

## Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

### Bro 3.1.6 lid 2:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

### Initiatief

Een notariskantoor met een omvang van tien werknemers dat momenteel gevestigd is in het centrum van Hulst aan de Grote Markt. Vanwege de groei van het bedrijf is het huidige pand te krap. Omdat een aanzienlijk aandeel van het klantenbestand uit senioren bestaat is de nabijheid van een parking essentieel voor de bedrijfsvoering. Ondanks de nabijgelegen parking op de Grote Markt is deze vaak bezet door de weekmarkt op maandag en donderdag en diverse activiteiten gedurende het jaar. De naastgelegen horeca, evenals genoemde activiteiten zorgen voor geluidsoverlast. Deze geluidsoverlast is niet alleen hinderlijk voor het personeel, maar met name hinderlijk voor de gelegenheden waarbij er sprake is van klantencontact. Gelet op de aard van deze activiteiten is een serene omgeving gewenst. Tot slot is er sprake van een huurpand, om bedrijfseconomische redenen wenst men een koop pand te betrekken.

Hierbij is het oog gevallen op een braakliggend perceel op de hoek Absdaalseweg/Spoorstraat. Het perceel is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'De Statie' en bestemd als 'wonen'. Het college van BenW van de gemeente Hulst heeft gelet op de locatie die zich meer leent voor een andere ontwikkeling dan wonen, ingestemd met invulling met kantoor.

### Eisen kantoorlocatie:

- Oppervlakte kantoorpand ten minste 350 m<sup>2</sup>;
- Zichtlocatie op drukke doorgaande weg;
- Ruimte voor parkeren;
- Parkeren op loopafstand;
- Pand met uitstraling passend bij notariskantoor;
- Geen verzamelgebouw;
- Uitsluitend kern Hulst;
- Kooppand.

### TOETSING:

#### Trede 1:

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele

## Absdaalseweg 62A Hulst

behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit deze begripsbepaling is op te maken dat bij onderhavig plan sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek de bouw van een kantoorpand.

### Wat is de regio?

Voor een notariskantoor heel belangrijk om de vestiging in de stad te hebben van de standplaats. Voor de herkenbaarheid en vindbaarheid op bijvoorbeeld Google is Hulst als vestigingsplaats heel belangrijk. Mensen zoeken op notaris in Hulst en niet in Sint Jansteen. Binnen de andere grote kernen in de regio is reeds een voldoende aanbod van notariskantoren. Tevens is gelet op het klantenbestand enkel een vestiging in de kern Hulst een optie. Voor de toets aan art 3.1.6 lid 2 Bro kan de regio worden beperkt tot de kern Hulst.

Het is een notaris niet toegestaan om zich in een andere gemeente te benoemen dan de standplaats waar hij/zij is benoemd. Vestiging buiten de gemeente Hulst is derhalve verboden.

### Kwantitatieve en kwalitatieve toets

Op basis van de beschikbare gegevens bij diverse makelaars is een overzicht gemaakt van het aanbod beschikbare kantoorpanden in de kern Hulst e.o.

#### Actueel aanbod

| Adres                 | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Opmerkingen                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Huurpanden</i>     |                               |                                                                                                       |
| Steenstraat 34        | 124                           | Oppervlakte te klein, huurpand, geen parkeergelegenheid                                               |
| Bierkaaistraat 10a    | 303                           | Oppervlakte te klein, huurpand, geen parkeergelegenheid                                               |
| Absdaalseweg 53a      |                               | Kantoorverzamelpand, huurpand                                                                         |
| Hogeweg 6             | 697                           | Kantoorverzamelpand, huurpand, bedrijventerrein is geen passende locatie voor notariskantoor          |
| Absdaalseweg 7        | 253                           | Oppervlakte te klein, huurpand                                                                        |
| Lange Nieuwstraat 1   | 100                           | Oppervlakte te klein, huurpand, geen parkeergelegenheid                                               |
| Vismarkt 6            | 80                            | Oppervlakte te klein, huurpand, geen parkeergelegenheid                                               |
| Vismarkt 8            | 158                           | Oppervlakte te klein, huurpand, geen parkeergelegenheid                                               |
| Gentsestraat 3        |                               | Toegang via winkel, geen directe parkeergelegenheid, huurpand                                         |
| Industrie 1-3         |                               | Bedrijfsverzamelpand met twee meubelzaken past niet bij gewenste uitstraling notariskantoor, huurpand |
| <i>Kooppanden</i>     |                               |                                                                                                       |
| Godsplein 15          | 168                           | Oppervlakte en weinig parkeergelegenheid                                                              |
| Bierkaaistraat 10a    | 303                           | Oppervlakte en weinig parkeergelegenheid                                                              |
| Absdaalseweg 5        | 1.177                         | Te grote oppervlakte, uitstraling pand                                                                |
| Gentsestraat 38       | 288                           | Oppervlakte en weinig parkeergelegenheid                                                              |
| Lange Bellingstraat 2 | 757                           | Te grote oppervlakte                                                                                  |
| Steenstraat 33-35     | 1.373                         | Te grote oppervlakte, grootschalige renovatie vereist                                                 |
| Vml. Neckermann       |                               | Te grote oppervlakte en niet in kern Hulst                                                            |

