





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Bestaande situatie	7
2.1 Ligging in groter verband	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijk-functionele beschrijving	7
2.3. Beschrijving plangebied	9
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
4. Planbeschrijving	17
5. Randvoorwaarden	18
5.1 Bodemkwaliteit	18
5.2 Luchtkwaliteit	19
5.3 Milieuzonering	20
5.4 Geluidsaspecten	20
5.5 Externe veiligheid	22
5.6 Flora en Fauna	23
5.7 Archeologie	24
5.8 Kabels en leidingen	24
5.9 Water	24
6. Planbeschrijving en juridische aspecten	28
6.1 Verbeelding	28
6.2 Planregels	28
6.3 Bestemmingsbepalingen	28
6.4 Algemene bepalingen	29
7. Uitvoerbaarheid	31
7.1 Economische uitvoerbaarheid	31
8. Overleg en inspraak	32
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
8.2 Handhavingsaspecten	32

Bijlagen

- Akoestisch onderzoek (K+ adviesgroep, 26 juni 2013)
- Bodemonderzoek (Mitec, 17 juni 2013)
- Externe veiligheid (Sight, notitie onderbouwing externe veiligheid Kloosterzande Oost, 22 januari 2010).

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het plan voor het realiseren van een pension voor het huisvesten van arbeidsmigranten aan de voorzijde van het perceel Cloosterstraat 19 te Kloosterzande.

De locatie heeft momenteel de bestemming bedrijfsdoeleinden tot en met categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voorheen was er een drukkerij gevestigd. Het perceel wordt al geruime tijd niet meer voor dat doel gebruikt. Het pand is hoofdzakelijk in gebruik voor het opslaan van diverse materialen waaronder ook brandgevaarlijke opslag (verf e.d.).

De gemeente Hulst heeft per brief van 16 juli 2014 aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit plan door middel van het volgen van een planologische procedure.

Het realiseren van een pension zal geen nieuwe woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Een pension wordt gedefinieerd als een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend één en twee persoonskamers. Het betreffen hier dus geen volwaardige woningen. Er mogen op de begane grond maximaal 7 bedruimten met één keuken, één sanitaire ruimte en één ontspanningsruimte worden gerealiseerd. Op de verdieping mag één beheerderswoning komen.



Foto vooraanzicht perceel. Bron: Google Streetview

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Kloosterzande in de gemeente Hulst te Zeeuws-Vlaanderen. Het plangebied betreft het terrein van een voormalige drukkerij aan de Cloosterstraat 19. Aan de noordzijde heeft het terrein een toegang vanaf de Willem Alexanderstraat. Het plangebied grenst aan de west- en noordzijde aan de achtertuinen van de woningen langs de Willem Alexanderstraat. Aan de oostzijde grenzen de achtertuinen van de woningen aan de Cloosterstraat en Hulsterweg aan het plangebied.



Afbeelding 3 Locatie plangebied, luchtfoto (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de werking van het bestemmingsplan “Kloosterzande”, dat in 2008 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland. De gedeeltelijke onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op (de planregels voor) het plangebied.

De locatie heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden tot en met categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Voorheen was er een drukkerij gevestigd. Het perceel wordt al geruime tijd niet meer voor dat doel gebruikt. Het pand is hoofdzakelijk in gebruik voor het opslaan van diverse materialen waaronder ook brandgevaarlijke opslag (verf e.d.).

1.4 Bij het plan behorende stukken

- **Verbeelding:**
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- **Planregels:**
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- **Toelichting:**
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting is de bestaande situatie beschreven. Het derde hoofdstuk bevat een toelichting op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk vier bevat een beschrijving van het planvoornemen. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod, zoals onder andere de bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de juridische aspecten van het plangebied weer. Hoofdstuk zeven bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen, die blijkt uit het gevoerde overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van de omgeving.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Hulst ligt in de provincie Zeeland in Oost-Zeeuws-Vlaanderen. Deze gemeente ligt tussen de Westerschelde en de grens met België. Kloosterzande ligt aan de N689, de voormalige verbinding van de kern Hulst naar het veer Kruiningen-Perkpolder. Met de komst van de Westerscheldetunnel en het verdwijnen van het veer heeft de weg een deel van haar verkeersfunctie en economische functie verloren. Het landschap rond Kloosterzande is een rivierpolderlandschap met dijken, kreekrestanten en polders en een grote visuele openheid.

