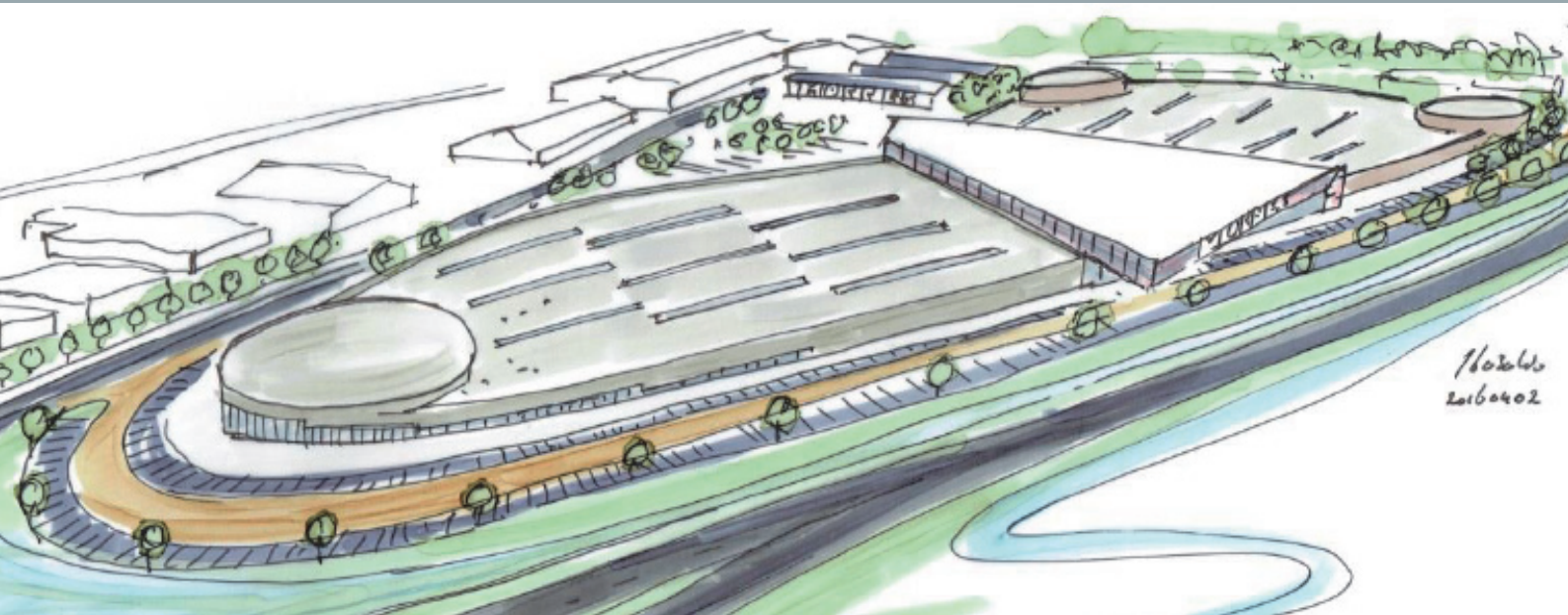


Bestemmingsplan 'De Statie, herziening Life Style Village 2016'

Gemeente Hulst

Ontwerp



160266
20160402

Bestemmingsplan 'De Statie, herziening Life Style Village 2016'

Gemeente Hulst

Ontwerp

Rapportnummer:	211X08519.088955_1
Datum:	24 oktober 2016
Opdrachtgever:	Dhr. J. van Rens (Skoep Vastgoed BV)
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Bas Oerlemans, Corianne Verberne, Aiko Mein, Toby van Baast, Joost van der Aa
Concept:	augustus 2016
Voorontwerp:	september 2016
Ontwerp:	oktober 2016
Vaststelling:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kapt:	Leenders Architecten
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
1.4 Bij het plan behorende stukken	6
1.5 Vigerend bestemmingsplan	6
1.6 Leeswijzer	7
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	9
2.2.1 Historische ontwikkeling Hulst en gebied Tol-Morres	9
2.2.2 Bebouwingsstructuur en –typologie Tol-Morres	10
2.2.3 Wegenstructuur	11
2.2.4 Groen	11
2.2.5 Waterstructuren en -systemen	12
2.3 Straalpaden, kabels en leidingen	12
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Bovengemeentelijk beleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.1.4 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018	19
3.1.5 Verordening ruimte provincie Zeeland	21
3.1.6 Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen Zeeland	22
3.1.7 Kadernota Economische Agenda	23
3.1.8 Actualisatie vraagraming bedrijventerreinen Provincie Zeeland	24
3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid	25
3.2.1 Bedrijventerreinprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2010 t/m 2015	25
3.2.2 Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen	26
3.2.3 Structuurvisie Hulst	27
3.2.4 Retailvisie	28
3.2.5 Passantentelling en bezoekersenquête	30
3.2.6 Nota Ruimtelijke Kwaliteit	31
3.2.7 Concluderend	32

4. PLANBESCHRIJVING	33
4.1 Inleiding	33
4.2 Planconcept	33
4.3 Totaalconcept 'Life Style Village' en omgeving	35
4.4 Life Style Village Hulst	37
4.5 Centraal plein met parkeervoorzieningen	39
4.6 Opslag 7	40
4.7 Tussengebied	41
4.8 Landschappelijke inpassing	41
4.9 Optimalisatie verkeerstructuur omgeving plangebied	43
 5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	 45
5.1 Inleiding	45
5.2 Programmatische onderbouwing initiatief	45
5.3 Verkeer en parkeren	50
5.4 Geluidhinder	53
5.5 Bedrijven en milieuzonering	55
5.6 Bodem	56
5.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden	57
5.7.1 Cultuurhistorie	57
5.7.2 Monumenten	58
5.7.3 Archeologie	58
5.8 Water	60
5.9 Flora en fauna	67
5.10 Luchtkwaliteit	70
5.11 Externe veiligheid	71
5.11.1 Plangebied	71
5.11.2 Transportroutes	71
5.11.3 Inrichtingen	72
5.11.4 Verantwoording groepsrisico	72
5.11.5 Conclusie	75
5.11.6 Advies VRZ (Veiligheidsregio Zeeland)	75
 6. JURIDISCHE PLANOPZET	 76
6.1 Inleiding	76
6.2 Systematiek van het bestemmingsplan	76
6.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	78
6.3.1 Inleidende regels	78
6.3.2 Bestemmingen	79
6.3.3 Algemene regels	81
6.3.4 Overgangs- en slotregels	82
6.4 Specifieke bestemmingsregels	82

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	86
7.1 Financieel economische haalbaarheid	86
7.2 Handhaving	87

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	88
8.1 Inspraak	88
8.2 Wettelijk vooroverleg	88
8.3 Vaststellingsprocedure	89

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: DPO (inclusief scenariostudie)
- Bijlage 2: Uitgangspunten verkeersgeneratie
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Aanmeldformulier watertoetsproces
- Bijlage 6: Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 7: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 8: Onderzoek luchtkwaliteit
- Bijlage 9: Vooroverlegreacties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Al geruime tijd bestaan er plannen om in het gebied rondom Morres en Opslag 7 een 'Life Style Village' (LSV) te ontwikkelen. Dit is een op elkaar afgestemd thematisch concept met een centraal ruimtelijk thema gericht op detailhandel in de vorm van een woonthemaconcentratiegebied. Dit woonthemaconcentratiegebied zou er als bovenregionale trekker voor kunnen zorgen dat Hulst meer bovenregionale trekkracht genereert en zo meer bezoekers vanuit België weet te verleiden in Hulst bestedingen te doen. Om deze trekkracht zo groot mogelijk te maken moeten de drie detailhandelsclusters in Hulst (Binnenstad, omgeving Stationsplein en Life Style Village) complementair aan elkaar zijn, zodat ze elkaar versterken.

Er is een bestemmingsplan gemaakt om onder andere de ontwikkeling van het 'Life Style Village' alsmede de ontwikkeling van een PDV/GDV-cluster juridisch-planologisch te verankeren en oprichting van een LSV en herontwikkeling van de terreinen van Morres daarmee mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan, "De Statie" genaamd, is vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst en goedgekeurd door GS van de provincie Zeeland, en is in 2011 onherroepelijk geworden.

Vervolgens bleken, na overname van Morres Wonen door De Mandemakers Groep (DMG), de configuratie van gebouwen, functionele zonering en de ontsluitings- en parkeerstructuur aanpassing te verdienen, om te komen tot een beter functionerend concept. Dit nieuwe concept paste echter niet binnen de regeling van bestemmingsplan "De Statie", zodat op 19 september 2013 het bestemmingsplan "De Statie, herziening Life Style Village" door de gemeenteraad van Hulst is vastgesteld.

