



Steensedijk 98 Hulst: realisatie 14 garageboxen

Gemeente Hulst | Ontwerpbestemmingsplan

Colofon

Documentgegevens

Titel: Steensedijk 98 Hulst
Rapportnummer: VHH_P01_R01_vs2
Datum: 22 februari 2016
Status: Ontwerp
IMROcode: **NL.IMRO.0677.bpStatieStnsdk98.0010**

Opdrachtgever

Naam: Familie van Haperen-Heijmans

Opdrachtnemer

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

Auteur(s): De heer J.P. d'Haens/mw. J. Ocké
Contactgegevens: 06 - 28 63 75 30 / 06 – 23 27 28 08
jan@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Toelichting.....	5
01 Inleiding.....	6
1.1 Algemeen	6
1.2 Planuitwerking.....	6
02 Beleidskader.....	8
2.1 Rijksbeleid.....	8
2.2 Provinciaal beleid.....	8
2.3 Gemeentelijk beleid.....	8
2.4 Conclusie	9
03 Kwaliteit van de leefomgeving	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Archeologie en cultuurhistorie	10
3.2 Bodem.....	11
3.3 Externe veiligheid	11
3.4 Flora en fauna.....	11
3.5 Geluid	12
3.6 Kabels en leidingen	12
3.7 Luchtkwaliteit	12
3.8 Milieuhinder	12
3.9 Verkeer en parkeren	12
3.10 Water	12
3.12 Conclusie.....	15
04 Uitvoerbaarheid.....	16
4.1 Financiële uitvoerbaarheid	16
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	16
05 Juridische planbeschrijving	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Planregels.....	17
Regels.....	18
Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	19
Artikel 1 Begrippen	19
Artikel 2 Wijze van meten	20

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	22
Artikel 3 Verkeer	22
Artikel 4 Wonen.....	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 6 Overgangsrecht	24
Artikel 7 Slotregel	24
Verbeelding.....	26

Toelichting

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Steensedijk 98 te Hulst 14 garageboxen te realiseren. Het perceel is momenteel in gebruik als buitenruimte behorende bij het naastgelegen natuursteenbedrijf. In het verleden werd het perceel gebruikt als opslag en showroom van dit natuursteenbedrijf.

Realisatie van de 14 garageboxen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'De Statie'. De betreffende gronden zijn deels bestemd als "Bedrijven" en deels als "Wonen". Beide bestemmingen staan de bouw van garageboxen niet rechtstreeks toe. Gelet hierop is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Om realisatie mogelijk te maken dient dan ook een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.



Figuur 1 | Locatie Steensedijk 98 te Hulst

1.2 | Planuitwerking

Het plangebied is gelegen aan de Steensedijk te Hulst. Dit betreft een oude ontsluitingsroute van/naar de historische binnenstad. In de huidige situatie vervult de Steensedijk nog een functie als (doorgaande) fietsroute tussen de kernen Sint Jansteen en Hulst. Verder ontsluit de weg de aangrenzende woningen en sluit het aan op een deel van het nabij gelegen bedrijventerrein. Doordat er geen rechtstreekse aansluiting is op de Stationsstraat (zijde Hulst centrum) en de rondweg, vervult de Steensedijk geen functie meer in de auto-ontsluiting van het centrum.



Figuur 2 | Locatie Steensedijk 98 te Hulst

Het perceel grenst zoals gezegd aan de Steensedijk. De andere plangrenzen worden gevormd door het natuursteenbedrijf (zuid), een woning (noord) en het bedrijventerrein (west). De huidige inrichting van de locatie is een onbebouwd terrein, dat vrijwel geheel is verhard met stelconplaten. Een klein onverhard deel wordt gevormd door een onderhouden (gemaaid) grasveld. Op het onverharde deel wil de initiatiefnemer 6 garageboxen plaatsen, op het met stelconplaten verharde deel is een opzet met 8 garageboxen voorzien, één conform de in figuur 3 opgenomen planopzet.



Figuur 3 | Detail planvorming

1.3 | Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het geldende beleidskader kort toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 gemotiveerd waarom er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de planregeling.