2.2 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijk-functionele beschrijving

Kloosterzande werd rond een kloosterboerderij gesticht als buitenplaats voor de Kloosterorde van de monniken van Ter Duinen uit Koksyde te België. Deze monniken zijn gestart met het aanleggen van polders in dit kleigebied. De eerste polders waren kleinschalig en grillig van vorm, later werden deze steeds grootschaliger en rechtlijner. De eerste woonbebouwing kwam tot stand als dijkbebouwing aan de Hof te Zandestraat en de Cloosterstraat. Sinds 1814 was Kloosterzande het bestuurlijk centrum van de voormalige gemeente Hontenisse.

Groenendijk is ontstaan aan de dijk die de afscheiding vormt tussen de Zandepolder en de Mariapolder. In de 17^e eeuw werd een rooms-katholieke schuilkerk gesticht. Hieromheen kwamen diverse voorzieningen, zoals scholen en een bejaardenhuis (huidig verzorgingstehuis St. Antonius). De standerdmolen aan het einde van de Groenendijk was en is een beeldbepalend element.

Nog steeds zijn de Groenendijk en het dijklint van Kloosterzande herkenbaar als de meest historische delen van de kern. Hier bevinden zich de meeste cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten en is er sprake van een grote mate van functiemenging. De parcellering en rooilijnen die bij dit historisch lint horen, zijn goed bewaard. De dijken vormen een ring en dit is de belangrijkste structuurdrager van de kern. Aan de binnenzijde van deze ring is vooral in de tweede helft van de 20^e eeuw op planmatige wijze woningbouw ontwikkeld, waardoor de kernen niet meer los van elkaar kunnen worden gezien. De woningtypologie varieert en de bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met een kap en heeft een fijnmazige ontsluitingsstructuur. Voorts is een relatief omvangrijk sportcomplex aanwezig. Tussen het woongedeelte en het bedrijventerrein aan de zuidzijde van de kern bevindt zich een gebied met enkele waardevolle panden zoals de NH-Kerk, Hof ter Zande en een park met daarin twee van cultuurhistorisch belang zijnde terreinen. Deze zijn op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) aangeduid als terreinen van hoge archeologische waarden. Het gaat om de laat-middeleeuwse resten van het kloostercomplex de Uithof Ter Zande van de Cisterciënzer abdij Ter Duinen en de bijbehorende kapel.



Bestaande situatie

In Kloosterzande zijn momenteel drie gebieden aanwezig met enkele centrumfuncties: het Europaplein, het Marijkeplein en het gebied Hof te Zandeplein nabij het voormalige gemeentehuis. Aan het Marijkeplein bevindt zich de belangrijkste supermarkt.

2.3. Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de Cloosterstraat. In de loop van de tijd groeiden de twee kernen Kloosterzande en Groenedijk langs de Cloosterstraat naar elkaar toe en uiteindelijk aan elkaar. De lintbebouwing aan de Cloosterstraat bestaat zowel uit vrijstaande als geschakelde bebouwing die regelmatig verspringt ten opzichte van de rooilijn en waarin kleinschalige woningen worden afgewisseld met grootschalige bedrijfspanden. Hoewel de Cloosterstraat van oudsher een diversiteit aan functies bevatte, is in de directe omgeving van het plangebied nu de woonfunctie overwegend aanwezig.

Het plangebied bestaat uit de bedrijfsgebouwen van een voormalige drukkerij. Aan alle zijden wordt het gebied omsloten door de omliggende woonpercelen. Aan de oostzijde liggen enkele weilanden achter de woningen met een agrarische bestemming.

Het voormalige bedrijf bestaat aan de zijde van de Cloosterstraat uit een pand van één laag met een kap direct aan de straat. Dit pand voegt zich wat betreft uitstraling en korrelgrootte in het lint van de aangrenzende woningen. Aan de achterzijde staan enkele grotere bedrijfsgebouwen op het perceel. Deze gebouwen zijn bereikbaar via een inrit vanaf de Willem Alexanderstraat.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau samengevat en teruggekoppeld naar onderhavig planvoornemen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT-regio beschreven.

Kloosterzande ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;

- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant
- (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Bovenstaande opgaven hebben geen betrekking op plangebied. Deze ontwikkeling is dan ook mogelijk in het kader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaarswegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het plangebied ligt niet binnen één van de gebieden van de hierboven genoemde onderdelen. De ontwikkeling van onderhavig plan heeft dan ook geen bezwaren in het kader van dit beleid.