De economische crisis heeft diepere sporen nagelaten dan aanvankelijk werd gedacht. Onder andere de detailhandel is herstellende van een zeer diep dal. Inmiddels is helder dat in Hulst zich geen tweede bouwmarkt, noch een nieuw tuincentrum zal vestigen. Ook potentiële trekkers op gebied van vrije tijd hebben, na aanvankelijke belangstelling, besloten zich niet in Hulst te vestigen. Binnen het vastgestelde bestemmingsplan waren deze functies, samen met de wonen-outlet, voorzien in de noordelijke pleinwand. Vastgesteld moet worden dat voor detailhandel in deze pleinwand onvoldoende belangstelling bestaat. Reden voor DMG om de aard en omvang van het oorspronkelijke geplande Life Style Village te heroverwegen. Te meer daar DMG de revitalisering van Morres verder vorm en inhoud wenst te geven in een kleiner plan: passend bij de veranderende markt-omstandigheden en zonder afhankelijk te zijn van de komst van andere partijen naar Hulst.

Door de betrokken partijen DMG, Leenders Architecten en Skope Vastgoed is daarom onderzocht in welke vorm het planconcept aangepast moet worden, zodat goed kan worden aangesloten op de huidige markt. Tegelijkertijd is hierbij oog gehouden voor de beleidsmatige uitgangspunten en ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Een nieuw planconcept is nu gereed. Hierin is men minder afhankelijk van derden en mede daarom is de omvang van het plan aanzienlijk ingeperkt. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het vorige planconcept zijn:

- Alle activiteiten voor het Life Style Village worden geconcentreerd in één gebouw langs de N290;
- Wonen Outlet en Vrije Tijd (in het geldende bestemmingsplan in de noordelijke pleinwand mogelijk gemaakt in de vorm van grootschalige detailhandelsvestiging (GDV) en/of perifere detailhandelsvestiging (PDV) worden onderdeel van het ene gebouw dat bedoeld is voor het Life Style Village;
- Het concept van het LSV wordt verruimd door toevoeging van bepaalde branches in de vorm van GDV, waardoor o.a. de branche bruin- en witgoed is toegestaan (in het geldende bestemmingsplan alleen in de noordelijke pleinwand in de vorm van GDV mogelijk gemaakt);
- De bouwhoogte van dit gebouw wordt maximaal één bouwlaag in plaats van de eerder geplande twee bouwlagen;
- Er komt circa 22.000 m² bvo detailhandel te vervallen;
- De bebouwing aan de noordzijde van de Industrieweg blijft behouden als bebouwing voor bedrijfsactiviteiten;
- De beoogde ontwikkeling in het Tussengebied blijft mogelijk. De kaders voor deze ontwikkeling zijn neergelegd in het bestemmingsplan 'De Statie'. In onderhavig bestemmingsplan is de verbinding tussen het Life Style Village via het Tussengebied naar het Stationsplein en de Binnenstad mogelijk gemaakt.

Het nieuwe planconcept past echter niet binnen de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "De Statie, herziening Life Style Village". Vandaar dat voorliggend nieuw bestemmingsplan "De Statie, herziening Life Style Village 2016" is opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt ten zuidwesten van de historische vesting Hulst. Het plangebied omvat het winkelgebied op bedrijventerrein Tol-Morres. De planbegrenzing wordt globaal gevormd door de N290, de achterkanten van de percelen aan de zuidzijde van de Absdaalseweg, de westelijke grens van de geprojecteerde verbindingszone tussen het Scharnier/Absdaalseweg en het winkelgebied Tol-Morres en vervolgens de westelijke perceelsgrenzen van de bebouwing aan de Beneluxweg (tussen Industrieweg en N290). Het Tussengebied (gelegen tussen de Absdaalseweg en het Morresterrein, zie afbeelding 3.1 in paragraaf 3.2.4) is niet opgenomen in voorliggende herziening van het be-

stemmingsplan. Voor het Tussengebied zijn de planologische ontwikkelingsmogelijkheden al verankerd in het vigerende bestemmingsplan ‘De Statie’.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch instrument om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op de aangewezen locatie mogelijk te maken. De gewenste ontwikkelingen komen voort uit een aantal maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen op het gebied van winkelen, werken, verkeer en een aantal bijzondere functies, die leiden tot concrete ruimtevragen. De keuze voor de locatie is gebaseerd op een analyse van de ruimtelijke mogelijkheden, rekening houdend met de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van Hulst. Achterliggend doel is het genereren van bovenregionale trekkracht zodat Hulst meer door bezoekers vanuit België gezocht wordt en deze bezoekers verleid worden om in Hulst bestedingen te doen. Om deze trekkracht zo groot mogelijk te maken moeten de drie detailhandelsclusters in Hulst (Binnenstad, omgeving Stationsplein en Life Style Village) complementair aan elkaar zijn, zodat ze elkaar versterken. De ontwikkeling van een goed functionerend en aantrekkelijk Life Style Village, dat als grote bovenregionale trekker voor Hulst moet gaan functioneren, is hierbij van essentieel belang.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes, welke in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord. Grotendeels is deze verantwoording gebaseerd op de bestemmingsplannen “De Statie” en “De Statie, herziening Life Style Village”. Daar waar de beoogde ontwikkeling afwijkt van “De Statie” en/of van “De Statie, herziening Life Style Village”, is in dit plan een nadere motivering gegeven. Als bijlagen bij dit plan zijn dan ook uitsluitend de – voor zover noodzakelijk – geactualiseerde milieuhygiënische, programmatische onderzoeken alsmede onderzoeken naar gebiedswaarden opgenomen.

1.5 Vigerend bestemmingsplan

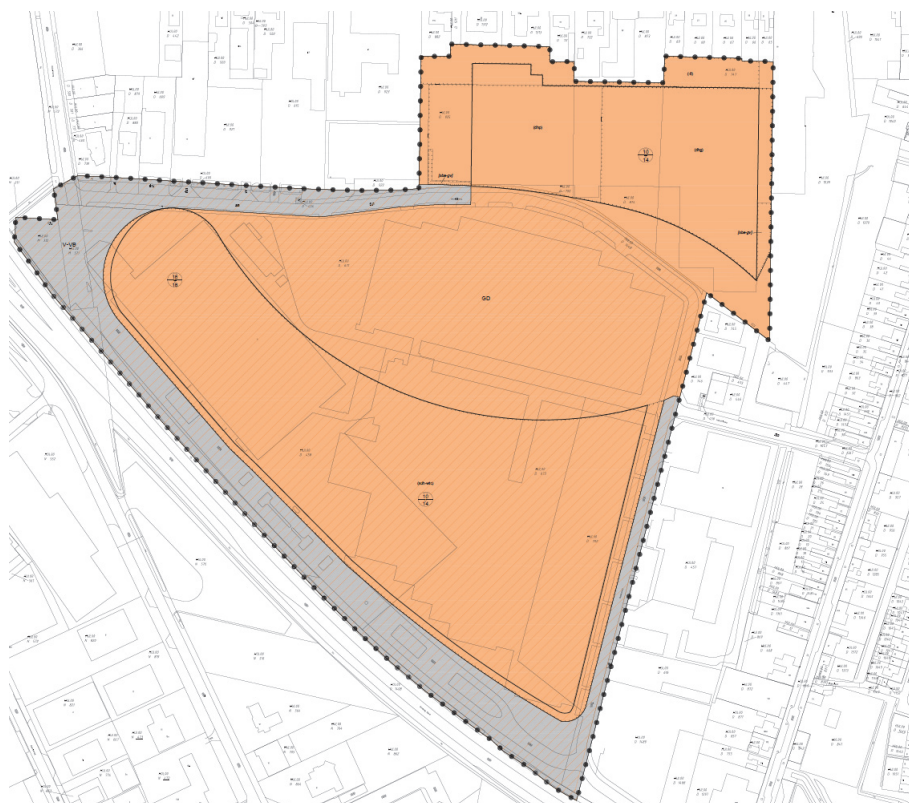
Onderhavig bestemmingsplan betreft een herziening van bestemmingsplan “De Statie, herziening Life Style Village” dat door de gemeenteraad van Hulst is vastgesteld op 19 september 2013. Het plangebied is ongewijzigd gebleven.

