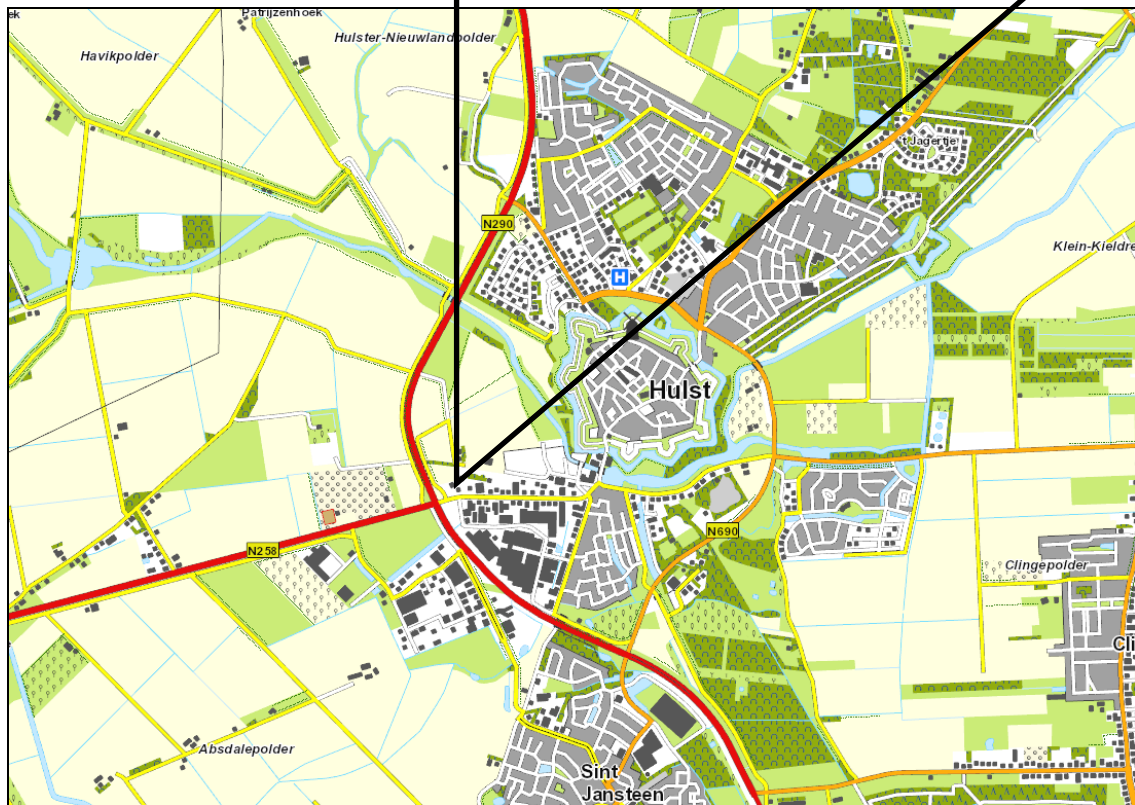


Hulst

bestemmingsplan 'Absdaalseweg 62A Hulst'

# Locatie: perceel Absdaalseweg 62A te Hulst



Opdrachtgever:  
Notaris van Goethem Holding B.V.  
Marco Pololaan 22  
4562 AC Hulst

Adviseur:  
Butijn Bouw Advies  
Kerkweg 29  
4414 AA Waarde

Identificatiecode:  
NL.IMRO.0677.BPAbdaalseweg62A-001V  
Planstatus: vastgesteld  
Datum: 14 april 2016

# Toelichting

## Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1.    Aanleiding en doel	4
1.2.    Begrenzing plangebied	4
1.3.    Leeswijzer	5
2. Plangebied	
2.1.    Historie plangebied	6
2.2.    Geldende bestemmingsregeling	8
3. Beleidskaders	
3.1.    Rijksbeleid	11
3.2.    Provinciaal beleid	12
3.3.    Regionaal en gemeentelijk beleid	13
3.4.    Conclusie	13
4. Ontwikkeling en inrichting	
4.1.    Stedenbouwkundige aspecten	14
4.2.    Beeldkwaliteit	15
4.3.    Verkeer	15
4.4.    Conclusie	15
5. Sectorale toetsen	
5.1.    Bodem	16
5.2.    Archeologie	17
5.3.    Water	17
5.4.    Ecologie	20
5.5.    Luchtkwaliteit	22
5.6.    Wegverkeerslawaaï	23
5.7.    Milieuzonering	23
5.8.    Externe veiligheid	23
5.9.    Leidingen	27
5.10.    Duurzaamheid	28
5.11.    Financiële haalbaarheid	28
6. Bestemmingsregeling	
6.1.    Planvorm	29
6.2.    Toelichting op de bestemmingen	29
7. Maatschappelijke verantwoording	
7.1.    Inspraakprocedure	30

### Bijlagen

- Reactie waterschap
- Onderzoek duurzaamheidsladder
- Bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek

# 1. Inleiding

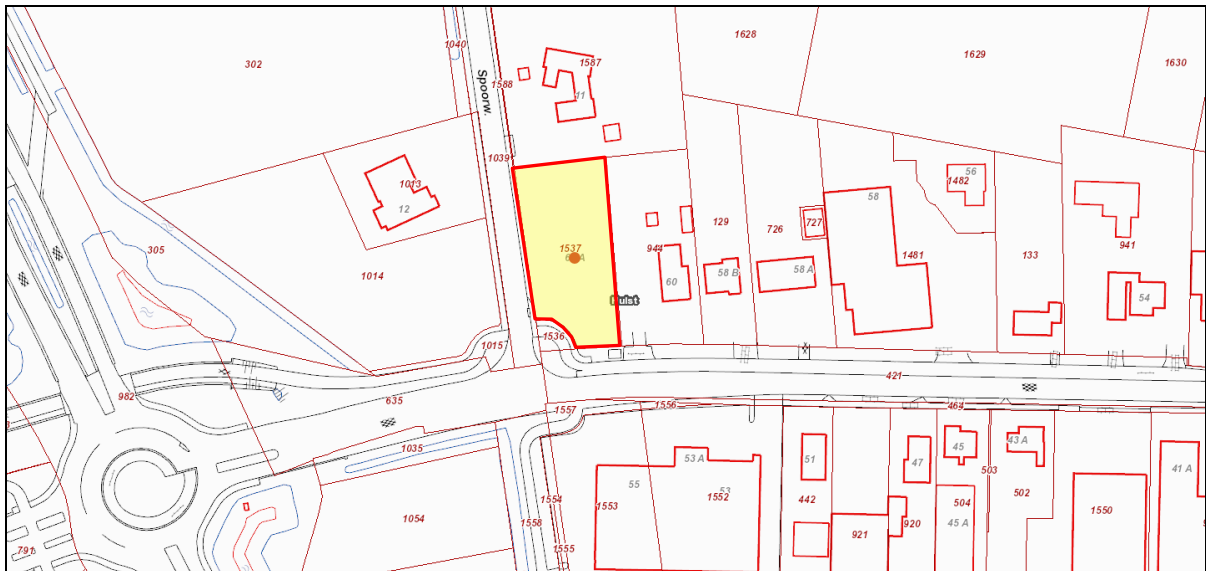
## 1.1. Aanleiding en doel

Aan de Absdaalseweg ten westen van nummer 60 te Hulst is een kavel grond gelegen welke onbebouwd is en ingezaaid is met gras.