3.2. *Provinciaal beleid*

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld, het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018'. Het nieuwe omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofdpijnen beleid en de uitvoeringsagenda. Voortbordurend op het oude omgevingsplan neemt duurzaamheid een belangrijke plaats in bij de provinciale beleidsvorming. Daarbij steekt de provincie in op innovatie, sterke economische sectoren als basis en het optimaal benutten van het bijzondere karakter van Zeeland. De Provincie heeft een lange termijn perspectief van een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit.

In het omgevingsplan is het volgende opgenomen over de huisvesting arbeidsmigranten: "Onze economie heeft een continue behoefte aan goedkope arbeid. Om hier in te voorzien is de laatste jaren sprake van een toename van arbeidskrachten uit Midden en Oost-Europa. De huisvesting van deze arbeidskrachten vergt de aandacht van werkgevers, gemeenten, woningcorporaties en arbeidsbemiddelingsbureaus. Het voorkomen van sociale problemen vormt bovendien een gezamenlijke opgave van genoemde partijen. Huisvesting van arbeidsmigranten die voor een langere periode in Zeeland werkzaam zijn, valt binnen de reguliere woningbehoefte. In de provinciale bevolkingsprognose is hiermee voor zover mogelijk rekening gehouden. Gemeenten stellen vast wanneer sprake is van een dusdanig lange periode, dat huisvesting in een reguliere woning wenselijk is. Voor arbeidsmigranten die voor een kortere periode in Zeeland verblijven is aanvullend beleid noodzakelijk.

Voor deze groep dient gezocht te worden naar huisvestingsmogelijkheden in het stedelijk gebied (bijv. hotels, pensions en kleinschalige huisvesting in woonhuizen). Aanvullend worden mogelijkheden geboden in het landelijk gebied, onder de randvoorwaarden zoals beschreven in de paragrafen over nieuwe economische dragers en kleinschalig kamperen."

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

De verordening is vastgesteld op 28 september 2012. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee is in artikel 2.0 van de verordening een afwegingskader vastgelegd. Het gaat hier om de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Essentie van deze bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.

Er is geen specifiek beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten in de verordening Ruimte opgenomen.

Toetsing aan het provinciaal beleid

Het realiseren van een pension voor arbeidsmigranten past binnen het provinciale beleid voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het hergebruik van de voormalige bedrijfsgebouwen sluit goed aan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst (2012)

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hulst vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht een gemeenteraad een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied. Hierin dienen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente te worden vastgelegd. Enerzijds worden in de structuurvisie toekomstige plannen met een ruimtelijke component en de samenhang daartussen inzichtelijk gemaakt. Anderzijds wordt in de structuurvisie de mogelijkheid van kostenverhaal gecreëerd. De structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als (ruimtelijk) afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. In de structuurvisie Hulst wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. Hierbij is het van belang dat de structuurvisie voldoende ruimte biedt om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd.

De structuurvisie bevat geen specifiek beleid gericht op het huisvesten van arbeidsmigranten.

Woonvisie gemeente Hulst (2005)

Het gemeentebestuur heeft de woonvisie vastgesteld waarin tot doel is opgenomen: “een goed woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving” te bewerkstelligen. Het nastreven van dit doel krijgt uitwerking in de volgende drie onderdelen:

- A. het behouden en werven van inwoners, waarbij het groene en ruime karakter wordt benadrukt;
- B. aandacht voor alle doelgroepen (starters, ouderen, gehandicapten, jonge gezinnen, doorstromers, enz.);
- C. verbeteren van de woonkwaliteit, wat tot uiting komt in de openbare ruimte, veiligheid, een adequaat voorzieningenniveau, herstructurering en integrale en duurzame benaderingswijze.

De woonvisie bevat geen specifiek beleid gericht op het huisvesten van arbeidsmigranten.

Welstandsnota gemeente Hulst (2004)

In maart 2004 heeft het gemeentebestuur de “Welstandsnota gemeente Hulst” vastgesteld. Aanleiding hiervoor is de gewijzigde Woningwet (1 januari 2003) die gemeenten oproept welstandsbeleid te voeren. Welstandsbeleid betreft de beoordeling van architectonische kwaliteit van bebouwing in brede zin, inclusief de ligging in de omgeving.