1.6 Leeswijzer

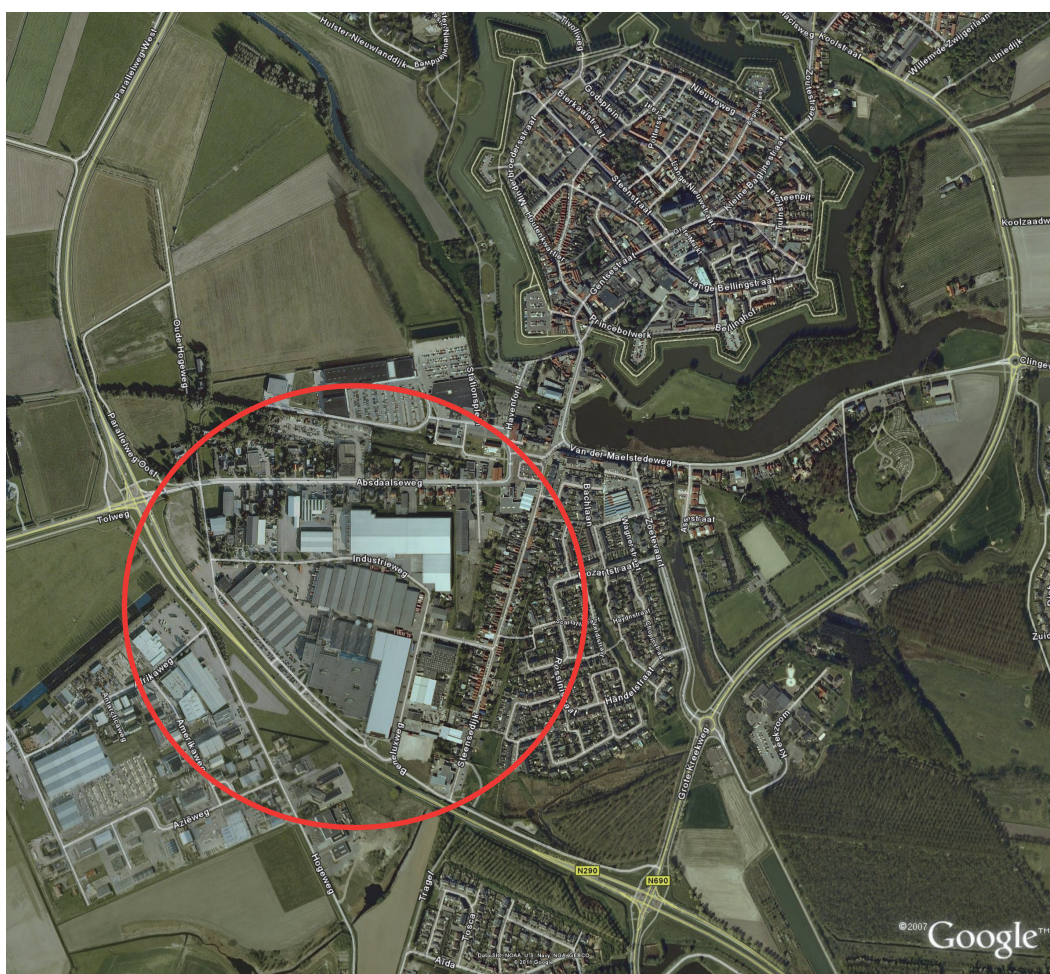
Dit bestemmingsplan bestaat uit twee gedeelten: de toelichting en de regels. De verbeelding van het bestemmingsplan is los bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van de maatschappelijke uitvoerbaarheid (planprocedure en vooroverleg).

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. Deze regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.



Figuur 1.1: Bestemmingsplan "De Statie, herziening Life Style Village" (2013)



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De gemeente Hulst ligt in het meest zuidoostelijke deel van Zeeland en beslaat met een oppervlakte van ruim 25.000 ha het overgrote deel van Oost-Zeeuws-Vlaanderen. De zuidrand van de gemeente grenst grotendeels aan België. De kern Hulst ligt aan de zuidrand van de gemeente en is één van de belangrijkste kernen binnen Zeeuws-Vlaanderen. Aan de zuidkant van de vesting ligt het plangebied 'Life Style Village Hulst'.

In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied 'Life Style Village'. Er wordt een analyse gegeven van de kern Hulst op zowel ruimtelijk als functioneel niveau. De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. De omgeving van het plangebied 'Life Style Village' is te typeren als een gemengd gebied waarin bedrijfs-, detailhandels- en woonfuncties elkaar afwisselen.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Historische ontwikkeling Hulst en gebied Tol-Morres

Hulst is een vestingstad, en wat betreft de stedelijke ontwikkeling heeft het tot na de Tweede Wereldoorlog geduurd voordat de grote ontwikkelingen buiten de vesting plaatsvonden. De wijk genaamd 'Nieuw Hulst' en de groei van de bebouwing langs de Absdaalseweg en de Steensedijk (rond het oude treinstation), vormen het begin van de ontwikkeling van Hulst buiten de vesting. Door de aanleg van een spoorlijn tussen Mechelen en Terneuzen in 1871, vonden er uitbreidingen plaats ten zuiden van de kern, rondom het station. De ontwikkeling bestond uit de vorming van een klein centrum met hotels en bedrijvigheid.

De ontwikkeling van het gebied Tol-Morres hangt nauw samen met de ontwikkeling van de meubelmakerij Morres. Tijdens de wederopbouwperiode werden in de regio veel huizen gebouwd zodat het bedrijf Morres kon groeien. De groeiende welvaart in de jaren '60 deed hier nog een schepje bovenop, waardoor de verkoop alleen maar toenam.

Om het de klanten nog makkelijker te maken, introduceerde Morres in 1957 de allereerste meubelcatalogus. Het begin van het postorderen was gemaakt, waardoor ook mensen buiten de regio per post een bestelling konden doorgeven. Mede door de zondagopening nam de belangstelling voor Morres Meubel toe. Het gebrek aan expansiemogelijkheden in de binnenstad leidde tot de aankoop van een perceel buiten de stad. In 1968 vestigde Morres Meubel zich op het Industrierrein 'Tol-Morres'. In deze periode

onderscheidde Morres zich opnieuw als een opmerkelijk pioniersbedrijf. De perifere vestiging en de enorme oppervlakte winkelruimte waren destijds uniek.

Het familiebedrijf Morres groeide uit tot één van de grootste meubelbedrijven in de Benelux. In de jaren '90 van de vorige eeuw werd op het bedrijventerrein de totale oppervlakte van het bedrijf vergroot, waarbij toonzalen en het logistiek apparaat werden gemoderniseerd

2.2.2 Bebouwingsstructuur en –typologie Tol-Morres

Het bedrijventerrein Tol-Morres wordt grotendeels in gebruik genomen door de firma Morres. Zij hebben bedrijfspanden in gebruik tussen de N290, Absdaalseweg en Steensedijk. Aan de randen van het terrein (Absdaalseweg en Steensedijk) liggen enkele kleinere bedrijfspanden. Deze zijn zowel gericht op het bedrijventerrein, als op de linten Absdaalseweg en Steensedijk.

Grote delen van de bedrijfspanden van firma Morres zijn met een grootschalige detailhandelsfunctie ingericht. Vooral de panden langs de N290 hebben hierdoor een representatieve uitstraling. De vrijstaande bebouwing is veelal verspringend ten opzichte van de rooilijn gepositioneerd en georiënteerd op de weg met variërende open tussenruimte. De vormgeving van de bebouwingselementen is veelal eenvoudig en sober en loopt uit-een van gesloten bedrijfspanden van betonplaten of damwandprofiel tot meer representatieve kantoorpanden en showrooms. Bedrijfspanden hebben een hoogte van één bouwlaag met een platdak of licht hellend zadeldak. Het kleur- en materiaalgebruik op het terrein is wisselend.



Bestaande bebouwing



2.2.3 Wegenstructuur

N290: regionale ontsluiting

De provinciale weg N290 ligt aan de westzijde van de kern Hulst en begrenst de westzijde van het plangebied. Deze weg vormt in noord-zuidrichting een belangrijke ontsluitingsroute binnen Zeeuws-Vlaanderen en is de belangrijkste verbinding vanuit Zeeuws-Vlaanderen met België.

De belangrijkste ontsluitingsweg aan de westzijde van Hulst, die aantakt op de N290, is de Absdaalseweg. Deze staat in verbinding met het centrum van Hulst.

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling in het gebied Tol-Morres en omgeving is de kruising N290/Absdaalseweg recent omgevormd tot een rotonde. Ten zuiden van deze kruising is een tweede rotonde aangelegd die het bedrijventerrein Hogeweg aan de westzijde van de N290 en het gebied Tol-Morres ontsluit.

Fietsroute

Ter hoogte van de Steensedijk kruist de Beneluxweg en N290 een belangrijke fietsroute tussen de kernen Hulst en Sint Jansteen. Voor een veilige oversteek is voor de fietsers onder de N290 en de Beneluxweg een tunnel aangelegd. De fietsroute gaat grotendeels over de Steensedijk en komt uit op 'Het Scharnier', (kruising Absdaalseweg – Stationsweg – Van der Maelstedeweg) vanaf waar het centrum en de andere delen van Hulst bereikbaar zijn.

2.2.4 Groen

In de huidige situatie is er in het gebied Tol-Morres maar weinig openbaar groen aanwezig. Het gebied heeft hoofdzakelijk een stenig karakter. Direct grenzend aan het plangebied bevinden zich nauwelijks structurerende groenelementen. Slechts in een strook tussen de achterzijden van de woningen aan de Steensedijk en het terrein Tol-Morres ligt een groenstrook met watergang. Deze strook krijgt in de toekomst een functie als groen en watervoorziening.