# Absdaalseweg 62A Hulst

## Conclusie trede 1:

In Hulst is er een relatief groot aanbod kantoorpanden. Mede vanwege de leegstand bij Neckermann en enkele bankkantoren. Echter kwalitatief is het aanbod onvoldoende voor de vestiging van een notariskantoor. Geschikte panden hebben een te kleine oppervlakte, of missen de uitstraling die past bij een notariskantoor. Relatief veel beschikbare panden bevinden zich in de huursector, of zijn onderdeel van een bedrijfs-/kantoorverzamelgebouw. Er is in de kern Hulst momenteel geen passend aanbod dat aansluit bij de behoeften van initiatiefnemer.

## Trede 2: Kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd?

Nu uit de beschrijving onder stap 1 is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de ladder, worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. De provincie Zeeland heeft het bestaand stedelijk gebied vastgelegd in het 'Omgevingsplan 2012-2018'.

## Conclusie trede 2:

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing van het perceel en haar omgeving, alsmede de kaders binnen het gemeentelijke bestemmingsplan en provinciale omgevingsplan, kan worden geconcludeerd dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen.

## Trede 3: kan de locatie passend ontsloten worden?

Omdat aan de toets aan trede 2 is gebleken dat de stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, wordt in deze paragraaf beschreven in hoeverre wordt voorzien van passende ontsluiting of zoals trede 3 van de Ladder zegt:

*In het kader van trede 3 wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of wordt ontsloten.*

## Doelgroep

Zowel ondernemers als particulieren, waarbij een relatief groot deel van het particuliere klantenbestand bestaat uit senioren.

## Ligging Locatie

De locatie is goed bereikbaar nabij de Rondweg Hulst. De Absdaalseweg is na realisatie van een tweetal rotondes, alsmede de Spoorweg één van de belangrijkste toegangswegen tot zowel het centrum, als het winkelgebied rondom het Stationsplein. Er is sprake van een zichtlocatie. De Absdaalseweg kent diverse gemengde functies, zoals autogarages, detailhandel en vrijstaande kantoorgebouwen. Voor autoverkeer is de locatie uitstekend ontsloten.

Aan de Absdaalseweg is een vrijliggend fietspad gelegen, onder de nabijgelegen rondweg is aan de noordzijde een fietstunnel gerealiseerd voor fietsers komend vanaf het bedrijventerrein, of de richting Absdale. Voor fietsers is het perceel goed ontsloten.

De locatie is bereikbaar per bus. Het openbaar vervoer niveau is in de regio Zeeuws-Vlaanderen relatief beperkt. Nabij de locatie is een bushalte aanwezig, waar diverse buslijnen passeren. De locatie is per OV voor Zeeuws-Vlaamse begrippen zeer goed ontsloten.

De locatie kan rechtstreeks worden aangesloten op de reeds aanwezige nuts- en datavoorzieningen. De locatie is multimodaal goed ontsloten.

## Conclusie trede 3:

Het plangebied kan passend worden ontsloten.

## Algemene conclusie:

De locatie Absdaalseweg 62a voldoet aan de treden voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.