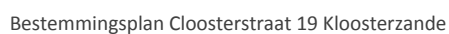
Het welstandsbeleid voor Hulst is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee

geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Hulst. Het doel van het welstandsbeleid is: 'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen'.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken bouwvergunning wordt daardoor beter voorspelbaar.

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang.

Het plangebied aan de Cloosterstraat 19 maakt deel uit van de dorpslinten waarvoor het welstandsniveau 2 "Bijzondere welstandsgebieden" geldt. Onder dit welstandsniveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend voor de kernen of het landschap binnen de gemeente. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.



4. PLANBESCHRIJVING

In de voormalige bedrijfsgebouwen aan de voorzijde van het perceel wordt een pension gerealiseerd voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het betreft een interne verbouwing van de huidige gebouwen. Een pension wordt gedefinieerd als een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend één en twee persoonskamers. Het betreffen hier dus geen volwaardige woningen. Er wordt enkel slaapgelegenheid geboden met gebruikmaking van gezamenlijke keuken, sanitair en ontspanningsruimten. Het realiseren van een pension voegt geen woningen toe aan de woningvoorraad.

In totaal komen er 7 bedruimtes in de gebouwen. Indien deze bedruimtes allen ingericht worden als tweepersoonskamers zullen er maximaal 14 gebruikers in het pension zijn. Naast de bedruimtes komen er één sanitaire ruimte, één gemeenschappelijke keuken en één ontspanningsruimte.

Naast de voorgenomen slaapruidten en bijbehorende voorzieningen, is het de bedoeling om de ruimte op de eerste verdieping in te richten als beheerdersruimte. Deze beheerder zal toezicht houden op de bewoners van het pand, daarnaast zal hij erop toezien dat de bewoners geen overlast in de omgeving veroorzaken.

Op basis van de parkeerkencijfers uit het ASVV 2012 (CROW) dient rekening gehouden te worden met 0,7 parkeerplaats per kamer (kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)). Uitgaande van 7 kamers komt dit neer op een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen.

De aangrenzende loods aan de achterzijde zal in gebruik worden genomen als overdekte garage. De loods biedt ruimte voor het parkeren van ca. 12 auto's. Op deze manier hebben de omwonenden vanuit de aangrenzende tuinen geen zicht op de geparkeerde auto's.

Het pension zal aan de voorzijde van het perceel aan de Cloosterstraat gelegen zijn. De bedrijfsruimten achter op het perceel behouden de bestemming Bedrijf.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om te beoordelen of de gewenste functies toelaatbaar zijn. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting is voorgestaan, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Onderzoek

Voor het plangebied is in juni 2013 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 (bijlage, Mitec Advies BV) uitgevoerd.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen herbestemming van de locatie.

Op basis van de verkregen informatie van de gemeente Hulst en de opdrachtgever is de hypothese gesteld dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging is te verwachten. De onderzoekslocatie is derhalve aangemerkt als een onverdachte locatie.

Het veldwerk is uitgevoerd in juni 2013. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn zintuigelijke afwijkingen waargenomen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 1 van de bovengrond voor de onderzochte parameters kwik, lood, zink en PAKtotaal (10VROM) een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 2 van de bovengrond voor de onderzochte parameter molybdeen een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 3 van de ondergrond voor de onderzochte parameters kwik en lood een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het separate steekbusmonster 4 (boring 6, bodemlaag van 100-120 cm-mv) voor de onderzochte parameter minerale olie een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 6 voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 12 voor de onderzochte parameter barium een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese “onverdachte locatie” te worden verworpen.

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuigelijke 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 op de onderzoekslocatie.

De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De verkregen resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming van de locatie.