Groenstrook tussen Tol-Morres en Steensedijk

2.2.5 Waterstructuren en -systemen

Het plangebied maakt deel uit van het beheergebied van het Waterschap Scheldestromen. Het beheergebied maakt onderdeel uit van het stroomgebied van de Schelde. Oorspronkelijk stroomde het water hoofdzakelijk in noordelijke richting vanaf de hoger gelegen Vlaamse gronden naar de Westerschelde. Nu wordt nog een deel van het water via Zeeuws-Vlaanderen afgevoerd; het overige wordt via de afleidingskanalen in Vlaanderen naar de kust geleid.

Plangebied

Het terrein is gelegen aan de westzijde van Hulst. In de Beneluxweg, Industrieweg en de Absdaalseweg ligt een gemengd rioolstelsel. Voor zover mogelijk zijn de gebouwen en terreinen van Morres en een aantal gebouwen in de directe omgeving afgekoppeld van dit gemengde stelsel. Het hemelwater is aangesloten op het HWA-riool in de Industrieweg en de Beneluxweg. Via een duiker onder de provinciale weg wordt het water afgevoerd naar de watergang aan de westzijde. Het HWA-riool in de Industrieweg voert af naar zowel de vijvers op het bedrijventerrein Hogeweg als de vijver op het voormalige Karweiterrein. De vijver op het voormalige Karweiterrein voert af via een HWA-riool naar de Oude Vaart.

Het westelijke deel van de Absdaalseweg voert zijn water af via de Industrieweg naar het gemaal bij de vijver van het voormalige Karweiterrein. Vandaaruit wordt het water naar de Van der Maelstedeweg getransporteerd. De ontwatering van dit gebied vindt plaats door de sloot achter de woningen aan de Steensedijk, de vijver en sloot en het HWA-riool richting Oude Vaart. Vroeger liep deze sloot door achter de garage van de Voorde naar de watergang ten zuiden van bedrijventerrein Hogeweg. De Oude Vaart maakt onderdeel uit van een waterlichaam volgens de KRW en de natte ecologische verbindingszone.

De parkeerterreinen van Morres aan de westzijde wateren deels via aan bermassage af naar de aanwezige berm sloten langs de provinciale weg. De sloten sluiten aan op de duiker naar de vijverpartij in bedrijventerrein Hogeweg.

2.3 Straalpaden, kabels en leidingen

Het plangebied ligt op korte afstand van een aardgasbuisleiding, van de Nederlandse Gasunie. Deze buisleiding wordt nader beschreven in paragraaf 5.11.

Daarnaast zijn binnen het plangebied gasverdeelleidingen gelegen, welke niet vallen onder het Besluit externe veiligheid en waarvoor geen belemmeringenstrook geldt. Voor de gasverdeelleidingen gelden de eisen van de Bouwverordening van de gemeente Hulst.

Voor het overige zijn geen kabels en/of leidingen die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

3. BELEIDSKADER

De ontwikkeling van het Life Style Village is reeds voorzien in het onherroepelijke bestemmingsplan “De Statie” en de in 2013 vastgestelde herziening hiervan, in de vorm van bestemmingsplan “De Statie, herziening Life Style Village”. In beide eerdere bestemmingsplannen is ook een beleidsmatige verantwoording van de mogelijk gemaakte bestemmingen gegeven. Onderhavig bestemmingsplan voorziet slechts in een beperkte wijziging van deze bestemmingen.

In navolgend hoofdstuk zijn de hoofdlijnen van de beleidsmatige inkadering van de planontwikkeling gegeven, waarbij is ingegaan op het actuele ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. Sectorale beleidskaders worden behandeld in hoofdstuk 5 ‘Onderzoek en verantwoording’.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Zeeland zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie.

Doorwerking plangebied

Er is geen sprake van een specifiek nationaal belang dat van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. De ontwikkeling zal ervoor kunnen zorgen dat Hulst meer bovenregionale trekkracht genereert en zo meer bezoekers vanuit België weet te verleiden in Hulst bestedingen te doen. Op niveau van de regionale detailhandelsstructuur vergroot het in zekere zin de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische (detailhandel)structuur.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds is aangegeven bij de SVIR is er geen sprake van specifieke nationale belangen in het plangebied, zodat het Barro niet relevant is voor de ontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. 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.
- c. 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.

Als hulpmiddel voor het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking is een handreiking opgesteld. De ladder kent drie treden:

- *Trede 1: Is er een regionale behoefte? Zo nee, stop de procedure of pas het plan zodanig aan dat het past bij de regionale behoefte.*
- *Trede 2: Zo ja, is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijke gebied. Zo ja, voldoende gemotiveerd.*
- *Trede 3: Zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.*

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een bestemmingsregeling voor een Life Style Village (accent detailhandel) en een beheerregeling voor de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Industrieweg.

In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt wat in planologische zin de veranderingen zijn in de bouwmogelijkheden (uitgedrukt in aantal m² per bouwvlak op de begane grond-laag) en de bestemmingen (uitgedrukt in m² per bestemming).

Bestemming	m² in bestemmingsplan vigerend (LSV 2013)	m² in bestemmingsplan nieuw (LSV 2016)
Gemengd	120.800	58.000
Bedrijf	0	28.100
Verkeer-Verblijf	24.900	59.600
TOTAAL	145.700	145.700
Bouwvlak¹		
Gemengd – zuid	49.350	58.000
Gemengd - noord	18.200	0
Bedrijf	0	17.900
TOTAAL	67.550	75.900

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is er sprake van een andere verdeling van de bestemmingen over het plangebied. De noordelijke pleinwand wordt – conform feitelijk gebruik – bestemd als ‘Bedrijf’. Het centrale plein krijgt een ‘Verkeer-Verblijfsbestemming’ in plaats van dat deze expliciet en als verbindend element onderdeel uitmaakt van het Life Style Village. De bestemming ‘Gemengd’ wordt beperkt tot het feitelijke Life Style Village. Hoewel er per saldo meer bebouwingsmogelijkheden op de begane grond toegestaan zijn (circa 8.350 m²), zijn de mogelijkheden in te bouwen volumes beperkter doordat het maximale te realiseren aantal m² bvo voor de gemengde bestemming met 22.000 m² afneemt. Deze afname zit hem vooral in het gegeven dat de detailhandelsters het Life Style Village nu geheel op de begane grond worden gerealiseerd, terwijl in het vigerende plan nog de mogelijkheid bestond een gedeelte op de verdieping te huisvesten.

Het verschil in bouwmogelijkheden in de noordelijke pleinwand (+ 300 m²) is uiterst beperkt en kan verminderd worden wanneer het Tussengebied ontwikkeld gaat worden en er omwille van het realiseren van een doorgang een stukje sloop dient plaats te vinden.

¹ In planregels van het vigerende bestemmingsplan is het aantal m² bvo binnen de bestemming gemengd gemaximeerd op 80.000. In het onderhavige plan is dit 58.000 m² bvo (een verschil van 22.000 m²)

Detailhandel

Reeds in het geldend bestemmingsplan “De Statie, herziening Life Style Village” is een onderbouwing opgenomen van de planontwikkeling in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ten opzichte van dit bestemmingsplan maakt voorliggend bestemmingsplan circa 22.000 m² minder oppervlak (uitgedrukt in bvo) aan detailhandel mogelijk. Er is dus feitelijk sprake van een afname van de programmatische ruimte. In die zin is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, zodat het uitvoeren van een Ladder-toets niet noodzakelijk is.

Overigens vindt de planontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied en vindt er een herstructurering plaats. Dit is volledig in overeenstemming met de doelstelling van de Ladder voor duurzame verstedelijking, die erop gericht is bestaand bebouwd gebied optimaal te benutten.

Bedrijfsruimte

Met het oog op de noodzaak tot het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het relevant of er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Volgens artikel 1.1.1. van het Bro is een stedelijke ontwikkeling een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Van een ruimtelijke ontwikkeling is in dit geval geen sprake aangezien het bestaande bedrijfsmatige gebruik in het bestaande pand één op één wordt doorgezet. De bebouwing aan de noordzijde van de Industrieweg (Opslag 7) blijft behouden als bebouwing voor bedrijfsactiviteiten. De panden zullen in gebruik blijven bij Morres, of op termijn gebruikt worden voor andere bedrijfsactiviteiten waarbij opslag het meest voor de hand ligt. Er is sprake van een naar aard beperkte functiewijziging binnen de bestaande bouw mogelijkheden. De functiewijziging is niet zodanig te noemen, dat er sprake is van nieuw ruimtebeslag. Daarmee is blijkens vaste jurisprudentie van de Afdeling² geen sprake van een uitbreiding van ruimtebeslag.

Het doorlopen van de Ladder is daarom ook niet nodig.

Daarbij is er ter plaatse sprake van overgangsrecht. De voorheen geldende bedrijfsbestemming is bij de vaststelling van bestemmingsplan De Statie in 2008 verwijderd, maar de bestemmingswijziging naar detailhandel zou pas geëffectueerd worden bij staking van het huidige bedrijfsmatige gebruik. Nu daar nog geenszins sprake van is en het huidige gebruik weer positief bestemd wordt, is er dus geen sprake van een feitelijke verandering van de voorraad bedrijfspanden.