02 | Beleidskader

2.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels 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. Er is in dit geval sprake van de realisatie van nieuwe garageboxen in een overwegende woonomgeving en binnen bestaande bebouwing, zodat ontwikkeling niet van invloed is op de genoemde nationale belangen.

2.2 | Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. 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. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. Provinciale belangen zoals die zijn gedefinieerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (zoals bijvoorbeeld het tegengaan van nieuwe woningen in het buitengebied, aantasting van natuur of molenbiotopen), worden in dit geval, waarin sprake is van de toevoeging van bebouwing met een beperkte oppervlakte binnen de bebouwde kom en in bestaande bebouwd gebied, niet geraakt.

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. Voor de toevoeging van garageboxen binnen bestaand bebouwd gebied aangewezen kern van Hulst zijn geen specifieke eisen in de Verordening opgenomen.

Vanzelfsprekend is een ontwikkeling van beperkte omvang als de onderhavig eveneens niet in strijd met de Kadernota of de per 28 oktober 2015 ter inzage gelegde herziening van het Omgevingsplan.

2.3 | Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan De Statie

Dit bestemmingsplan is mede opgesteld naar aanleiding van een visie zoals weergegeven in de Structuurvisie gemeente Hulst (BRO, maart 2001). In deze visie wordt veel aandacht besteed aan de relatie binnenstad-buitenstad. Basis hierin vormt een centrale as welke loopt vanaf de Bierkaai in de binnenstad tot het Woonthema-centrum (locatie Morres) in de buitenstad. Om de ontwikkelingen in de buitenstad juridisch-planologisch mogelijk te maken heeft de gemeente Hulst een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het gebied dat globaal ligt tussen de Stationsweg/Steensedijk en de N290: De Statie. Dit plangebied kenmerkt zich door een afwisseling van functies. Tussen de linten met voornamelijk een woonfunctie (o.a. Steensedijk) liggen bedrijventerreinen en winkelgebieden.

Ten aanzien van het "deelgebied" Steensedijk staat in het bestemmingsplan het volgende opgenomen: *De Steensedijk is net als de Absdaalseweg één van de toegangswegen tot de vesting van Hulst. De in noord-zuidrichting lopende weg vormde in vroegere tijden een belangrijke ontsluitingsroute aan de zuidkant van Hulst. Na de aanleg van de N290 is de doorgaande structuur aan de zuidzijde afgesneden en is de straat*

voornamelijk een woonstraat. Aan de westzijde, halverwege de straat is er nog wel een toegangsweg tot het bedrijventerrein Tol-Morres. Aan beide zijden van de rijbaan is een trottoir gesitueerd. Door de verspringende rijbaanstructuur zijn er wisselend aan één zijde van de rijbaan langspaarkeervakken aangelegd. De rijbaan zelf heeft een klinkerbestrating. De Steensedijk heeft een stenig karakter. Openbaar groen is er alleen aanwezig in de vorm van solitaire bomen op de begin- en eindpunten van de parkeerstroken. De rechte structuur van de Steensedijk bepaalt in hoge mate het straatbeeld. De gesloten bebouwingswand bestaat uit vrijstaande woningen en bedrijfspanden die liggen in een rechte rooilijn. De woningen liggen direct aan het trottoir met een gevarieerde onderlinge afstand. De woningen hebben veelal een bouwhoogte van één tot anderhalve laag met kap. Toegepast zijn zadeldaken en mansardekappen waarbij de nok haaks op het lint ligt. De gevelwanden hebben een verticale geleiding. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. De gevels zijn opgetrokken in een donkere baksteen. De houten kozijnen kennen een wisselende kleurstelling (licht en donker). De gebakken pannen hebben veelal een oranje-rode kleur.

In het bestemmingsplan behoudt de Steensedijk de functie als woonstraat/-lint. Het realiseren van garageboxen op wat nu een bedrijfslocatie is ondersteunt deze functie. De garageboxen bieden een extra parkeermogelijkheid voor omwonenden. Een dergelijke functie sluit goed aan op het aanwezige woningaanbod (lintbebouwing met weinig parkeermogelijkheden op eigen erf) en vormt een geleidelijke overgang naar het achterliggende bedrijventerrein.