Het onderzoek kan niet gebruikt worden voor afvoer van grond, welke afkomstig is van de onderzoekslocatie. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Met de inwerkingtreding van de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit) is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijftienhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en drieduizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een pension voor de huisvesting van arbeidsmigranten met 7 kamers. Deze ontwikkeling kan aangemerkt worden als zijnde NIBM, aangezien deze ontwikkeling ver onder de grens van 1.500 nieuwe woningen blijft.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Milieuzonering

Algemeen

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is een gemengd gebied dat grenst aan een rustige woonwijk.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, maar uitsluitend woningen en enkele detailhandelsvoorzieningen en kantoren. In het plangebied is het derhalve niet nodig rekening te houden met milieuzonering ten aanzien van bedrijfsbestemmingen. Door het verwijderen van de huidige bedrijfsbestemming verbetert de situatie juist voor de omliggende woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

5.4 Geluidsaspecten

Algemeen

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De wegen die worden meegenomen in het onderzoek bevatten een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De grootte van de zone waarin dit onderzoek gehouden moet worden is afhankelijk van het aantal rijstroken, de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk), de maximum snelheid en het aantal voertuigen.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48 dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente.

Onderzoek

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek (bijlage, K+ adviesgroep, M13 116.401, 26 juni 2013) verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen van wege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het onderzoek is noodzakelijk omdat het gebouw is gelegen binnen de geluidzone van de:

- Cloosterstraat
- Hulsterweg

De overige wegen in de omgeving van het plan kennen een snelheidsregime van 30 km/uur en zijn in het kader van de Wet Geluidhinder niet relevant. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Willem Alexanderstraat, gelegen in de nabijheid van het pand, wel beschouwd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Cloosterstraat in een aantal waarneempunten wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen aan het wegdek leidt niet tot het verlagen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde.

Bij de gemeente Hulst dient een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde te worden ingediend. Hierbij kunnen aanvullende eisen worden gesteld, zoals dat het gebouw dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Alle andere gevels dan de voorgevel en een deel van de rechterzijgevel voldoen hier aan.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen het gebouw, voor zover hier geluidgevoelige verblijfsruimten bevinden. In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan, mits door de gemeente Hulst een hogere toelaatbare waarde wordt toegekend. Daarnaast dient bij de uitwerking van de toekomstige bouwplannen rekening gehouden te worden met het vereiste binnenniveau.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit het BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt.

Onderzoek

Transport over water

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Westerschelde. Over de Westerschelde worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour. Wel is de verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Kloosterzande Oost is een onderbouwing voor het risico van de Westerschelde opgesteld, die vanwege de gekozen methodiek ook voor dit project bruikbaar is. In die onderbouwing is namelijk de gehele kern Kloosterzande beschouwd. De onderbouwing is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies en het advies naar aanleiding van dit onderzoek luiden:

- Het plaatsgebonden risico beperkt de ruimtelijke ontwikkelingen in het onderhavige bestemmingsplan niet;
- De effecten van calamiteiten op de Westerschelde kunnen het plangebied bereiken;
- Het groepsrisico is kleiner dan 10% van het groepsrisico. Daarom zijn verdere berekeningen van het exacte niveau van het groepsrisico niet noodzakelijk;
- Het bestemmingsplan omvat geen functies met een publiek met een verminderde zelfredzaamheid en er zijn geen bijzondere omstandigheden, zodat met een beperkte verantwoording van het groepsrisico kan worden volstaan.

Transport over het spoor

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen spoorlijn. Onderzoek naar veiligheidsrisico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is niet noodzakelijk.

Transport per buisleiding

In de nabijheid het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over de weg

Ten oosten van Kloosterzande ligt de provinciale weg N689. Deze weg is niet aangewezen als route voor transport van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico en het plaatsgebonden risico zijn niet in het geding.

Inrichtingen

De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.6 Flora en Fauna

Regelgeving

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortbescherming). Voor zover de beoogde ontwikkelingen en het toetsingskader ecologisch onderzoek noodzakelijk maken, zijn de uitkomsten en de conclusies in deze paragraaf weergegeven.

*Gebiedsbescherming**Toetsing Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur*

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Kloosterzande en vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. De planlocatie maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

*Soortenbescherming**Regelgeving*

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De Flora- en faunawet is in zoverre voor het initiatief van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het initiatief niet in de weg staat.

Onderzoek

De werkzaamheden voorzien in de interne verbouwing van bedrijfsgebouwen. Het terrein is geheel verhard en omheind met een hekwerk. Op grond van foto's is vastgesteld dat de te verbouwen bebouwing niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen, vogels of kerkuilen.

Toetsing

In de directe omgeving kunnen broedvogels aanwezig zijn. Het perceel zelf is ongeschikt als nestplaats. Het gebied vervult geen functie als leefgebied voor algemene soorten zoogdieren (mol, huisspitsmuis en veldmuis). Het gebied is ongeschikt als landbiotoop van amfibieën. Het gebied 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.