Het enige dat verandert met het opnieuw positief bestemmen van Opslag 7 voor bedrijfsactiviteiten, is een toename van de hoeveelheid harde plancapaciteit voor bedrijfsterreinen en een afname van de harde plancapaciteit voor detailhandel. De gewenste afname van de feitelijk nog niet gerealiseerde plancapaciteit voor detailhandel dient hier het zwaarste te wegen. Indien het huidige bedrijfsmatig gebruik wordt gestaakt, zou het hand-

² Vgl. onder meer ABRvS 6 mei 2015, ECLI:RVS:2015:1423 en ABRvS 22 april 2015, ECLI:RVS:2015:1224.

haven van het huidige planologische regime (PDV/GDV-bestemming), gezien de veranderde marktomstandigheden, mogelijk juist tot ongewenste effecten op de detailhandelsstructuur (bijvoorbeeld op het centrum van Hulst of winkelgebied Stationsplein) of tot leegstand kunnen leiden. Dat is nu net wat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking probeert te voorkomen: een 'goede ruimtelijke ordening' en in lijn daarmee het zorgvuldig benutten van de beschikbare ruimte voor verschillende functies is het uitgangspunt.

Enkel de harde plancapaciteit aan bedrijfsruimte neemt dus toe. Uit de actualisatie vraagruiming bedrijventerreinen Provincie Zeeland blijkt dat de komende jaren binnen de provincie Zeeland nog (beperkt) vraag bestaat naar nieuwe bedrijfslocaties (zie nader paragraaf 3.1.8). Bovendien, indien het huidige gebruik wordt gestaakt en er wederom een nieuwe bedrijfsmatige invulling voor in de plaats komt, dan is dit in principe een voortzetting van de huidige bedrijfsbestemming, dat ook aansluit op het gebruik van panden in de omgeving. De nieuwe bedrijfsbestemming beperkt de bedrijfsactiviteit tot maximaal milieucategorie 2, wat overeenkomt met de activiteiten die elders op de bedrijfsperven in De Statie mogelijk zijn. Bij een bedrijfsmatige herinvulling van de locatie van Opslag 7 is er bovendien sprake van een hergebruik of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Dat zou aansluiten bij hetgeen met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt beoogd. Deze gedachtegang sluit ook aan op het Provinciaal Beleid, waarin concentratie en bundeling van bedrijvigheid zowel van ruimtelijk als economisch belang wordt geacht, evenals de herstructurering van bedrijventerrein de Statie. Met onderhavig planinitiatief wordt dat voor dit deel van de Statie ook beoogd.

3.1.4 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is het provinciaal beleid voor ruimte, milieu, natuur en water geformuleerd. Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten dit omgevingsplan vastgesteld. Op 11 maart 2016 hebben Provinciale Staten een herziening vastgesteld.

De provincie wil Zeeland duurzaam verder ontwikkelen door aan te sluiten op de behoefte van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. De provincie vertaalt dit in een lange termijn perspectief door te kiezen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit. De omgeving, inwoners en economie van Zeeland hebben een sterke relatie en verbindingen met het water. Het Zeeuwse land is puur, mooi en divers. Het staat symbool voor de nuchtere, betrouwbare en authentieke kant van Zeeland.

Met de integratie wil de Provincie de kernkwaliteiten van Zeeland verder benutten, (h)erkennen en versterken. Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving.

Duurzaamheidsladder

De provincie zet in op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Hiervoor hanteert ze als een procesvereiste de duurzaamheidsladder, die overeenkomt met de in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3 van deze toelichting).

Detailhandel

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische functie voor bewoners en toeristen en verdienen bescherming. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk.

Detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte inkopen (zoals woon- en autobranche, doe-het-zelf, bruin- en witgoed, tuincentra) is toegestaan op de aan de (binnen)stadsrand gesitueerde PDV-locaties. Inzet is verdere concentratie alleen op de locaties Zierikzee Boerenweg, Poortvliet-Noord, Goes Marconigebied, Middelburg Mortiere, Terneuzen Kennedylaan en Hulst Morres toe te staan. Branches in de dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen horen niet op PDV-locaties thuis.

Bedrijventerreinen

Het is zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld. Bedrijvigheid wordt daarom zoveel mogelijk geclusterd op bedrijventerreinen, met de nadruk op ontwikkeling van de grootschalige terreinen.

Om de kwaliteit van bedrijventerreinen zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij wensen en kansen uit de markt is aandacht voor beheer, bereikbaarheid, marktconforme grondprijzen en de aanpak van verouderde terreinen nodig. De Provincie dringt er bij gemeenten op aan om duurzaam beheer en onderhoud bij nieuwe terreinen te borgen en ondersteunt herstructurering, herbestemming en transformatie van bedrijventerreinen. De opgave wordt in de regionale bedrijventerreinprogramma's opgenomen. Opgaven voor herstructurering, herbestemming en transformatie worden opgenomen in de bedrijventerreinprogramma's. De Provincie ondersteunt deze opgave met de inzet van een herstructureringsfonds en begeleiding, inzet van de provinciale grondbank en ondersteuning met kennis over financiële en juridische risico's. Het is de bedoeling om dit fonds te vullen door bijdragen van Provincie, gemeenten, ondernemers en zo mogelijk andere overheden. Criteria voor de toekenning van financiële bijdragen, worden in overleg met gemeenten en bedrijfsleven opgesteld.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van het 'Life Style Village' is passend binnen het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Het initiatief komt tegemoet aan de wens van het Omgevingsplan Zeeland om nieuwe economische dragers te creëren en kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Het plan betekent een stimulans voor de lokale en regionale economie.

In het provinciale Omgevingsplan is het plangebied aangemerkt als één van de locaties in de provincie waar ruimte is voor verdere concentratie van detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte inkoop (zoals woon- en autobranche, doe-het-zelf, bruin- en witgoed, tuincentra). Branches in de dagelijkse boodschappensfeer horen hier niet thuis en worden met dit plan wegbestemd. Er worden wel een woonthemaparc en grootschalige en perifere detailhandel in een beperkt aantal branches toegestaan. Dit past in de doelstellingen van het Omgevingsplan voor deze locatie. Daarnaast wordt de bestemming van een deel van de gronden gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Zoals in paragraaf 3.1.8 (actualisatie vraagruimte bedrijventerreinen Zeeland) wordt beschreven, bestaat de komende periode beperkt behoefte aan (nieuwe) bedrijfslocaties in Zeeland. De (planologische) transformatie is ook in dit opzicht dan ook passend te noemen. Feitelijk is er geen sprake van een uitbreiding van oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, omdat de betreffende locatie reeds bedrijfsmatig wordt gebruikt (opslag).

Herstructurering en transformatie van het bestaande bedrijventerrein De Statie is wenselijk, waarop tevens in paragraaf 3.1.6 wordt ingegaan.

3.1.5 Verordening ruimte provincie Zeeland

In de Verordening ruimte van de provincie Zeeland die op 28 september 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld, worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen. De grondslag van de bevoegdheid tot het vaststellen van de verordening ligt in artikel 4.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij de vaststelling van strategisch beleid (in dit geval het Provinciale Omgevingsplan Zeeland 2012-2018) moet worden afgewogen welke onderdelen van het beleid zo belangrijk zijn dat deze in acht genomen moeten worden bij ruimtelijke besluiten van gemeenten. Provinciale regels worden in dit geval gesteld vanuit provinciale ruimtelijke belangen. De verordening is een middel om provinciaal beleid te verwezenlijken.

Het plangebied is in de provinciale verordening aangeduid als detailhandelsvoorziening. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn artikel 2.1 en 2.2 van de verordening relevant.

Artikel 2.1: Algemene regels voor duurzame verstedelijking

De inhoud van dit artikel is inhoudelijk gelijk aan het bepaalde in de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Zie hiervoor paragraaf 3.1.3 van voorliggende toelichting.

Artikel 2.2: Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen

Nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, zijn primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden (beleidsdoel is bundeling en concentratie). Dit is vastgelegd in lid 8 van artikel 2.2. Echter in lid 9 van dit artikel zijn enkele uitzonderingen op deze regel aangegeven. Ook de locatie Morres in Hulst valt onder deze uitzonderingen. De locatie is specifiek genoemd in Bijlage 2 van de Verordening, waarnaar de bepaling in lid 9 verwijst.

De voor het plangebied Tol-Morres relevante uitzonderingen zijn:

- detailhandel in volumineuze en gevaarlijke goederen is toegestaan;
- nieuwe detailhandelsvoorzieningen in doelgerichte, laagfrequente aankopen en nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen zijn toegestaan.

