

Beheersplan Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Nieuwe Uitlegh Hulst

Inleiding en doel

In het Omgevingsplan voor Zeeland is opgenomen dat gehecht wordt aan bedrijventerreinen die efficiënt, kwalitatief hoogwaardig en duurzaam worden ingericht en behouden en dat in dat kader sprake dient te zijn van professioneel beheer en onderhoud. Duurzaam beheer en onderhoud op bedrijventerreinen levert een bijdrage aan economische, ruimtelijke en milieudoelstellingen. Het is daarom logisch dat het Omgevingsplan aangeeft dat bij plannen voor nieuwe bedrijventerreinen een beheersplan wordt gevraagd.

In dit beheersplan wordt op hoofdlijnen vastgelegd op welke wijze door de gemeente het bedrijventerrein De Nieuwe Uitlegh wordt beheerd en onderhouden. Het beheersplan voorziet in planmatige aanpak en bijbehorende instrumenten die in samenhang toegepast worden.

Inzet van middelen en instrumenten moet leiden tot een structurele beheer- en onderhoudssituatie waardoor het terrein duurzaam en vitaal blijft. Dit is in het belang van zowel de gemeente als ook van de gebruikers (openbare ruimte en de private kavels met bebouwing), aangezien het bedrijventerrein economisch en bedrijfsmatig voor de doelgroep interessant dient te blijven. Een vitaal en duurzaam bedrijventerrein heeft als voordeel, dat investeringen voor de herstructurering van het bedrijventerrein, of delen daarvan, minder snel aan de orde zullen zijn of zelfs in zijn geheel niet. Bijkomend gevolg is dat de gemeenschap niet met de kosten hiervan wordt opgezeald. Om tot een doelmatig en structureel beheer te komen is deze paragraaf opgenomen in het bestemmingsplan.

Uitgangspunten

Het nieuwe bedrijventerrein: De Nieuwe Uitlegh is gelegen ten zuiden van Hogeweg IV en tussen Hogeweg I en II en de Polderstraat. Er is sprake van een planologische afronding van het bedrijventerrein dat vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing, beheer en onderhoud.

De gemeente Hulst wordt eigenaar van de openbare ruimte bestaande uit o.a. de (ontslutings-)wegen, bermen en fiets- en voetpaden waarop en waarin de (ondergrondse) infrastructuur is /zal worden aangebracht, groenvoorzieningen, straatverlichting, straatmeubilair etc. kortom alles wat *niet* in private eigendom van de gebruikers-eigenaars komt. Ook de strook die bedoeld is voor landschappelijke inpassing aan de westzijde van het bedrijventerrein alsmede de groen-blauwe zone aan de zuidzijde worden eigendom van de gemeente als ook de gronden die een functie hebben/krijgen voor waterloop-/berging zijn. Deze worden naar de eisen van het waterschap ingericht. Hiertoe behoort tevens de geplande vijverpartij een de noordzijde van het bedrijventerrein.

Inrichting

Uitgangspunt is dat het bedrijventerrein De Nieuwe Uitlegh een circuitvormige ontsluitingsstructuur krijgt. Dwarsverbindingen daarbinnen en/of aantakkeende wegen zijn ruimtelijk denkbaar en mogelijk. Bij de inrichting en kavelverdeling wordt getracht om overhoeken te voorkomen waar rommelzones kunnen ontstaan. Er is veel aandacht voor

landschappelijke inpassing. Moderne technieken in de afvoer van (oppervlakte)water zijn in het plan verwerkt. Waterberging vindt plaats binnen het plangebied.

Groenvoorzieningen, ook langs de randen van het gebied, behoren als vanzelfsprekend tot de inrichting van het gebied.

Westrand

De landschappelijke inpassing aan de westrand vindt plaats in de vorm van een robuuste lineaire beplanting in een ca. 18 meter brede zone aansluitend aan de bestaande randsloot. In genoemde zone komt een strook met boombeplanting en struikgewas met aan weerszijden hiervan een onderhoudsstrook. Op het aangrenzende deel van het bedrijventerrein waar woon-werkunits zijn voorzien, komt een bebouwingsvrije zone van ca. 5 meter met beperkte opslagmogelijkheden. Deze zone behoort tot de uitgeefbare (private) kavels. De bedrijfswoningen worden gesitueerd aan de zijde van de Polderstraat met daarachter het feitelijke bedrijfsperceel met bedrijfsbebouwing.

De bestaande bomenrijen en de watergang langs de Polderstraat blijven gehandhaafd.

Zuidrand

De zuidrand vormt de bufferzone naar St. Jansteen en krijgt een zachte groen-blaauwe invulling. Langs de bestaande watergang komt een bomenlaan met een wandel-/fietspad. De bestaande watergang wordt gehandhaafd.

Noordzijde

Aan de noordzijde van de Nieuwe Uitlegh komt een vijverpartij van formaat met boom-/groenbeplanting. Behalve dat deze vijverpartij landschappelijke waarde heeft, doet deze ook dienst als waterberging.