Conclusie

Wat de gebiedsbescherming betreft wordt geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische hoofdstructuur geen beletsel vormen voor de ontwikkeling. Er is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet worden verstoord.

5.7 Archeologie

De grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd, kunnen mogelijk schade aanrichten aan het archeologisch bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden. Pas als dit onmogelijk blijkt te zijn is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgraving noodzakelijk. Als nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld, dient rekening te worden gehouden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor delen die binnen een lage trefkans vallen zijn bij nieuwe ontwikkelingen geen consequenties ten aanzien van archeologie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen delen die in een redelijke tot grote en zeer grote trefkans vallen, dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan, zal in die gevallen altijd voorafgaand archeologisch vooronderzoek moeten worden uitgevoerd.

Het plangebied ligt binnen de contouren van een terrein met hoge archeologische waarde. Het gaat hierbij om resten van de oude dorpskern van Kloosterzande, genoemd naar de in 1576 verwoeste laatmiddeleeuwse uithof Ter Zande (Monumentnummer 13477).

Uit de beschrijving van de voorgenomen plannen blijkt dat er geen ingrepen in de bodem zullen worden gedaan. Er zal alleen een inpassende verbouwing van de bestaande panden plaats vinden. Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel zal in het bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie opgenomen worden, om bij toekomstige ingrepen in de bodem de archeologische waarden te beschermen.

5.8 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Binnen het plangebied en omgeving zijn geen leidingen en kabels van enige betekenis aanwezig.

5.9 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-

kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan (2009)

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het kabinet Balkenende IV heeft het Nationaal Waterplan in december 2009 vastgesteld. Met de val van het kabinet Balkenende-IV heeft de Tweede Kamer het Nationaal Waterplan (NWP) controversieel verklaard.

Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Doordat het Nationaal Waterplan (NWP) controversieel is verklaard, kunnen een aantal onderdelen (projecten) uit het Structuurvisiedeel van het NWP voorlopig niet uitgevoerd worden. De Stroomgebiedbeheerplannen zijn een bijlage van het NWP. De Ministerraad heeft 27 november 2009 de Stroomgebiedbeheerplannen 2009-2015 van de Eems, Maas, Rijndelta (Nederlandse deel) en Schelde vastgesteld.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde (2009)

Nederland heeft in 2009 een stroomgebiedbeheerplan voor het Nederlandse deel van het Scheldestroomgebied vastgesteld. In het plan komen de maatregelen te staan die Nederland in de periode 2010-2015 en daarna zal uitvoeren om aan de verplichtingen van de Europese Kaderrichtlijn Water te voldoen. De maatregelen moeten ertoe leiden dat het water in het stroomgebied van de Schelde schoner wordt en het ecosysteem daarvan natuurlijker.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015

Het waterbeheer is essentieel voor het wonen, werken en recreëren in dit unieke waterschapsgebied. Het water beschouwen we als een belangrijk ordenend principe bij de gebruiksmogelijkheden van en de ontwikkelingen in het beheergebied. In dit Waterbeheerplan komen al die zaken in onderling verband aan de orde. Het Waterschap zet stevig in op realisatie van de afspraken uit het Regionaal Bestuursakkoord Water. Speerpunten voor het Waterschap hierin zijn het voorkomen van wateroverlast en de acties voortkomend uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Samenwerking met verschillende instanties en doelgroepen vindt steeds intensiever plaats. Dit komt tot uiting in de deelname en actieve inbreng van het Waterschap in vele gebiedsgerichte plannen en projecten. Het Waterschap is sinds jaren gewend aan het werken vanuit een gezond kostenbewustzijn. We willen daarbij kwaliteit leveren, innovatief zijn, bewust zijn van de omgeving en tijdig inspelen op de kansen die zich voordoen. Stedelijk waterbeheer is een thema dat in het waterschapsgebied nadrukkelijk op de kaart is gezet. Om ervoor te zorgen dat de afvalwaterketen en het waterbeheer zo goed en efficiënt mogelijk op elkaar worden afgestemd is een nauwe samenwerking met de drie gemeenten noodzakelijk.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

Op 9 november 2006 is de visienota van het Stedelijk waterplan door de gemeenteraad van de gemeente Hulst vastgesteld. De visie ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie, water in relatie tot

ruimtelijke ordening, afvalwater, afkoppelen regenwater, monitoring, evaluatie, organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving. Deze bestaande wet- en regelgeving is vastgelegd door de EU, het Rijk, de provincie Zeeland, het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en/of de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

Watertoets

Aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de 'Handreiking Watertoets' van het Waterschap is de waterhuishouding voor het plangebied beschreven.