Hierbij wordt onder grootschalige detailhandelsvoorzieningen verstaan: *'detailhandelsvoorzieningen met een bruto vloeroppervlak van 1.500 m² of meer'*.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de provinciale verordening. Er wordt reguliere detailhandel wegbestemd en uitsluitend grootschalige en perifere detailhandel, toegestaan. De regeling voor toegelaten branches is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 2.2 van de verordening en hierin opgenomen bijzondere status voor het gebied Tol-Morres. Daarnaast wordt een deel van de gronden gewijzigd naar een bedrijfsbestemming. Zoals in paragraaf 3.1.8 (actualisatie vraagraming bedrijventerreinen Zeeland) wordt beschreven, bestaat de komende periode beperkt behoefte aan nieuwe bedrijfslocaties in Zeeland. De (planologische) transformatie is ook in dit opzicht dan ook passend te noemen. Feitelijk is er geen sprake van een uitbreiding van oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, omdat de betreffende locatie reeds bedrijfsmatig wordt gebruikt (opslag).

3.1.6 Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen Zeeland

In het provinciale Omgevingsplan is een stringenter koers in bedrijventerreinbeleid ingezet, en is bijvoorbeeld de regionale programmering (afstemming en samenwerking) ingevoerd. Het bedrijventerreinbeleid richt zich op twee onderdelen; enerzijds de kwantiteit en anderzijds de kwaliteit van bedrijventerreinen.

Van de visie op de kwaliteit van terreinen is herstructurering en transformatie een wezenlijk onderdeel. Als één van de specifieke doelstellingen van het Omgevingsplan is opgenomen het "Bevorderen van herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen". Het Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen Zeeland is één van de uitvoeringsinstrumenten van het Zeeuwse Omgevingsplan, en werkt de details uit van de visie op hoofdlij-

nen uit de Gebiedsagenda Zeeland. Het programma is op 30 maart 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Uiteindelijk is het de bedoeling dat op regionaal niveau een bedrijventerreinprogramma wordt vastgesteld. De gemeente Hulst werkt in dit verband samen met de andere gemeenten in de regio Zeeuws-Vlaanderen.

In de herstructureringsopgave is een selectie gemaakt van plannen die in de periode t/m 2013 konden worden uitgevoerd en een selectie van plannen voor de periode van 2014-2020. Bedrijventerrein De Statie is aangemerkt als een project voor de periode tot en met 2013. De Statie bestaat uit ruwweg twee deelgebieden: Tol-Morres (zuidelijk deel) en Havenfort/Stationsplein (noordelijk deel).

Voor Tol-Morres is reeds in het herstructureringsprogramma benoemd dat de ontwikkelingen hier zijn gericht op een herprofilering tot een gemengd terrein met bedrijvigheid en (grootschalige perifere) detailhandel.

Doorwerking plangebied

Tot nu toe is er nog geen uitvoering gegeven aan de gewenste herprofilering van het plangebied. Gewijzigde marktomstandigheden en nieuwe inzichten hebben ertoe geleid voorliggend nieuw bestemmingsplan op te stellen, dat een juridisch-planologisch kader vormt voor de revitalisatie van dit deel van De Statie. Hierbij wordt zowel ruimte geboden aan grootschalige perifere detailhandel (LSV) als bedrijvigheid (de bestaande bebouwing ten noorden van de Industrieweg). Dit is in overeenstemming met de doelstellingen zoals opgenomen in het provinciale herstructureringsprogramma. Bovendien blijkt uit de actualisatie van de vraagraming bedrijventerreinen Zeeland dat er behoefte bestaat aan nieuwe bedrijfslocaties in Zeeland (zie nader paragraaf 3.1.8).

3.1.7 Kadernota Economische Agenda

In de kadernota beschrijft Zeeland de strategische en richtinggevende keuzes voor het economisch beleid voor de komende zes jaar. Na vaststelling van deze kadernota kunnen de gemaakte keuzes in de uiteindelijke beleidsnota worden uitgewerkt en geconcretiseerd.

Zeeland schenkt € 1,0 mln euro aan de herstructurering van bedrijventerreinen. In de kadernota zijn specifieke kaders genoemd voor de uitwerking van economische opgaven:

- transitie naar een circulaire economie;
- omgaan met demografische uitdagingen en een goed vestigingsklimaat;
- stimuleren innovatie in en tussen sectoren;
- benutten en versterken van beleving en imago van Zeeland;
- overige kaders.

Voor De Statie is vooralsnog geen concreet plan voor herstructurering van het bedrijventerrein. Zeeland zet met de betrokken gemeenten in op een visie op detailhandel in Zeeland.

Aan regulier bedrijventerreinen is in Zeeland kwantitatief voldoende aanbod beschikbaar. De uitdaging ligt erin om de kwaliteit beter aan te laten sluiten bij de vraag. Van gemeenten mag worden verwacht dat zij inzetten op het herstructureren van de voorraad. Het provinciaal beleid over bedrijventerreinen staat beschreven in het Omgevingsplan. Om de herstructurering een impuls te geven wordt naast de planologische mogelijkheden of de inzet van grondposities een herstructureringsfonds gevormd.

Zeeland stelt daarom het volgende kader voor:

- Inzetten op optimale betrokkenheid van gemeenten bij het provinciaal herstructureringsfonds, ook in het bepalen van regionale prioriteiten (via de regionale programmeringen);
- Ruimtelijke doelen zoals bundeling op grootschalige terreinen en het tegengaan van solitaire locaties op hinderlijke locaties zijn uitgangspunt;
- Aan projecten wordt alleen subsidie gegeven als gemeenten co financieren en als uit een business case blijkt dat eventuele revenuen binnen het project blijven.

Doorwerking plangebied

Het door de provincie Zeeland voorgestelde kader wordt nog nader uitgewerkt en ingevuld in overleg met de verschillende gemeenten, die daarbij hun eigen standpunten ten aanzien van bijvoorbeeld een herstructureringsfonds en regionale prioriteiten inbrengen. Ook in de kadernota economische agenda is nog geen uitvoering gegeven aan de gewenste herprofilering van het plangebied. wel is duidelijk dat met herstructurering van de voorraad beter zal worden ingespeeld op de vraag, en er is veel vraag naar vestiging van detailhandel op perifere locaties, zoals op bedrijventerreinen. In de Kadernota Economische Agenda wordt specifiek gestuurd op een betere aansluiting bij de vraag. Het initiatief is in lijn met het beleid.

3.1.8 Actualisatie vraagraming bedrijventerreinen Provincie Zeeland

De Stec groep heeft in 2016 de vraag naar bedrijventerreinen voor de provincie Zeeland in beeld gebracht. In de rapportage wordt de totale vraag naar bedrijventerreinen in Zeeland berekend volgens een maximaal en minimaal scenario.

In het document is een actuele prognose gemaakt van de totale vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2025. Om te bepalen hoe deze toekomstige vraag aansluit bij het beschikbare aanbod en de plancapaciteit op bestaande (plan)locaties in de vier regio's is, in overleg met de provincie Zeeland, gebruik gemaakt van de verdeelsleutel die eerder ook in de voorgaande rapportage uit 2013 is gehanteerd. Op basis van deze verdeelsleutel (afgerond op hele getallen/percentages) is de totale vraag naar bedrijventerrein per regio berekend.

Regio	Markt aandeel	Maximale vraag	Per jaar	Minimale vraag
De Bevelanden	34%	39	4	3
Schouwen-Duiveland	6%	7	1	1
Tholen	7%	8	1	1
Walcheren	23%	26	2	2
Zeeuws-Vlaanderen	28%	32	3	3
Totaal Zeeland	100%	112	10	9

Figuur 3.1; vraag naar bedrijventerreinen per regio in provincie Zeeland 2015 t/m 2025 in netto hectare, Bron: Provincie Zeeland, 2013; Stec Groep, 2016

Doorwerking plangebied

Uit de berekening blijkt dat de komende tien jaar jaarlijks 3 hectare bedrijventerrein benodigd is voor Zeeuws-Vlaanderen. De vraagraming bedrijventerreinen provincie Zeeland maakt de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt voorgestaan niet onmogelijk.

3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

Op regionaal niveau werkt de gemeente Hulst samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen, zodat voor geheel Zeeuws-Vlaanderen eenzelfde ruimtelijk beleid wordt gevoerd.