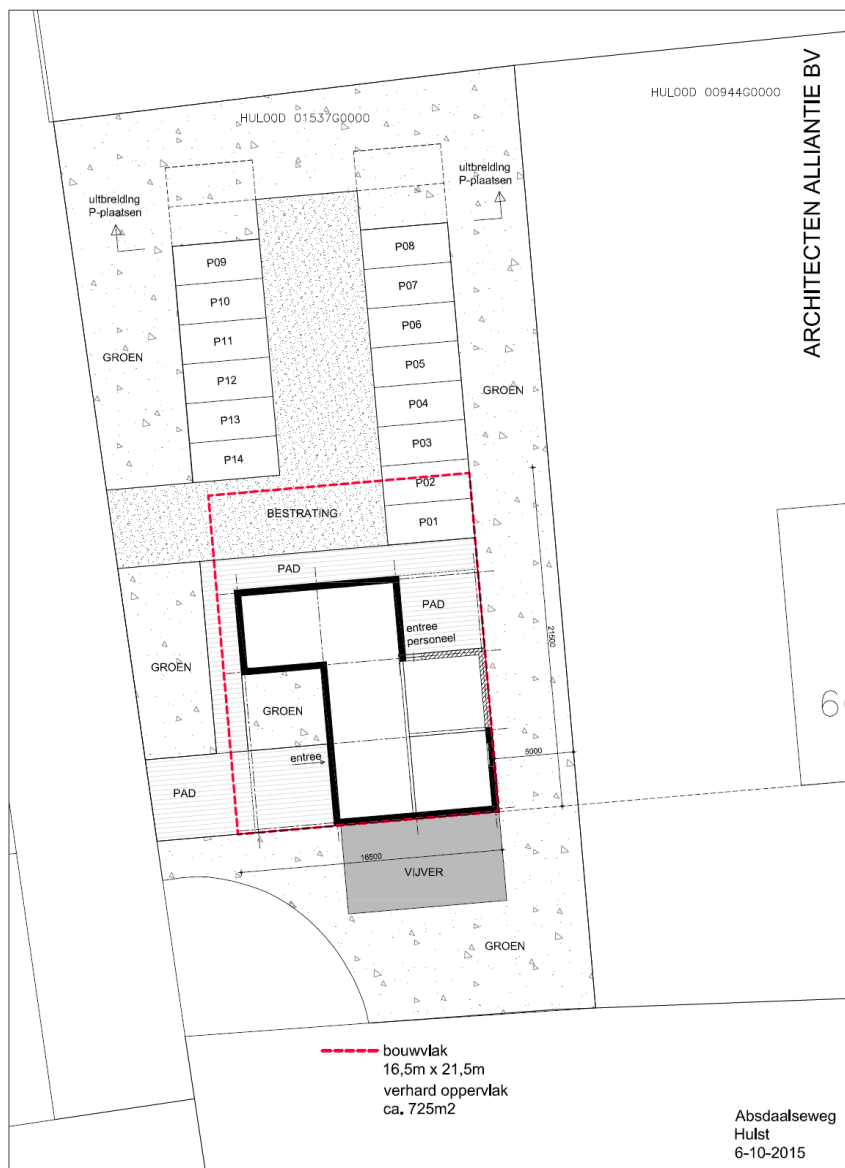
De initiatiefnemer is voornemens op dit perceel de mogelijkheid te realiseren voor de bouw van een kantoorpand. Dit is echter in strijd met het geldend bestemmingsplan.

## 1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is op onderstaand kadastraal kaartfragment aangegeven door middel van een rood omkaderd licht geel vlak.



Figuur 01 situatie planlocatie, bron: Geoweb



Figuur 01A situatie nieuwbouw kantoorpand, bron: Architecten Alliantie BV

### 1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt verder de stedenbouwkundige opzet van het plangebied nader toegelicht. In hoofdstuk 5 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en tevens wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 komen de resultaten van de inspraak aan de orde.

## 2. Plangebied

### 2.1. Historie plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Absdaalseweg-Spoorweg. Het plangebied heeft de laatste decennia ingrijpende verkeerstechnische wijzigingen ondergaan. De planlocatie zelf is altijd onbebouwd gebleven. Wel rust er op deze planlocatie een woonbestemming, dit geeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om er een vrijstaande woning te bouwen.

Uit onderstaande oude luchtfoto's is duidelijk het historisch verloop van het plangebied te zien. In de jaren '60 liep de Oude Hogeweg door tot de Absdaalseweg. Terwijl in de jaren '70 tot begin 2000 deze weg alleen nog een toegangsweg was voor de achterliggende percelen en geen doorgaande weg meer was.

Om het gebied gelegen ten noorden van de Absdaalseweg verder te kunnen ontwikkelen voor met name grotere winkels is in de achterliggende jaren de Spoorweg doorgetrokken naar de Absdaalseweg. Hierdoor is de betreffende weg weer een ontsluitingsweg en de planlocatie een duidelijke zichtlocatie geworden.

Het beoogd perceel is in het verleden in gebruik geweest als landbouwgrond of weiland, momenteel is het een woningbouwkavel ingezaaid met gras met aan de rand een afschermdende bomenrij langs de Spoorweg.



1959



1970



2005



2012



2014





Foto's planlocatie

## 2.2. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Statie'. Op de gronden rust de bestemming "Wonen" [vrij] (artikel 20) en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologisch onderzoeksgebied" (artikel 21). Hieronder is een fragment van de bestemmingsplankaart opgenomen.



Figuur 02, fragment bestemmingsplankaart 'De Statie', bron: gemeente Hulst

Hieronder is een deel van de van toepassing zijnde regels overgenomen:

### Artikel 20 - Wonen

#### 20.1. Bestemmingsomschrijving

- 20.1.1. De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- grondgebonden woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in 20.5.1;
  - appartementen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroeps en bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in 20.5.1., echter uitsluitend binnen het bouwperceel met de op de plankaart opgenomen aanduiding 'gestapeld';

met daaraan ondergeschikt:

- tuinen en erven, toegangs- en achterpaden;
- parkeervoorzieningen op eigen terrein;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde

#### 20.2. Bouwvoorschriften

- 20.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - voor zover op de plankaart is aangegeven mogen ten aanzien van de grondgebonden woningen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:  
vrij: vrijstaande woningen;  
tae: woningen twee-aaneen;  
aeg: aaneengebouwde woningen;  
met dien verstande, dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan.  
Splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan.  
Terzake geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt;
  - binnen het op de plankaart opgenomen vlak met aanduiding 'gestapeld' mogen maximaal 32 appartementen worden gebouwd;
  - de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de voorgevelbouwrens;
  - de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
    - bij vrijstaande woningen minimaal 2,50 meter aan beide zijden;
    - bij halfvrijstaande en geschakelde woningen minimaal 2,50 meter aan één zijde;
  - de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
  - de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.