<u>THEMA</u>	<u>WATERDOELSTELLING</u>	<u>UITWERKING</u>
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	<i>Het plangebied is reeds volledig verhard. De plannen betreffen het hergebruik van de bestaande bebouwing. De bestaande riolering zal behouden blijven.</i>
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	<i>Het plangebied is reeds volledig verhard. De plannen betreffen het hergebruik van de bestaande bebouwing. De bestaande riolering zal behouden blijven.</i>
Watervoorziening/aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de volksgezondheid (watergerelateerd).</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede	<i>Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>

	oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedings-zone zie prov. Omgevingsplan 2006-2012)	<i>Verdroging is niet aan de orde.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	<i>Het onderhoud aan sloten zal geen hinder ondervinden van de ontwikkeling.</i>

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

6. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Cloosterstraat 19' is een bestemmingsplan gericht op de functieverandering van een voormalige bedrijfslocatie, waardoor er een pension voor arbeidsmigranten mogelijk wordt. Een passende benaming voor een dergelijk plan is een 'partiële herziening'. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsbepalingen*. De bestemmingen op de verbeelding bevatten regels over gebruik en over bouwen. In dit hoofdstuk staat een toelichting hierop in paragraaf 6.3.
3. *Algemene bepalingen*. Dit hoofdstuk bevat regelingen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. In paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk zijn deze toegelicht.
4. *Overgangs- en slotbepalingen*. De overgangsbepalingen regelen dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen die bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel staat de officiële naam van het bestemmingplan, die moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Bestemmingsbepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel is een aantal in het plan gebruikte begrippen omschreven voor een eenduidige interpretatie. Dit komt de rechtszekerheid van het plan ten goede.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is gedefinieerd op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden gemeten.

Bedrijf (artikel 3)

De gronden aan de achterzijde van het perceel behouden de bestemming Bedrijf. De regels zijn gelijk aan het vigerende bestemmingsplan.

Overig – Pension (artikel 4)

De gronden bestemd voor Overig – Pension zijn bedoeld voor een pension voor arbeidsmigranten. Tevens is één dienstwoning toegestaan. De bouwregels zijn gelijk aan het vigerende bestemmingsplan. Er is geregeld dat er voorzien moet worden in voldoende parkeervoorzieningen.

Waarde - Archeologie (artikel 5)

De gronden aangewezen voor 'Waarde- Archeologie' zijn, behalve voor de aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, welke aan bepaalde voorwaarden dienen te voldoen. Ten aanzien van de hoogte is een bouwregel opgenomen. Wanneer de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad kunnen, via een ontheffingsbevoegdheid, ten dienste van de andere bestemming(en) bouwwerken worden gebouwd.

Er is een omgevingsvergunning opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Mocht uit archeologisch onderzoek blijken dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of niet meer noodzakelijk wordt geacht dat er bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wordt voorzien dan is het college bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

6.4 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om bouwvergunning.

Algemene bouwregels (artikel 7)

Dit artikel bevat enkele algemene bouwregels.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In de algemene gebruiksbeepaling is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Ontheffing wordt door burgemeester en wethouders verleend indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

De algemene afwijkingsbevoegdheden bieden de mogelijkheid ontheffing te verlenen voor de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de planregels voorgeschreven afmetingen.

Overgangsrecht (artikel 10)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in

werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 11)

In dit artikel is vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een zakelijk initiatief van een bedrijf op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Hulst geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als de kosten via het exploitatieplan in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

In onderhavige situatie zal een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hulst worden gesloten. Tevens komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Provinciale diensten en andere relevante overlegpartners, zoals het Waterschap.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan zal conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage worden gelegd gedurende een periode van 6 weken. Tijdens deze periode kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

8.2 Handhavingsaspecten

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in zo'n actuele regeling.

Naleving van regelingen vraagt om bekendheid met die regelingen. In de bestemmingsplan voorbereiding is daaraan de nodige aandacht besteed via voorlichting en communicatie.