3.2.1 Bedrijventerreinprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2010 t/m 2015

In het Bedrijventerreinprogramma Zeeuws-Vlaanderen³ wordt beschreven dat op bedrijventerreinen uitsluitend bedrijven worden toegelaten die niet inpasbaar zijn in de andere stads- en dorpsmilieus en geen arbeids- en bezoekersintensieve functies hebben en een goede aansluiting op het wegennet behoeven. Grootschalige Detailhandelvoorzieningen (GDV) en Perifere Detailhandelvoorzieningen (PDV) zijn veelal te vinden op bedrijventerreinen (perifere locaties). Dit betekent dat artikelen die een groot oppervlak nodig hebben (zoals auto's, tuincentra, bouwmaterialen, etc.) vaak op bedrijventerreinen gevestigd zijn. In Zeeuws-Vlaanderen is een aantal locaties geschikt voor aanleg van PDV/GDV, namelijk Stampershoek in Oostburg, Kennedylaan in Terneuzen en Tol-Morres in Hulst. Het beleid van de gemeente Hulst is gericht op versterking en uitbreiding van de economische structuur van de gemeente. De gemeente streeft een evenwichtige groei en een duurzame ontwikkeling van de bedrijvigheid in de gemeente na. Dit is noodzakelijk voor voldoende werkgelegenheid voor de huidige en toekomstige beroepsbevolking. Door bundeling van bedrijventerreinen wordt duurzaamheid bevorderd (minder transport en gezamenlijke benutting van faciliteiten). Ook wordt gezocht naar compensatie voor het werkgelegenheidsverlies als gevolg van verdwijnen van het banktoerisme enerzijds en schaalvergroting in de agrarische sector anderzijds. De plannen voor de doorontwikkeling

³ Regionaal Bedrijventerreinprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015 september 2010.

van Morres naar 'Life Style Village' hebben binnen de gemeente hoge prioriteit. Dit vertaalt zich naar de volgende ruimtelijk-economische doelstellingen, uitgangspunten en hoofdlijnen van het bedrijventerreinenbeleid:

- *selectieve groei*
De bedrijventerreinen bij de dragende kern Hulst/St. Jansteen hebben de mogelijkheid om zich verder te ontwikkelen als terreinen met een regionale opvangfunctie. Ze moeten vooral ruimte bieden voor de ontwikkeling van het midden- en kleinbedrijf, dienstverlening, klein-industrie, groothandelsbedrijven, bouwbedrijven, postorderbedrijven en transport- en logistieke sector. Er dient ruimte te worden geboden voor het verplaatsen van lokale bedrijven vanuit de woonkernen en het buitengebied. Vervolgens dient ruimte beschikbaar te zijn voor nieuwe bedrijven. Een toename van het aantal bedrijven zal resulteren in een sterkere economische structuur en de afhankelijkheid van werkgelegenheidsontwikkelingen van grotere bedrijven verminderen;
- *kwaliteitsoptimalisatie en efficiënt ruimtegebruik*
Op bestaande bedrijventerreinen dient gestreefd te worden naar kwaliteitsoptimalisatie en efficiënt ruimtegebruik. Op regionaal niveau moet er voldoende voorraad van de juiste kwaliteit zijn voor nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijven. Daarbij dienen goede ontsluitingsmogelijkheden van de bedrijventerreinen bijzondere aandacht te krijgen. Efficiënt ruimtegebruik kan worden bewerkstelligd door bij de keuze van nieuwe bedrijventerreinen eerst te kijken naar revitalisering (inbreiding), vervolgens naar uitbreiding bestaande terreinen en tenslotte naar nieuwe terreinen;
- *concentratie in twee kernen.*
Werkgelegenheid wordt geconcentreerd in de kernen Hulst/St. Jansteen en (in mindere mate) Walsoorden.

3.2.2 Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen

In het rapport Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen⁴, in opdracht van de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en waterschap Zeeuws-Vlaanderen geschreven, wordt de toekomstvisie en het actieprogramma op vijf themagebieden beschreven voor Zeeuws-Vlaanderen als uitgangspunt voor een gestructureerde en structurele samenwerking tussen deze partijen. Het betreft de themagebieden:

- Economie – versterk de economische basis;
- Promotie – boei en bindt mensen en bezoekers;
- Ruimtelijke diversiteit – vergroot de ruimtelijke en natuurlijke kwaliteiten;
- Partnerschap – werp de blik naar buiten en zoek coalities;
- Regionale samenwerking – eendracht maakt macht.

In dit kader is van belang dat elke regio binnen Zeeuws-Vlaanderen zich onderscheidt op basis van kwaliteiten en positionering en dat elke ontwikkelingskans zoveel mogelijk benut dient te worden op basis van de aanwezige kwaliteiten en positionering, zonder daarvoor de basiskwaliteiten van het gebied ingrijpend te moeten aantasten.

⁴ Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen, ECORYS Nederland BV, Rotterdam 05 september 2007

Voor Hulst geldt een voornamelijk regionaal verzorgende rol met op onderdelen bovenregionale functies met een duidelijke positionering ten aanzien van de functie detailhandel ten opzichte van de gemeenten Sluis en Terneuzen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied vormt een belangrijk aandeel in de bestaande bovenregionale aantrekkingskracht van Hulst op het gebied van detailhandel en zal dit na de herontwikkeling nog verder versterken.

3.2.3 Structuurvisie Hulst

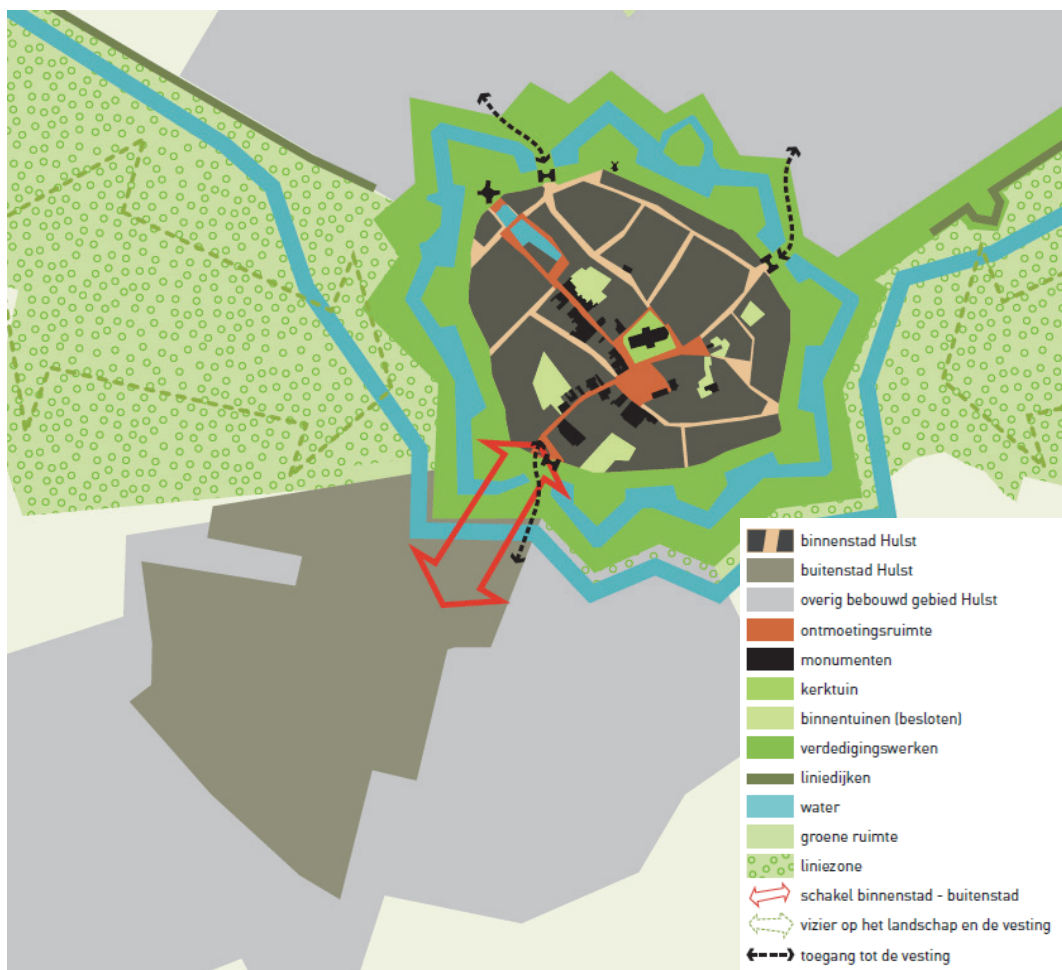
De Structuurvisie Hulst⁵ geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs-) overeenkomsten.

Voor het gebied Tol-Morres geldt een bestendiging van uitspraken uit eerdere beleids- en structuurvisies. Rondom de vestiging van Morres wordt een concentratie van wonen-gerelateerde detailhandel gestimuleerd. Belangrijk hierbij is dat getracht wordt om met de binnenstad, de omgeving Stationsplein en het Morres-terrein drie complementaire gebieden te laten ontstaan, die in maatvoering, kwaliteit van de dienstverlening en assortimentskeuze onderscheidend zijn en die samen trekkracht genereren om (Vlaamse) bezoekers in Hulst tot besteding te verleiden. De ontwikkeling van het woonthemaparc op het Morresterrein wordt onder de strategie 'ontwikkelen' geschaard. In het uitvoeringsprogramma is de beleidsuitspraak opgenomen dat de gemeente nieuwe of te verplaatsen ruimte-vragende economische activiteiten faciliteert uitsluitend op geconcentreerde locaties. Hierbij is grootschalige detailhandel ten zuiden van de binnenstad van Hulst voorzien (De Statie e.o.). Aangegeven is dat in dit gebied wordt voorzien in een menging van wonen en grootschalige detailhandel. In het project wordt onder andere geprobeerd om door aanpassingen in de infrastructuur het verkeer richting Hulst beter te reguleren.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische verankering van en verdere optimalisatie van (onderdelen van) deze beleidsdoelen en is daarmee in lijn met de Structuurvisie Hulst.