### Artikel 21 - Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)

#### 21.1. Bestemmingsomschrijving

21.1.1. De op de plankaart voor 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

#### 21.2. Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Waar een hoofdbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven op de plankaart, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

### 21.3. Bouwvoorschriften

21.3.1. *Op deze gronden mogen ten behoeve van de in 21.1.1. bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologische onderzoek noodzakelijk zijn.*

*Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden niet toegestaan, met uitzondering van:*

- de bestaande bebouwing;*
- herbouw van bestaande bouwwerken, waarbij het te herbouwen bouwwerk dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) heeft als het oude bouwwerk.*

## 3. Beleidskaders

### 3.1. Rijksbeleid

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het realiseren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

*Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal

medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

*Toetsing:*

Betreffend bouwperceel is in de bestaande situatie een grasveld met aan de rand een rij bomen en op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk hierop een vrijstaande woning te bouwen.

*Conclusie*

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### Omgevingsplan Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 (OPZ) is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, van kracht.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe Verordening Ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

*Duurzaamheidsladder:*

Voor beoogd initiatief is vooral relevant dat gestreefd wordt naar het inzetten op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (de duurzaamheidsladder). Deze sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

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

*Toetsing*

Voor de toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking wordt verwezen naar de bijlage.

Uit de resultaten van de toetsing kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan voornoemde ladder.

#### Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (hierna VRPZ). Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

### 3.3. Regionaal en Gemeentelijk beleid

Door de gemeente en/of in samenwerking met andere overheidsinstantie zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld welke van belang zijn voor beoogd initiatief. De belangrijkste zijn:

- Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen
- Structuurvisie gemeente Hulst
- Woonvisie gemeente Hulst
- Bestemmingsplannen

Hierin komen diverse zaken aan de orde die van belang zijn voor een goed woon- en werkklimaat.

Gelet op de beperkte omvang van het planinitiatief wordt alleen op de structuurvisie en het bestemmingsplan nader ingegaan.

#### Structuurvisie:

Voor betreffend initiatief is met name van belang wat er in de structuurvisie opgenomen is aangaande beleid rondom kantoorbestemmingen.

Hiervoor is par.3.4.3 Dienstverlening van belang:

*Naast de bedrijventerreinen komt in de dorpen kleinschalige bedrijvigheid voor. Zo komt van oudsher langs de oude bebouwingslinten bedrijvigheid voor. Kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening in de dorpen wordt vanuit het oogpunt van levendigheid wenselijk geacht, mits zij zich qua maat, schaal, uitstraling, verkeersaantrekkende werking en milieubelasting voegt naar de woonfunctie. Een actieve houding om, binnen de marges van de milieuwetgeving en de sociale dynamiek, kleinschalige bedrijfsactiviteiten (publieksgericht, dienstverlenend of ambachtelijk) toe te laten in de dorpen, wordt voorgestaan. Daarin past ook het streven om bedrijven te stimuleren op eigen wijze invulling te geven aan "maatschappelijk verantwoord ondernemen". Indien een bedrijf niet (meer) past binnen het dorp, is een bedrijventerrein de volgende stap.*

#### Bestemmingsplan:

In het vigerend bestemmingsplan 'De Statie', heeft het beoogde perceel de bestemming "Wonen" [*vrij*] (artikel 20) en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologisch onderzoeksgebied" (artikel 21). Voor een fragment van de verbeelding en inhoud van de regels Zie par. 2.2.

Binnen deze bestemming is het bouwen van een nieuw kantoorpand niet toegestaan. Ook is hiervoor geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

### 3.4. Conclusie

Beoogd initiatief, het bouwen van een kantoorpand in een opening in de lintbebouwing binnen het bestaande bebouwd gebied, past niet binnen het geldend bestemmingsplan maar wel binnen het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en wordt door middel van onderhavig bestemmingsplan juridisch mogelijk gemaakt.

## 4. Ontwikkeling en inrichting

### 4.1. Stedenbouwkundige aspecten

De beoogde locatie is gelegen in de bebouwde kom aan de westrand van de stad Hulst nabij het knooppunt N258/N290.

Het bestaande gehele perceel bestaat uit een grasveld met aan de rand een rij bomen.

In het vigerend bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning, zie figuur 3.



Figuur 03, fragment vigerende planverbeelding

De voorgevelrooilijn is terugliggend ten opzichte van de naastgelegen woning. Het nieuwe bouwvlak voor het kantoorpand is zoveel mogelijk afgestemd op het bestaande woningbouwvlak. Echter vormt het bestaande bouwvlak geen rechthoek maar een parallellogram. Om de realisatie van een kantoorpand met rechte hoeken mogelijk te maken is het logischer dat het bouwvlak minimaal twee rechte hoeken heeft, tevens is het bouwvlak in dezelfde voorgevelrooilijn geplaatst als de naastgelegen woning. Zie figuur 04. Hierdoor ontstaan er ook meer parkeermogelijkheden achter het pand, gezien vanaf de Absdaalseweg.

Het perceel is gelegen op een zichtlocatie. Deze locatie leent zich uitstekend voor een bedrijfsmatige functie, meer dan een woonfunctie. Aan de Absdaalseweg zijn tevens al meer kantoorfuncties aanwezig. Een representatief kantoorpand op de beoogde planlocatie is stedenbouwkundig gezien dan ook een passende invulling.



Figuur 04, fragment nieuwe planverbeelding

## **4.2. Beeldkwaliteit**

Op de locatie is een nieuw kantoorpand beoogd.

Het toetsingskader voor het ontwerp van het nieuwe kantoorpand is het vigerend welstandsbeleid.

## **4.3. Verkeer**

Achter het nieuwe kantoorpand, gezien vanaf de Absdaalseweg, is voldoende ruimte voor het realiseren van de noodzakelijke parkeerplaatsen. Het pand moet ruimte bieden voor ca. 10 werknemers.

Bij de toetsing wordt uitgegaan van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (bvo), gebaseerd op de CROW-normen.

Uitgaande van een bvo van 400 m<sup>2</sup> zijn 12 parkeervakken dan voldoende.

Er is in het plan ruimte gereserveerd voor 14 parkeerplaatsen. Tevens is er een mogelijkheid om deze uit te breiden naar ca. 18 parkeerplaatsen.

## **4.4. Conclusie**

De toevoeging van een kantoorpand op deze locatie wordt gezien als een inbreiding in een lint. De uitstraling van het kantoorpand zal mede bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving. Onderhavig planinitiatief vormt geen belemmering voor de ontwikkeling en inrichting van het plangebied.



## 5. Sectorale Toetsen

### 5.1. Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Tevens is wettelijk bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of voor het milieu.

Voor de betreffende planlocatie is door Mitec een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder is de conclusie uit de rapportage overgenomen:

#### 5 CONCLUSIES EN ADVIES

##### 5.1 Conclusies

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 1 en 2 van de bovengrond voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 2 van de ondergrond voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 6 voor de onderzochte parameters barium en zink overschrijding van de streefwaarde is aangetroffen.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "onverdachte locatie" voor de locatie, strikt formeel gezien, te worden verworpen.

##### 5.2 Advies

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 op de onderzoekslocatie.

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

De verkregen resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor een omgevingsvergunningaanvraag voor de voor nieuwbouw van een kantoorpand.