Figuur 4 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan De Statie

2.4 | Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. Binnen de kaders van het bestaand bebouwd gebied staan zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

03 | Kwaliteit van de leefomgeving

3.1 | Inleiding

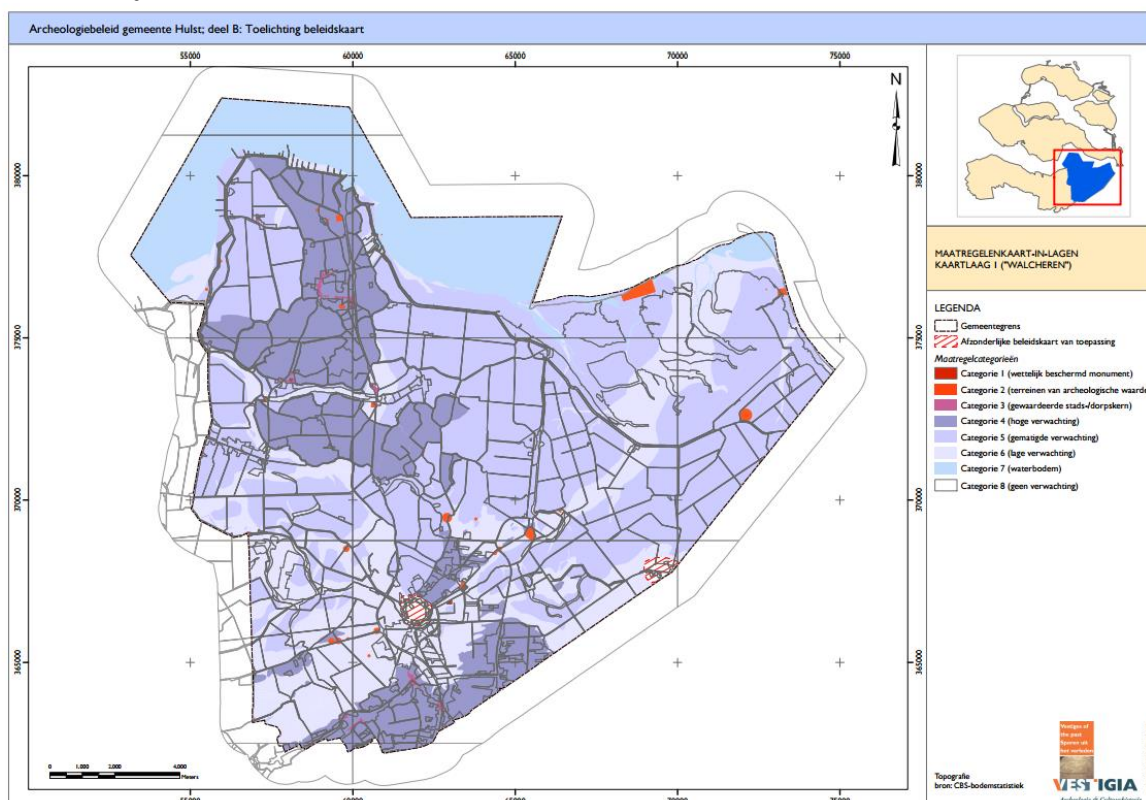
Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet 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 ten opzichte 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.

3.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In de geest van het Verdrag van Malta is in 2007 een wijziging van de monumentenwet 1988 in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht geworden. Een belangrijk onderdeel van de WAMZ is dat de verantwoordelijkheid voor het cultureel erfgoed bij de gemeenten komt te liggen. In de WAMZ wordt geregeld dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

De gemeente Hulst heeft eigen archeologiebeleid. Uit de maatregelenkaart blijkt dat het gebied is aangeduid als gebied met een "lage archeologische verwachtingswaarde" en dat geen nader onderzoek benodigd dan wel noodzakelijk is.



