar paragraaf 4.3 Bedrijven en milieuzonering.

Wegverkeerslawaai
De Absdaalseweg is een doorgaande weg met een snelheidsregime van 50km/u. Er heeft een verkeersmeting plaatsgevonden om een actueel beeld te hebben van de verkeersintensiteit. Op basis van de verkeerstellingen die daaruit bleken is het onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau (rapport 4 oktober 2016),is bijgevoegd als bijlage 3. De maximale geluidsbelasting op de voorgevels van de nieuwe woningen blijkt 58dB en op de zijgevels 52dB te bedragen. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB ruimschoots overschreden. Bekeken is of er maatregelen te nemen zijn om de geluidsbelasting te verlagen zodat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

Het toepassen van ander geluidsarm asfalt (bronmaatregel) is gelet op de schaal van de ontwikkeling te duur en levert bovendien te weinig reductie op zodat alsnog aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Het plaatsen van een scherm tussen de weg en de voorgevel van de woningen (overdrachtsmaatregel) is in deze binnenstedelijke situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Het verschuiven van het bouwvlak is gelet op de beperkte ruimte op het perceel niet mogelijk. Geconcludeerd is dat het nemen van maatregelen vanuit stedenbouwkundig of financieel oogpunt niet haalbaar is. Er zal derhalve een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder moeten worden aangevraagd. In het kader van de

omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen zal rekening moeten worden gehouden met een karakteristieke geluidwering op de voorgevel van 30dB.

4.7 | Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die op basis van de huidige regelgeving als planologisch relevant moeten worden aangemerkt. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.8 | Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate'
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) in de buitenlucht. Het project op zich draagt niet bij aan de luchtverontreiniging.

Het besluit 'NIBM' legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Als aannemelijk is dat het project een toename van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) bijdraagt, is dat niet in betekenende mate. Ten opzichte van de geldende bestemming en voormalige functie als brandweerkazerne is er slechts in beperkte mate een toename in verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen op de Absdaalseweg is de afgelopen jaren afgenomen als gevolg van een nieuwe aansluiting vanaf de westelijk van Hulst gelegen rotonde in de richting van het Stationsgebied. De luchtkwaliteit is op deze locatie geen knelpunt. Het project draagt 'niet in betekenende mate' bij. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 | Natuur

Kader	Wet natuurbescherming Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS),
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van Natura-2000 gebieden of gebieden die zijn aangewezen voor natuur in het Natuurnetwerk Zeeland. Dergelijke gebieden liggen op zodanige afstand van het plangebied dat deze ontwikkeling daarop niet van invloed is.
Ten aanzien van de soortenbescherming wordt opgemerkt dat het in deze gaat om een binnenstedelijk gebied. De locatie is jarenlang bebouwd geweest en ligt nu, na sloop van de opstallen, tijdelijk braak. Er zijn op het perceel geen bomen aanwezig. Ook is er geen sprake van andere struiken of vegetatie. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op beschermde soorten.

4.10 | Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Voldaan moet worden aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning zoals die in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd. In de gedetailleerde planuitwerking wordt hiermee rekening gehouden. In alle varianten is een garage voorzien. Voor de garage kan ook in alle varianten een extra opstelplaats worden gerealiseerd.

4.11 | Water

Kader	Waterwet (watertoets) Besluit ruimtelijke ordening Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Overleg met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.

Er is een watertoets uitgevoerd die als bijlage 4 is bijgevoegd. Wateraspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de bestemmingswijziging en de nieuwe ontwikkeling op het perceel Absdaalseweg 44 te Hulst zijn, waar nodig, onderzocht. Uit de beoordeling blijkt dat deze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 | Juridische regeling

5.1 | Regels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan 'De Statie'. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan worden de regels uit het bestemmingsplan 'De Statie' van toepassing verklaard . Voor de hoofdbestemmingen gaat het dan om artikel 20 'Wonen' en artikel 16 'Tuin'. Daarnaast worden hoofdstuk 1 (inleidende bepalingen), 4 (algemene bepalingen) en 5 (overgangs- en slotbepalingen) uit de regels van het bestemmingsplan 'De Statie' van toepassing.

5.2 | Verbeelding

De verbeelding is opgesteld op basis van de verbeelding van het moederplan 'De Statie'. De hoofdbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' worden van toepassing. Er is een goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 11 meter opgenomen. Het bouwvlak dat is opgenomen is gebaseerd op 3 varianten van het bouwplan. Daarbij is rekening gehouden met de vereiste afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 2,5 meter. Als plangrens is de perceelgrens aangehouden, met dien verstande dat aan de zijde van de Absdaalseweg de huidige bestemmingsgrens (bestemming Bedrijf) de grens is.

5.3 | Analoog plan

Het moederplan 'De Statie' is niet IMRO gecodeerd. Ten tijde van de vaststelling gold geen digitaliseringsverplichting. Formeel moet wijzigingsplan daardoor ook niet gedigitaliseerd worden conform de RO Standaarden die daar voor zijn opgesteld. Ten behoeve van de raadpleegbaarheid wenst de gemeente echter wel de plancontour op www.ruimtelijkeplannen.nl inzichtelijk te maken. Het analoge plan is in dit geval juridisch bindend.

06 | Uitvoerbaarheid

6.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Zij hebben geen reactie gegeven op het plan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze op het plan in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Het college van burgemeester en wethouders is vervolgens bevoegd om het wijzigingsplan vast te stellen.