Dit 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:

Uit het bijgevoegde bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid en het milieu met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

## 5.2. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

In 2011 is door de gemeenteraad het Archeologiebeleid vastgesteld. Het Archeologiebeleid is ook doorvertaald in de recentere bestemmingsplan. Aan de gronden van beoogd plangebied is in het vigerend bestemmingsplan 'De Statie' een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologisch onderzoeksgebied' toegekend. Dit houdt in dat er voor dit gebied een hoge verwachtingswaarde geldt. Gelet op de omvang van het beoogd initiatief is een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Dit onderzoek is door Artefact uitgevoerd.

Hieronder is de conclusie uit de rapportage, met projectcode 2015ART79, overgenomen:

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het Inventariserend Veldonderzoek kan de middelhoge verwachting voor het Late Paleolithicum tot de Late Middeleeuwen naar laag worden bijgesteld.

Dit betekent dat voor het huidige plangebied een **lage verwachting** geldt op het aantreffen van archeologische waarden vanaf het **Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd**. Op basis hiervan kan de dubbelbestemming archeologie voor het plangebied worden verwijderd. Voor het huidige plangebied wordt dan ook **geen archeologisch vervolgonderzoek** geadviseerd.

### Conclusie:

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

## 5.3. Water

### Waterhuishouding

Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw" getekend tussen rijk, de provincies, de unie van waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Tevens is per 1 november 2003 door wijziging van de Bro een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Belangrijk is de vraag of het project consequenties heeft voor de waterhuishouding in het (plan)gebied.

### Grootte van het plan:

Op dit moment is er op het perceel geen verharding aanwezig. Wel is er een bouwmogelijkheid aanwezig voor een vrijstaande woning.

Na realisatie van het nieuwe kantoorpand zal het verhard oppervlak, inclusief de nieuwe parkeergelegenheden, circa 725 m<sup>2</sup> gaan bedragen.

Hierdoor is er extra waterberging noodzakelijk:  $725 \times 0,075 = 54,3 \text{ m}^3$ .

Deze waterberging zal gerealiseerd worden aangrenzend aan het nieuwe pand in de vorm van een vijver.

Waterkeringen:

Niet van toepassing om reden dat er geen sprake is van een waterkeringbelang.

Waterschapswegen:

Niet van toepassing om reden dat de locatie gelegen is binnen de bebouwde kom.

Waterbeheer (incl. grondwater):

Waterbeheer:

De provincie Zeeland streeft samen met de waterschappen naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de (provinciale) waterkansentaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

De planlocatie is gelegen op zandgrond, weinig zettinggevoelig, met sterke belvorming en goede infiltratiemogelijkheden. In dit gebied zijn geen grondwaterproblemen bekend. De planlocatie is zeer geschikt voor uitbreiding.

*Oppervlaktewater*

De initiatiefnemer is voornemens om de hemelwaterriolering van de daken gescheiden aan te leggen en deze aan te sluiten op de vijver in de tuin. De terreinverharding zal aflopend aangelegd worden naar het aansluitend maaiveld zodat het regenwater zoveel mogelijk kan infiltreren in de bodem waar het bodemtype (zanderige grond) ruim de mogelijkheid toe biedt.

*Grondwater*

Betreffend gebied is gelegen in een niet kwetsbaar gebied, er zijn geen grondwaterproblemen bekend.

*Riolering*

De riolering zal gescheiden aangelegd worden, de vuilwaterriolering zal vanaf de erfgrans van gemeentewege aangesloten worden op de in de straat aanwezige riolering. Al het regenwater/dakwater zal lozen op de vijver in de tuin.

*Waterkwaliteit*

Realisering van betreffend plan geeft, mede gelet op de geringe ingreep in het plangebied, geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Duurzaamheid

Bij het kiezen van de materialen wordt in overweging genomen om materialen toe te passen die geen nadelige gevolgen hebben voor het milieu (niet "uitlogende" materialen).

Waterschapsadvies:

Op 14 oktober 2015 heeft het waterschap haar advies uitgebracht. Het waterschap had geen opmerkingen op deze waterparagraaf. Zie bijlage 1.

Conclusie:

Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>De bouwlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden /	<i>Het totaal verhard oppervlak zal met 725 m2 toenemen. Daardoor is er extra waterberging van 54,3 m<sup>3</sup> nodig. Dit wordt gerealiseerd door het aanleggen van een vijver.</i>

	bergen / afvoeren van water.	
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	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>Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij de hemelwaterafvoeren van de daken, zullen lozen op de vijver. De overige verharding wordt aflopend aangelegd naar het aanliggend maaiveld zodat het regenwater kan infiltreren. De vuilwaterriolering zal aangesloten worden op de gemeentelijke riolering in de straat.</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>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied. Sloten of greppels worden niet gewijzigd.</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige 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 oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt niet gebouwd in een grondwaterbeschermingsgebied.</i>
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden	<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 moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>Niet van toepassing</i>
Waterschapswegen	Goede verkeersdoorstroming/veiligheid op wegen in beheer van het waterschap.	<i>Niet van toepassing</i>

Tabel waterparagraaf

## 5.4. Ecologie

### Flora- en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

### De Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 moest de bescherming van natuurgebieden, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, in nationale wetgeving vastleggen. Gebleken is evenwel dat omzetting van Europese regels in deze wet onvoldoende was. Zo is in de op 1 oktober 2005 in werking getreden nieuwe Natuurbeschermingswet het initiatief van de Europese Unie "Natura 2000" (netwerk van beschermde natuurgebieden) verankerd.

### Beschrijving projectlocatie:

De projectlocatie bestaat uit een onbebouwd bouwrijp perceel. Er is nagenoeg geen begroeiing aanwezig dan alleen een grasveld dat regelmatig gemaaid wordt. Langs de rand van het perceel staat en rij bomen. Voor deze bomen geldt geen kapvergunningplicht.

### Effecten op beschermde plant- en diersoorten

Beoogde locatie valt niet in een aangewezen Natura 2000-gebied en is ook niet in de directe nabijheid daarvan gelegen. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Geschikte biotopen, met name vochtige structuren als sloten of poelen voor strikt beschermde amfibieën, vissen of reptielen ontbreken.

Het is mogelijk dat er een enkel individu (in landfase) van de beschermde soorten die algemeen voorkomen op de locatie kan worden aangetroffen, zoals bruine kikker (*Rana temporaria*), kleine watersalamander (*Triturus vulgaris*) of gewone pad (*Bufo bufo*). De genoemde soorten worden echter niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld in tabel 1 van de toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet. Hiervoor geldt een vrijstelling op de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen (AMvB artikel 75, tabel 1). Aan deze vrijstelling zijn verder geen eisen verbonden.

In de bomen op het perceel en de struiken in de directe omgeving zullen zeker enkele algemene vogels, zoals huismus of merel, tot broeden komen. Het is verboden broedende vogels te verstoren. Bij verwijdering van deze structuren (indien van toepassing), dient hiermee in de kap- en rooiwerkzaamheden rekening te worden gehouden (broedseizoen globaal tussen 15 maart en 15 juli. Bron: [www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl)).

Streng beschermde vogels zoals roofvogels, uilen of spechten kunnen voorkomen maar gelet op de ligging van het perceel in een bewoond gebied, zullen deze vogels zich er niet nestelen.