Figuur 5 | Maatregelenkaart archeologiebeleid gemeente Hulst

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 3.1.1) dient ook een aspect als historische (steden)bouwkunde te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen sloop of andere wijziging aan cultuurhistorisch waardevolle objecten e.d. tot gevolg. De beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied waarvoor geen specifieke cultuurhistorische kenmerken gelden, het aspect cultuurhistorie staat de plannen dan ook niet in de weg.

3.2 | Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging, waarbij deze niet specifiek gevoeliger wordt. Garageboxen als zodanig vormen geen locatie waar een langer verblijf wordt beoogd. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet benodigd.

3.3 | Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route gevaarlijke stoffen aangewezen in of nabij het plangebied. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 | Flora en fauna

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Flora- en faunawet (soortbescherming)

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. 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 wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Er zijn geen Natura 2000-gebieden in de nabijheid gelegen, die nadelige gevolgen zouden kunnen ondervinden van de voorgenomen activiteit. Het perceel is geen onderdeel van de provinciale ecologische

hoofdstructuur. Het perceel is, op een klein deel na dat bestaat uit gras, volledig verhard met stelconplaten. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5 | Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Garageboxen zijn geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Onderzoek is niet noodzakelijk.

3.6 | Kabels en leidingen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

3.7 | Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. De realisatie van garageboxen draagt niet "in betekenende mate" bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven. De toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de garageboxen is verwaarloosbaar ten opzichte van de huidige intensiteit, helemaal afgezet ten opzichte van de huidige mogelijkheden (planologisch) op het perceel.

3.8 | Milieuhinder

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. De garageboxen zijn voorzien in een gemengd-stedelijke omgeving. Op korte afstand van het perceel liggen bedrijven en woningen. Garageboxen sluiten hier goed op aan en vormen een prima overgang tussen deze functies.

3.9 | Verkeer en parkeren

Realisatie van de garageboxen vergroot de parkeercapaciteit in de directe omgeving. De Steensedijk kent veel lintbebouwing waarbij parkeren op eigen erf vaak niet mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling biedt nieuwe mogelijkheden om in en om de Steensedijk de auto te parkeren. De verkeersgeneratie van de garageboxen is dermate beperkt dat dit wegvalt in de huidige intensiteit/het huidige gebruik van de straat. De garageboxen worden zo gepositioneerd dat de achtertoegang van het naastgelegen bedrijf bereikbaar blijft.

De ontwikkeling verbetert de parkeersituatie in het gebied, derhalve vormt het aspect verkeer en parkeren dan ook geen belemmering.

3.10 | Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is niet gelegen op of in de directe omgeving van een waterkering.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vast-houden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>In de huidige situatie is er een verharding van stelconplaten aanwezig welke aflopen in de omliggende bermen. In de nieuwe situatie zal het verhard wegoppervlak afnemen (komen 8 garageboxen voor in de plaats) en het verhard dakoppervlak toenemen (dat is nu niet aanwezig, 8 + 6 garageboxen). Het oppervlakkig afstromen van de weg zal zo blijven. De hoeveelheid regenwater van het dak zal afgevoerd worden naar de naastgelegen watergang.</i> Berekening waterberging: <i>Toename verhard oppervlak (betreft dus enkel het verhard dakoppervlak van de 6 garageboxen) $108 \times 0.075 = \text{waterberging } 8.1 \text{ m}^3$.</i> <i>Uit vooroverleg met gemeente en Waterschap Scheldestromen is gebleken dat er sprake is van een 'kritisch' gebied wat betreft waterberging. Het creëren van deze waterberging binnen het plangebied is vrijwel niet haalbaar, de bovenoppervlakte van de waterberging zou ca. 12m² moeten beslaan. (excl. Taluds e.d.). Ervoor gekozen is om de waterberging af te kopen en een bedrag te storten in het waterbergingsfonds van de gemeente Hulst. Deze bijdrage zal worden gebruikt voor een nieuwe grotere waterberging op het bedrijventerrein in de nabijheid van onderhavig perceel.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van een waterbeschermingsgebied. Gezien het plan alleen het aanbrengen van een 14-tal garageboxen incl. een afvoer betreft zal beïnvloeding van de grondwaterstand (bemaling e.d.) nihil zijn.</i>
Hemel- en afvalwater (incl. water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Het hemelwater vanaf het dakoppervlak van de garageboxen zal worden afgevoerd naar de naastgelegen watergang. Het hemelwater van het wegoppervlak zal infiltreren in de naast gelegen bermen.</i>

Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De volksgezondheid wordt niet aangetast. In dit plan komt geen afvalwater vrij. Het hemelwater (relatief schoon) zal op het omliggende oppervlaktewater geloosd worden en/of infiltreren.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Maaiveld daling en/of zetting zullen bij het bouwen van 14 garageboxen en het aanpassen van het verhard oppervlak om dit mogelijk te maken vrijwel niet optreden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Het hemelwater zal afgevoerd worden middels een PVC-huisaansluitleiding. Gezien het hemelwater relatief schoon (zeker het regenwater op de daken. Deze is niet vermengd met rubber van banden en olie / brandstof e.d.) is zal aantasting van het oppervlaktewater nihil zijn.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Van het weg oppervlak zal het hemelwater gedeeltelijk infiltreren. Andere toevoegingen aan het grondwater zullen er niet zijn. Gezien er geen grote industriële bedrijvigheid op het terrein zal plaatsvinden zal het infiltrerend water relatief schoon zijn.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De laatste garagebox word voor een beperkt deel gebouwd tot op de insteek van het talud van de bestaande sloot aan de noord-westzijde van het perceel. Normaal gezien moet er een schouwstrook van 7 meter aanwezig zijn. In de huidige situatie is er echter ook geen sprake van een schouwstrook en vindt er langs deze zijde geen onderhoud plaats. Dat is ook niet mogelijk aangezien er ter plaats al sprake is van een gesloten hekwerk. Ter illustratie zijn enkele foto's van de bestaande situatie ingevoegd en de situatietekening waarop de sloot is ingetekend. .</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het plan is niet gelegen aan een waterschapsweg. Gezien de functie van het terrein verandert (bouw garageboxen) zullen de verkeersbewegingen toenemen. Deze bewegingen vinden plaats op eigen terrein en zullen ontsloten worden middels de Steensedijk.</i>



Situatiekening met sloot



Foto vanaf zijde sloot



Foto vanaf zijde nieuwe garageboxen

3.12 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de ontwikkeling van garageboxen op het perceel Steensedijk 98 te Hulst zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

04 | Uitvoerbaarheid

4.1 | Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Daarvan kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst. Er is in dit geval sprake van een hoofdgebouw en dus van een bouwplan zoals hierboven bedoeld. De kosten die verhaald worden betreft de bijdrage in het waterbergingsfonds. Deze worden overgemaakt aan de gemeente Hulst. Er zijn geen overige te verhalen kosten. Een exploitatieplan vaststellen is niet noodzakelijk.

4.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Voor een bestemmingsplan als dit moet vooroverleg worden gevoerd zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Dit heeft *geleid tot de volgende reactie(s)/niet geleid tot reacties*.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van @@PM@@ zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn *wel/geen* zienswijzen ingediend.

05 | Juridische planbeschrijving

5.1 | Inleiding

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelfs de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. De regels zijn aangepast aan de WABO; de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 | Planregels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Verkeer (Artikel 3)

De toegang tot de garageboxen krijgt de bestemming Verkeer. Dit is eveneens de ontsluiting voor het naastliggende bedrijf.

Wonen (Artikel 4)

De in het plangebied te realiseren garageboxen hebben de bestemming Wonen, met een functieaanduiding voor garageboxen. Naast de stalling van voertuigen is opslag voor huishoudelijk gebruik toegestaan.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Antidubbeltelregel (artikel 5)

Deze regel dient om te voorkomen dat indien in het bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 6)

Gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd krachtens een verleende vergunning mogen blijven bestaan. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bevoegd gezag.

Lid 2 betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtsmacht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan indien de afwijzing hierdoor niet wordt vergroot.

Slotregel (artikel 7) Het laatste artikel van de planregels betreft de slotregel van het onderliggende bestemmingsplan.