Oostrand

De oostrand van het bedrijventerrein De Nieuwe Uitlegh sluit aan op Hogeweg II. De bestaande watergang achter de bedrijven aan de Australieweg wordt westwaarts verplaatst. Hierdoor ontstaat noord-zuid gericht een groen-blaauwe zone die ruimtelijke kwaliteit biedt.

Effectief ruimtegebruik

In het kader van effectief (zuinig) ruimtegebruik is er door de gemeente Hulst voor gekozen zoveel als mogelijk meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken. In dat kader zullen schouwstroken voor het waterschap tevens de functie vervullen van onderhoudsstroken die benodigd zijn voor het onderhoud van het groen c.q. de landschappelijke aankleding en zullen de schouwstroken zodanig worden aangelegd, dat deze bij eventuele aanscherping van de huidige in het kader van WB 21^e eeuw gestelde eisen, eventueel ook een functie kunnen gaan vervullen voor extra-waterberging. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de meervoudige functies van de groenzones voor waterhuishouding, ruimtelijke structuurbegeleiding en geleiding, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing in belangrijke mate bijdragen aan het beoogde intensieve ruimtegebruik.

Beheer en Onderhoud

~~Al het beheer en onderhoud van het openbaar gebied geschiedt, voor rekening van en door de gemeente Hulst.~~ Het openbaar gebied zal fasegewijs na oplevering van deelwerkzaamheden in eigendom en beheer aan de gemeente worden overgedragen. Na de datum van overdracht geldt een onderhoudstermijn van een half jaar. Na dat half jaar zal

al het beheer en onderhoud van het openbaar gebied geschieden voor rekening van en door de gemeente Hulst.

Groenvoorzieningen

T.b.v. de groene inrichting van het gebied zal een beplantingsplan worden opgesteld. De middelen voor de aanleg van de groenvoorzieningen zijn in de grondexploitatie opgenomen. De kosten voor beheer en onderhoud worden door de gemeente gebudgetteerd in het groenbeheersplan.

Wegen, riolering en paden

De middelen voor de aanleg van wegen, riolering en paden zijn in de grondexploitatie opgenomen. Het beheer en onderhoud hiervan (straatonderhoud, rioolbeheer, onderhoud verlichting, straatmeubilair, veegwerk etc.) geschiedt regelmatig volgens de gebruikelijke gemeentelijke onderhoudsplannen en worden jaarlijks gebudgetteerd.

Groot onderhoud of vervanging van onderdelen op termijn worden meegenomen in de gemeentelijke investeringsplannen voor de wegen en de gemeentelijke riolering, volgens de gebruikelijke cycli.

Watergangen-/bergingen

De middelen die verband houden met de aanleg van de watergangen-/bergingen, alsook van de vijverpartij in het noorden van het bedrijventerrein, zijn in de grondexploitatie verdisconteerd. Het beheer en onderhoud van de watergangen-/bergingen geschiedt conform de gebruikelijke gemeentelijke onderhoudsplannen van de gemeente Hulst en wordt jaarlijks gebudgetteerd.

Private gronden en gebouwen

Naast de verantwoordelijkheid die de gemeente heeft voor een doelmatig beheer van de het openbaar gebied bij haar in eigendom zijnde ruimten (de gemeente heeft een voorbeeldfunctie), geldt er tevens een verantwoordingsplicht voor de gevestigde ondernemers. De insteek van de gemeente is om het bedrijventerrein dynamisch en vitaal te laten zijn en te houden. De bedrijven zelf moeten oog hebben en belang hechten aan kwaliteit van de bedrijfsomgeving en hun eigen terrein en gebouw. Daarnaast moeten zij middelen uit hun bedrijfsmatige exploitatie kunnen onttrekken voor het beheren en onderhouden van hun eigendommen, waardoor grond en gebouwen hun waarde behouden voor de balans.

Controle, toezicht en handhaving

Het bestemmingsplan bevat een aantal kwalitatieve doelstellingen en voorschriften op het gebied van vestiging, bouwen en gebruiken. Het doestellingen en voorschriften zijn essentiële instrumenten die ingezet worden bij controle, toezicht en handhaving teneinde er voor te zorgen dat het bedrijventerrein niet verrommelt of verpaupert en daardoor de intrinsieke waarde hiervan verloren gaat. De gemeente zet zich actief in om deze doelstellingen te waarborgen.

Behalve het bestemmingsplan zal ook het beeldkwaliteitsplan in de beheer- en onderhoudsfase een belangrijk instrument zijn om de ambitie van de gemeente een vitaal, duurzaam bedrijventerrein te behouden waar te kunnen maken. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft in essentie de kwaliteitseisen en de randvoorwaarden die aan het beeld van zowel de openbare ruimte als de private bedrijfskavels en gebouwen gesteld worden. Het



beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader dienen voor het opstellen van de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. Daarnaast biedt het beeldkwaliteitsplan een kader in de beoordeling van de individuele bouwplannen van de bedrijven en de inrichting van de private kavel.

Vastgesteld bij raadsbesluit van:
23 september 2010 - Nr: RB2010/48

De raadsgriffier, De voorzitter