Het is mogelijk dat er een enkel zoogdier van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel (*Erinaceus europaeus*), bunzing (*Mustela putorius*), mol (*Talpa europea*), veldmuis (*Microtus arvalis*) en spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora-

en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, tabel 1), waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd.

Foeragerende vleermuizen rondom het plangebied zijn niet ongewoon. In de omgeving zullen vooral algemene soorten zoals gewone- en ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii* en *Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting.

Overwinterende vleermuizen worden voornamelijk gevonden in mergelgroeven, kelders, oude forten, bunkers en bruggen. Allemaal locaties met een hoge luchtvochtigheid, constante lage temperatuur en ontbreken van tocht. Op het perceel zijn geen gebouwen of bouwwerken aanwezig die zouden kunnen voldoen aan deze condities.

Het plangebied zelf is niet van belang voor de instandhouding van lokale populaties van een beschermde soort, onder andere omdat er geen vaste verblijfslocaties, zoals winterkolonies of kraamkamers, aanwezig zijn op de locatie.

Het voorkomen van de soorten in de nabije omgeving wordt door uitvoering van beoogd planinitiatief niet in gevaar gebracht.

#### Zorgvuldig handelen

Het realiseren van de bouw kan worden voorbereid buiten de broedtijd (15 maart - 15 juli). Als voor die tijd wordt begonnen, kan worden doorgewerkt. Er hoeft geen ontheffing te worden gevraagd van regels van de Flora- en faunawet als met het broeden van de vogels wordt rekening gehouden.

#### Conclusie:

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de geringe ingreep geen nadelige consequentie geeft voor de bestaande flora en fauna.

## 5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt dit het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (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 was het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. 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.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Hieronder zijn de invoergegevens en uitkomst weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,21
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

### Conclusie:

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het plan bestaat uit het mogelijk maken van de bouw van een nieuw kantoorpand. Daardoor zal dit initiatief in niet betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

## 5.6. Wegverkeerslawaai

Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is nodig wanneer binnen de geluidszone van een weg sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing (nieuwe situatie). Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en andere 30 km/uur-gebieden.

*Gevoelige gebouwen* zijn woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wgh worden aangemerkt als *andere geluidsgevoelige gebouwen*, met uitzondering van die gebouwen behorende bij de betreffende inrichting.

*Ander geluidsgevoelig gebouw* is een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw, niet zijnde een woning, dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, waarbij wat betreft de bestemming wordt uitgegaan van het gebruik dat is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet;

Een "*ander geluidsgevoelig gebouw*" wordt conform art. 1 Wgh aangewezen in het Besluit geluidhinder(Bgh). Als "*ander geluidsgevoelig gebouw*" zijn in art. 1.2 Bgh aangewezen:

- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen en verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

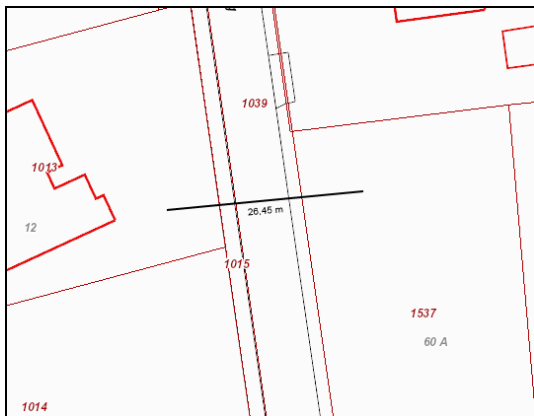
### Conclusie

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het beoogd project om reden dat het beoogde kantoorpand geen geluidsgevoelig gebouw is.

## 5.7. Milieuzonering

Beoogde locatie is gelegen aan de rand van de stad Hulst in een omgeving bestaande uit een concentratie van meerdere woningen met in de directe omgeving diverse overige bestemmingen zoals horeca en bedrijven. In de omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven gevestigd.

Op de kaartjes hieronder zijn de afstanden tot de betreffende nabijgelegen bedrijven en woningen aangegeven.



Figuur 06 Situatie Spoorweg 12 t.o.v. planlocatie, bron: Geoweb



Uit figuur 06 kan opgemerkt worden dat de afstand van de voorgevelrooilijn van de planlocatie tot de voorgevelrooilijn van het perceel Spoorweg 12 ruim 26 meter bedraagt. Spoorweg 12 is een oude villa met de bestemming horeca.

Op grond van het bestemmingsplan mag er op deze gronden:

- a. horeca - categorie 2, met de daarbij behorende terrassen;
- b. een conferentiecentrum met zalenverhuur;

In deze horecavoorziening wordt tevens horeca categorie 2 toegelaten (waaronder begrepen café-restaurant). De horecavoorziening wordt op de nieuwe ontsluitingsweg aangesloten en heeft via de Absdaalseweg een korte verbinding met de N290. Parkeren gebeurt op eigen terrein.



Figuur 07 Situatie Absdaalseweg 60 t.o.v. planlocatie, bron: Geoweb

Uit figuur 07 kan opgemerkt worden dat de afstand van de perceelsgrens van de planlocatie tot de dichtstbijzijnde zijgevel de woning Absdaalseweg 60 ruim 14 meter bedraagt. Absdaalseweg 60 betreft een woning die ook als zodanig in het bestemmingsplan is bestemd.



Figuur 08 Situatie Spoorweg 11 t.o.v. planlocatie, bron: Geoweb

Uit figuur 08 kan opgemerkt worden dat de afstand van de perceelsgrens van de planlocatie tot de dichtstbijzijnde zijgevel van de woning Spoorweg 11 ruim 12 meter bedraagt. Spoorweg 11 betreft een woning die ook als zodanig in het bestemmingsplan is bestemd.

#### Toetsing:

De beoogde locatie is getoetst aan de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2009. In bovengenoemde situatie kan gesteld worden dat er op grond van de handreiking sprake is van een gemengd gebied. In een omgevingstype 'gemengd gebied' mag een richtafstandstep minder genomen worden dan in een omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Voor kantoren dient een richtafstand aangehouden te worden van minimaal 10 meter ten opzichte van een woonbestemming.

In onderhavig geval kan er een richtafstand minder genomen worden. Dit komt dan neer op een afstand van 0 meter. Kortom de kantoorbestemming is in dergelijke situaties toegestaan tot op de erfgrans die scheiding maakt tussen wonen en kantoor.

Voor de bestemming horeca-categorie 2 (Spoorweg 12) dient een richtafstand aangehouden te worden van 30 meter tot de uiterste situering van de gevel van een woning, bij uitwaarts zoneren ten opzichte van de horeca-bestemming Spoorweg 12 dient dan ook feitelijk geen rekening te worden gehouden met het kantoorpand Absdaalseweg 62A. In werkelijkheid bedraagt de afstand 26 meter (ruimte tussen de bouwvlakken kantoor en horeca).

Voor wat betreft de afstand tot bedrijven die verderop gelegen zijn kan het volgende gesteld worden. Om reden dat er meerdere bedrijven zijn gesitueerd in de nabijheid van de naastgelegen particuliere woningen kan gesteld worden dat, milieuvergunningtechnisch gezien, deze afstanden leidend zijn.