6.2 | Economische uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in beginsel een exploitatieplan door de gemeenteraad worden vastgesteld. Daarvan kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Dit wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid om 4 woningen te bouwen. Dit betreft een bouwplan zoals dat hierboven is genoemd. In voorkomende gevallen sluit de gemeente Hulst voor de vaststelling van dit bestemmingsplan met de initiatiefnemer een overeenkomst waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer afgewenteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkelaar heeft overeenstemming met de grondeigenaar over de overname van de betrokken gronden zodra deze wijziging van het bestemmingsplan in werking is getreden. De ontwikkeling is voorts voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Bijlagen bij de toelichting

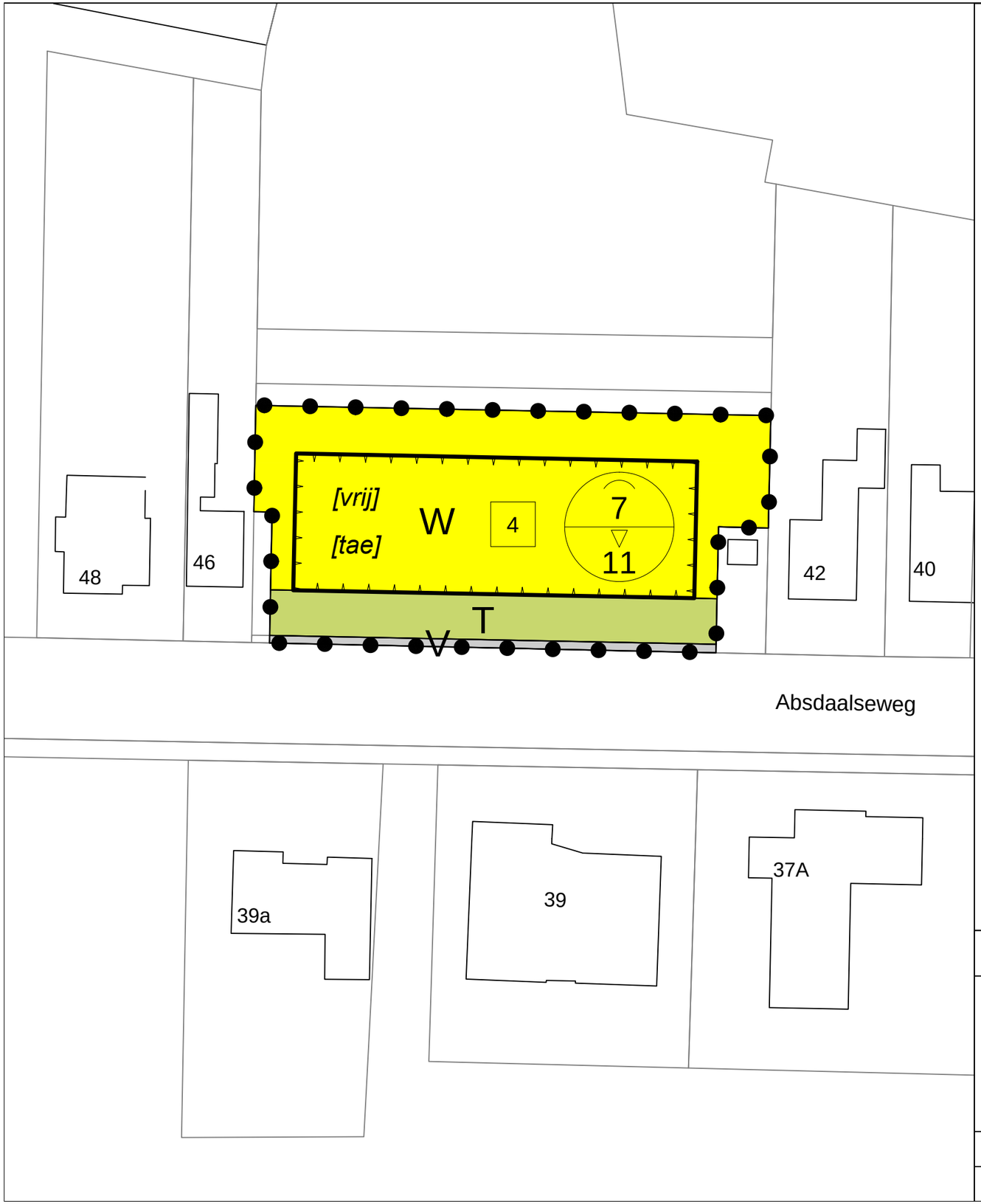
Bijlage 1 : Verkennend bodemonderzoek (Sagro Milieu Advies Zeeland B.V. Rapportage 22 mei 2014)

Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek inrichtingslawaai Absdaalseweg 44 te Hulst (Kraaij Akoestisch Adviesbureau rapportage 19 oktober 2016)

Bijlage 3 : Akoestisch onderzoek nieuwbouwplan Absdaalseweg 44 te Hulst (Kraaij Akoestisch Adviesbureau rapportage 4 oktober 2016) (wegverkeerslawaai)

Bijlage 4 : Watertoets

Verbeelding



Legenda

Plangrens

Enkelbestemmingen

T Tuin
V Verkeer
W Wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[tae] twee-aaneen
[vrij] vrijstaand

Maatvoeringen

4 maximum aantal wooneenheden
7/11 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte
JUUST daarom!

Wijzigingsplan:

Absdaalseweg 44
Hulst
Gemeente Hulst

Opdrachtgever: Juust Daarom

Status: vastgesteld

Noordpijl

Get.:	Datum:
MGS	11-04-2017
Formaat:	Schaal:
A3	1:500

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0677.wphulabsdaalsew44-001V

BraGIS
GIS/CAD Ondersteuning en software
Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST daarom!