Om reden dat de kantoorbestemming verder af gelegen is van die bedrijven dan de woningen, zal de nieuwe kantoorbestemming geen belemmerende werking opleveren voor de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven in de omgeving.

#### Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe kantoorbestemming geen milieuhinder zal veroorzaken op de bestaande omgeving.

## **5.8. Externe Veiligheid**

### Wet en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

### Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

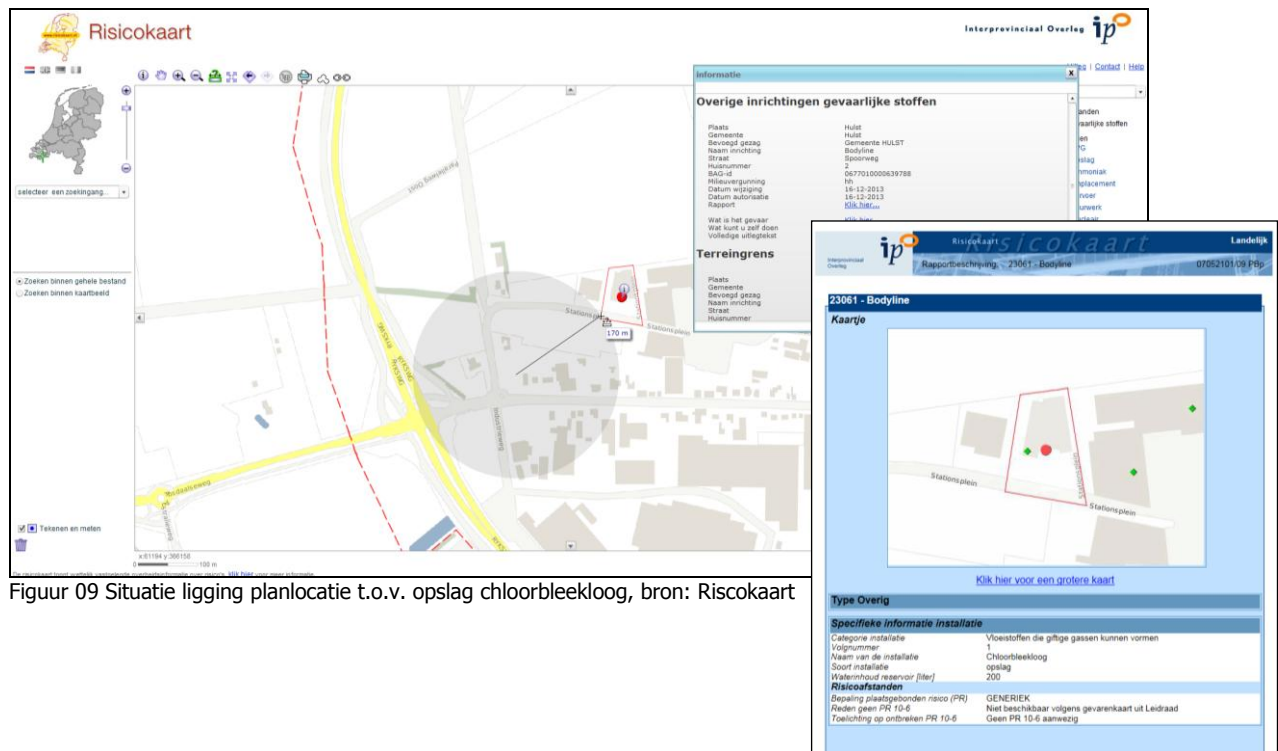
### Plangebied

De bouw van het beoogde kantoorpand in het plangebied betreft een beperkt kwetsbaar object en deze moet getoetst worden aan het Bevi, de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

### Inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Zeeland ligt er in de nabijheid van de planlocatie een inrichting met een 200 liter opslag aan chloorbleekloog. De afstand van de planlocatie tot de grens van de inrichting bedraagt 170 meter (invloedsgebied bedraagt 20 meter).

Verder zijn er binnen het plangebied geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd.



Figuur 09 Situatie ligging planlocatie t.o.v. opslag chloorbleekloog, bron: Riscokaart

Tevens ligt er in de nabijheid van de planlocatie een BP-bezinstation. Dit station is gesitueerd aan de Industrieweg 2a op een afstand van ruim 100 meter van de planlocatie. Dit betreft een benzineservicestation zonder LPG.

Op grond van de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" valt een benzineservicestation zonder LPG (zoals betreffend station) onder de categorie 2. De minimale afstanden die hiervoor overeenkomstig de handreiking gehanteerd moeten worden bedragen 30 m. Dit vanwege de aspecten geluid en geur.

Gelet op de grote aanwezige afstand zijn er geen nadelige invloeden te verwachten die belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsvoering van het betreffende BP-tankstation.

*(Vervoer) gevaarlijke stoffen:*

In het plangebied en de omgeving is geen sprake van bedrijvigheid met gevaarlijke stoffen die het plangebied beïnvloeden. Over de N290 vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats. De N290 heeft geen officieel invloedsgebied, omdat de weg niet aangewezen is als Basisnetroute. Volgens tellingen worden over deze weg brandbare vloeistoffen en brandbare gassen vervoerd met een maximaal invloedsgebied van 355 meter. Hierdoor zal een incident op deze weg effect kunnen hebben op het plangebied.

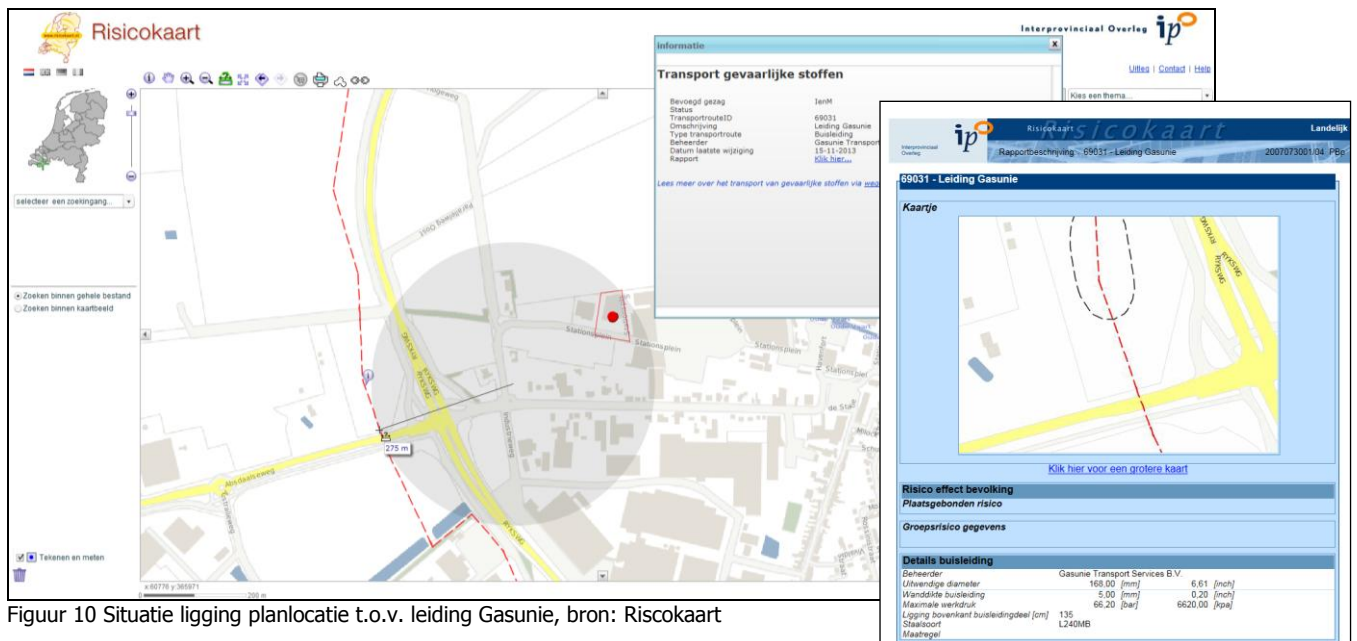
Aangezien een lichte toename in het mogelijke aantal aanwezige personen wordt verwacht, zal daarmee het groepsrisico toenemen. Echter kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de normen op het gebied van externe veiligheid. Daarnaast kan vermeld worden dat de locatie zodanig is gelegen dat er veilige, snelle en gemakkelijkere vluchtroutes aanwezig zijn.

Conclusie:

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. De opslag van chloorbleekloog is op voldoende afstand gelegen van de planlocatie. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

### 5.9. Leidingen

In de nabijheid van de beoogde locatie zijn geen planologisch relevante ondergrondse leidingen gelegen. De leiding van de Gasunie ten westen van de N290 ligt zodanig ver (ca. 275 meter) van de planlocatie dat deze, gelet op het invloedsgebied van 90 meter, geen belemmering vormt voor realisatie van de kantoorbestemming.



Figuur 10 Situatie ligging planlocatie t.o.v. leiding Gasunie, bron: Riscokaart

Voordat met de bouw begonnen wordt zal er een Klic-melding gedaan worden om eventuele overige leidingen te traceren.

Conclusie:

Het aspect leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane nieuwbouw van het kantoor.

## **5.10. Duurzaam bouwen**

### Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit

De gemeente Hulst heeft het "Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit" niet ondertekend. Dit convenant is de opvolger van het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen". Zij heeft zich daarmee niet verplicht om bij het bouwproces zoveel mogelijk rekening te houden met milieu-aspecten. Deze milieu-aspecten staan vermeld in het zogenaamde "Nationale Pakket". Hierin zijn 46 milieumaatregelen opgenomen, waarvan circa 11 vaste.

Het niet ondertekenen van het convenant houdt echter niet in dat er niet duurzaam gebouwd zou worden in de gemeente Hulst, echter het wordt geheel overgelaten aan de bouwende partijen.

Ook voor beoogd bouwplan zal gestreefd worden om duurzame materialen toe te passen.

### Politiekeurmerk Veilig Wonen

De gemeente Hulst streeft er naar woonwijken en woningen te bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit keurmerk wordt afgegeven voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie. Beoogd bouwplan zal met name wat betreft de eisen die hieromtrent gesteld zijn in het Bouwbesluit voldoen aan het politiekeurmerk.

### Conclusie:

Realisatie van een kantoorpand in deze straat zal ten goede komen aan de duurzaamheid en (sociale) veiligheid van de directe omgeving.

## **5.11. Financiële haalbaarheid**

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Voor het plan is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

### Conclusie:

Gelet op de inhoud van de overeenkomst is realisering van het project met betrekking tot de financiële aspecten voldoende gewaarborgd.

## 6. Bestemmingsregeling

### 6.1. Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat de gronden in dit plan nauw omschreven bebouwing- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. De keuze voor deze planvorm wordt met name ingegeven door de specifieke ligging van het gebied in een bebouwingsconcentratie.

Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die op 1 juli 2008 zijn ingegaan, digitaal worden vervaardigd. De volledige verplichting van digitalisering en standaardisering van de bestemmingsplannen is op 1 januari 2010 ingegaan.

### 6.2. Toelichting op de bestemmingen

De toekomstige bestemming wordt aangemerkt als Kantoor. De bestemming Tuin, gelegen tussen het kantoor en de openbare weg, blijft gehandhaafd zoals die ook in het bestemmingsplan "De Statie" is opgenomen.

Het bouwvlak heeft een rechthoekige vorm en is aan de voorzijde in dezelfde voorgevelrooilijn als het naastgelegen pand gesitueerd. Wat de maximaal toelaatbare hoogte betreft is er een goot- of boeiboordhoogte opgenomen van 8 meter. Dit is tevens de maximaal toelaatbare bouwhoogte.

Hierdoor blijft de hoogte van het gebouw beperkt maar behoort het uitvoeren van een eventueel plat afgedekte hoofdvorm wel tot de mogelijkheden.

Voor de betreffende artikelen wordt verwezen naar de Regels.

## 7. Maatschappelijke verantwoording

### 7.1. Inspraakprocedure

In het kader van het vooroverleg zijn er vier reacties ontvangen. Te weten van de provincie Zeeland, de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland, de VeiligheidsRegio Zeeland en het waterschap Scheldestromen. De reacties zijn als bijlagen bijgevoegd. Diverse opmerkingen zijn verwerkt/aangepast in de toelichting.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 21 januari tot en met 2 maart 2016 ter inzage gelegen.

Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

### 7.2. Vaststelling

Op 14 april 2016 heeft de gemeenteraad het onderhavige bestemmingsplan 'Absdaalseweg 62A te Hulst', gewijzigd vastgesteld.

## Bijlagen

1. Reactie waterschap
2. Onderzoek duurzaamheidsladder
3. Bodemonderzoek
4. Archeologisch onderzoek
5. Vooroverlegreacties:
  - a. Waterschap Scheldestromen
  - b. Provincie Zeeland
  - c. Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland
  - d. VeiligheidsRegio Zeeland



**Regels**

**HULST**

**Bestemmingsplan Absdaalseweg 62A Hulst**

# Inhoudsopgave

1. Inleidende regels	
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	8
2. Bestemmingsregels	
Artikel 3 Kantoor	9
Artikel 4 Tuin	11
3. Algemene regels	
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	12
Artikel 6 Algemene bouwregels	12
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	13
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	13
4. Overgang- en slotregels	
Artikel 9 Overgangsrecht	14
Artikel 10 Slotregel	14

# 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Absdaalseweg 62A Hulst' van de gemeente Hulst.

### 1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0677.BPAbsdaalseweg62A-001O met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 Achtererf

Een achter de voorgevel van een woning of andere gebouw gelegen al of niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van, en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of een ander gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens.

### 1.6 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van:

- a. het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;
- b. het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren nader te onderscheiden in:

grondgebonden bedrijf

een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1 meter;

glastuinbouwbedrijf

een bedrijf gericht op de teelt of verdeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

niet-grondgebonden bedrijf

een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geen gebruik wordt gemaakt van daglicht, waaronder begrepen:

1. intensieve veehouderij: een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, dat zich toelegt op het houden van en mesten van melkvee en/of slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen;
2. intensieve tuinbouw in gebouwen: een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt of verdeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van gebouwen.

### 1.7 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 1.8 Archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

### **1.9 Archeologisch vooronderzoek**

Archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een aanlegvergunning kan worden verleend.

### **1.10 Archeologische waarde**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

### **1.11 Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.12 Bebouwingspercentage**

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel/bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### **1.13 Bedrijf**

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, voorraadhoudende en logistieke functies ten behoeve van bedrijfsmatige internetverkoop, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

### **1.14 Bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

### **1.15 Beroep aan huis**

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### **1.16 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.17 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.18 Bevi-inrichtingen:**

Bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### **1.19 Bodemversturende activiteiten**

Het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen en/of waardoor het grondwaterpeil verandert of het uitvoeren van grondbewerkingen.

### **1.20 Bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.21 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.22 Bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.23 Bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.24 Bouwvlak**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### **1.25 Bouwwerk**

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

### **1.26 Detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.27 Deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg**

Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen externe deskundige.

### **1.28 Dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

### **1.29 Erkende partij**

Een dienst, bedrijf of instelling, erkend door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

### **1.30 Evenement**

Het geheel van al dan niet incidentele dan wel al dan niet kortdurende, maar wel tijdelijke activiteiten, dat plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis, zoals een feest, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking, waarbij het schenken van alcoholische dranken is toegestaan.

### **1.31 Gebouw**

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.32 Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.33 Horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

#### *Horeca, categorie 1 "lichte horeca"*

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### *1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:*

- automatiek;
- broodjeszaak;

- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar/cafetaria;
- shoarma/grillroom;
- tearoom;
- traiteur.

*1.b. Overige lichte horeca, zoals:*

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

*1.c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:*

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

*1.d. Horecabedrijven met overnachtingsmogelijkheden:*

- hotel.

*Horeca, categorie 2 "middelzware horeca"*

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

*Horeca, categorie 3 "zware horeca"*

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

### **1.34 Kantoor**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### **1.35 Kunstwerken**

Bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

### **1.36 Maatschappelijk**

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijf ten dienste van deze voorzieningen.

### **1.37 Ondergronds bouwwerk**

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

### **1.38 Overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

### **1.39 Opgraving**

De ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### **1.40 Peil**

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **1.41 Productiegebonden detailhandel**

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

### **1.42 Prostitutie**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### **1.43 Seksinrichting**

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.44 Showroom**

Uitstallingsruimte ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen, en/of leveren van ABC-goederen (auto's, boten en caravans).

### **1.45 Voorgevel**

Een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

### **1.46 Voorgevellijn**

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### **1.47 Voorzieningen van algemeen nut**

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

### **1.48 Waterhuishoudkundige voorzieningen**

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

#### **1.49 Waterpeil**

De hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

#### **1.50 Wet/wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

#### **1.51 Wettelijk beschermd monument**

Archeologische resten die vanuit nationaal oogpunt behouden dienen te blijven en derhalve als monument beschermd zijn ingevolge art. 3 van de Monumentenwet of waar deze wordt voorbereid. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodemversturende activiteiten, tenzij de Minister van OCW hiervoor vooraf vergunning verleent.

#### **1.52 Woning**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.



## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2 De goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.3 De inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5 De oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6 Afstand tot de bouwperceelsgrens**

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.7 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Kantoor

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening;
- b. wegen en paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bebouwing

Toegestaan is bebouwing in de vorm van:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien op hetzelfde bouwperceel ten minste een waterberging is gerealiseerd. De omvang van deze waterberging dient minimaal gelijk te zijn aan 0,075 meter maal de te verhardende oppervlakte aan bouwwerken en terrein.
- b. De bepaling onder a is niet van toepassing indien op een andere wijze is gewaarborgd dat er aan de minimaal vereiste waterbergingscompensatie wordt voldaan.
- c. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- d. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

##### 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwde oppervlak van het achtererf, inclusief overkappingen, maximaal 50% van dat erf bedraagt met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.
- c. De goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte maximaal 7,50 meter bedraagt;
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt;
- e. In afwijking van het bepaalde in sub d bij toepassing van hellende dakvlakken de goothoogte maximaal 3,50 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 7,50 meter.
- f. Bij toepassing van hellende dakvlakken, de dakhelling minimaal 30° bedraagt;
- g. Voor zover aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet in de perceelgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 1 meter;
- h. De onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen.

##### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. overkappingen 5 m;
- b. vrijstaande antennes 5 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de openbare weg 1 m;
- d. erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;

- e. pergola's 2,75 m;
- f. speelvoorzieningen 3 m;
- g. lichtmasten en overige masten 10 m;
- h. bewegwijzering en overig straatmeubilair 4,5 m;
- i. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 m.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. prostitutie.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. in- en uitritten;
- c. paden;
- d. waterpartijen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Toegestane bouwwerken

Toegestaan is bebouwing in de vorm van:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden zijn uitsluitend uitbouwen behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat deze niet toegestaan zijn aan de zijgevel;
- b. de breedte van een uitbouw bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 4 meter;
- c. de maximale hoogte van een uitbouw bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de uitbouw bedraagt 25% van de diepte van de gronden met de bestemming, met een maximum van 1,50 meter.

#### 4.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de diepte van de erker mag maximaal 1,50 meter bedragen;
- c. per gevel is maximaal 1 erker toegestaan;
- d. De afstand tussen erker en openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 1 meter;
- e. Het dakvlak mag als luifel over de voordeur worden doorgetrokken indien deze zich binnen een afstand van 1 meter van de erker bevindt.

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. op een uitbouw is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1,50 meter gemeten vanaf bovenkant uitbouw.

## **3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 6 Algemene bouwregels**

#### **6.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen**

##### *6.1.1 Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

##### *6.1.2 Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak tot een maximale diepte van 4 meter
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>.

##### *6.1.3 Afwijken van ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1.2. sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

#### **6.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

#### **6.3 Bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlakte maten en aantallen**

- a. De bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlakte maten en aantallen die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlakte maten en aantallen die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. Ingeval van herbouw is het bepaalde in sub a en sub b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

## **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

### **7.1 Verbodsbepaling**

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

## **Artikel 8 Algemene wijzigingsregels**

### **8.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 9 Overgangsrecht**

#### **9.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **9.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **9.3 Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

### **Artikel 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Absdaalseweg 62 Hulst". Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 14 april 2016.



## Legenda



Plangrens

## Enkelbestemmingen



Kantoor



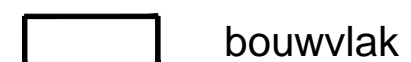
Tuin

## Dubbelbestemmingen



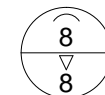
Waarde - Archeologie

## Bouwvlakken


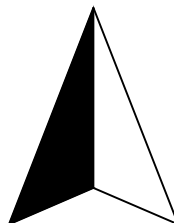


bouwvlak

## Maatvoeringen



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:	Get.: WDK	Datum: 26-04-2016
	Formaat: A3	Schaal: 1:500
Absdaalseweg 62A Hulst Gemeente Hulst	Tekeningnummer: NL.IMRO.0677.BPAbsdaalseweg62A-001V	
	 GIS/CAD Ondersteuning en software Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde Tel: 0413-303279 E-mail: info@bragis.nl Web: www.bragis.nl	
Opdrachtgever: Butijn Bouw Advies	 Noordpijl	
Status: vastgesteld		