⁵ Structuurvisie Hulst, Rothuizen van Doorn 't Hooft - Architecten Stedenbouwkundigen, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 mei 2012



Uitsnede structuurvisiekaart Stad Hulst

3.2.4 Retailvisie

De gemeente Hulst is momenteel een nieuwe Retailvisie aan het voorbereiden, waarbij de uitgangspunten uit de vigerende Retailvisie opnieuw bekeken zullen worden in het licht van de actuele en voor de toekomst ingeschatte marktomstandigheden. Dit kan invloed hebben op de huidige gedachten en plannen voor ontwikkeling van het plangebied en het Tussengebied.

Momenteel geldt nog de Retailvisie Centrum 2005⁶, waarin een ambitie voor het centrum van Hulst geformuleerd is. Op basis van die ambitie is:

- een ruimtelijk-functioneel structuurbeeld geschetst dat gebaseerd is op een concentratie van functies langs een centrale as die loopt vanaf de Bierkaai in de binnenstad tot het 'Woonthemapcentrum' in het plangebied "De Statie";

⁶ Retailvisie Centrum, gemeente Hulst, BRO, 1 maart 2005

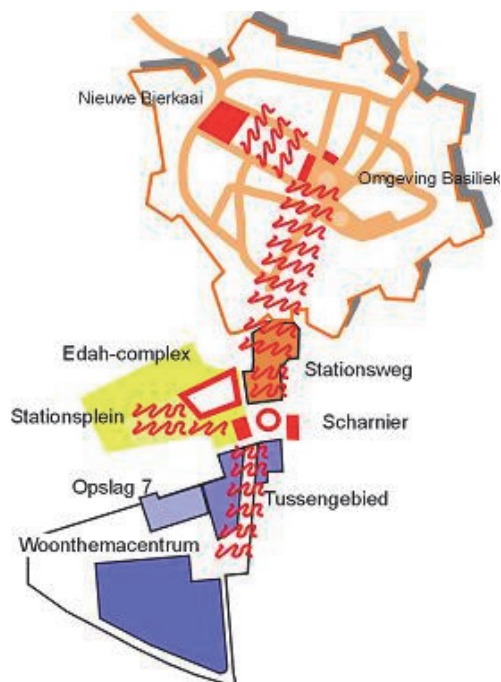
- een distributie-planologische berekening gemaakt om de kwantitatieve ontwikkelingsruimte te kunnen bepalen.

In de retailvisie is voor het gebied “De Statie” een ruimtelijk-functioneel streefbeeld geformuleerd met daaraan gekoppeld een aantal m² aan detailhandel dat nodig is om aan het streefbeeld invulling te geven. De retailvisie waarborgt een evenwichtige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het gehele centrumgebied met de gestelde ambitie als uitgangspunt.

Op basis van de ambitie en de draagvlakmogelijkheden zijn in de retailvisie de volgende kaders voor uitbreidingsruimte in het centrum en gebied 'De Statie' gegeven:

- Regulier dagelijkse artikelen 550 tot 700 m² wvo
- Regulier niet-dagelijkse artikelen 550 tot 3.100 m² wvo
- Grootschaligheid Max. 10.000 m² wvo
- Woonthema Ca. 20.000 m² wvo
- Specifiek PDV Nadere onderbouwing

wvo = winkelverkoopvloeroppervlakte



Figuur 3.1: Ruimtelijk-functioneel structuurbeeld, Bron: Retailvisie (2005)

De visie op de locatietoedeling van de indicatieve ruimte is in de retailvisie als volgt verwoord:

- reguliere distributieve ruimte aanwenden voor de Binnenstad (Nieuwe Bierkaai en omgeving Basiliek), daarnaast Stationsweg, herontwikkeling Em-té complex (voormalig EDAH-complex) en afronding van het Stationsplein. Dit kan al een spanning opleveren als het gaat om de noodzakelijk fysieke herstructureringsruimte en de beschikbare distributieve ruimte;
- grootschaligheid specifiek afgebakend in het Tussengebied om de overgang tussen binnenstad / Stationsweg / De Statie enerzijds en Woonthemaparc anderzijds te begeleiden;
- specifiek PDV en / of leisure / recreatie op Opslag 7-locatie.

In de retailvisie wordt aanbevolen om rondom Morres tot één sterk thematisch centrum te komen op het gebied van wonen. Voor de branches Huis en Tuin ligt er een duidelijke opgave om tot integratie te komen met het totaalconcept.

Doorwerking plangebied

De retailvisie is zorgvuldig met het MKB afgestemd en dit bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische vertaling van een aantal uitgangspunten zoals neergelegd in het visiedocument.

Ten opzichte van het visiedocument is het programma voor Opslag 7 komen te vervallen en blijft deze locatie voor bedrijfsdoeleinden in gebruik. Dit programma (specifiek PDV en gedeeltelijk GDV) is overgeheveld naar het Life Style Village (locatie zuidelijke pleinwand). Het Tussengebied blijft in beeld voor GDV om de overgang tussen binnenstad / Stationsweg / De Statie enerzijds en Life Style Village anderzijds te begeleiden. Beweging/looproute voor consumenten blijft hetzelfde ook al wordt de noordelijke pleinwand niet met detailhandel ingevuld.

3.2.5 Passantentelling en bezoekersenquête

In 2011 is door BRO en Markteffect in opdracht van de gemeente Hulst een onderzoek in de vorm van een passantentelling en bezoekersenquête uitgevoerd. Door middel van een brancherings- en formule-analyse is het winkelaanbod in kaart gebracht en met de enquête is de mening van bezoekers aan Hulst over de stad in beeld gebracht.

Uit het onderzoek volgt onder meer dat versterking van het winkelaanbod vooral gericht dient te zijn op recreatieve branches. Het plangebied trekt vooral Belgen, terwijl de binnenstad meer lokale bezoekers ontvangt. Naast dagelijkse boodschappen, bezoeken veel Belgen Hulst voor meubelzaken en verblijven zij vaak meerdere uren op diverse locaties. Er is dus sprake van een relatief hoog percentage combinatiebezoeken. Geconcludeerd wordt dat er nog voldoende (potentiële) aantrekkingskracht voor Belgische bezoekers aanwezig in Hulst.

In dit bestemmingsplan is met de verschillende bevindingen en uitgangspunten uit het onderzoek voor de ruimtelijke opgave rekening gehouden. Relevant zijn de herstructurering van het terrein Tol-Morres en het bundelen van de verschillende functies binnen het bestaande gebied. Verder zijn de beperkte mogelijkheden voor inbreiding te benutten.

Ten aanzien van de detailhandel vervult Hulst, zoals uit de bovenstaande passage blijkt, een belangrijke rol in regionale en bovenregionale zin. De stad kenmerkt zich als koopstad voor vele Belgische toeristen. Tevens biedt het legio voorzieningen als supermarkten, bouwmarkten, etc. voor de regio. De aantrekkingskracht van Hulst op de Belgische consument staat onder druk, maar er blijft voldoende potentiële aantrekkingskracht over. Verschillende ontwikkelingen, waaronder de plannen voor het Life Style Village, moeten de aantrekkingskracht van Hulst als koopstad versterken. De onderhavige planontwikkeling is ten aanzien van deze doelstelling dan ook zeer belangrijk te noemen.

3.2.6 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst ⁷ staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Bij de behandeling van bouw aanvragen speelt deze nota dus een belangrijke rol; deze vormt het beleidskader voor planindieners en de advisering door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan burgemeester en wethouders. De nota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor en biedt voor de inwoners van Hulst meer inzicht in deze toetsing door de commissie en – minstens zo belangrijk – meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de nota voorwaarden opgenomen voor veel voorkomende, kleine bouwplannen alsmede voor een aantal specifieke gebouwen en ensembles.

De kern Hulst is in de nota verdeeld in deelgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- dorpskernen en lintstructuren;
- bedrijventerreinen;
- open ecologische zones.

Voor elk gebied zijn gebiedsgerichte criteria opgesteld.

Doorwerking plangebied

De inhoud van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en het onderhavige bestemmingsplan zijn op elkaar afgestemd. Het planconcept voor het oorspronkelijke 'Life Style Village' is in 2010 met Welstand besproken. Welstand heeft destijds vastgesteld dat het plan voldoende kwaliteit bezit om het verder te ontwikkelen. Het schetsbouwplan waarvoor in dit bestemmingsplan de bouwkaders zijn gegeven is een afgeleide van het oorspronkelijke plan. De hoofduitgangspunten van het ontwerp zijn voor wat betreft de zuidelijke pleinvand overleind gebleven. Een verder uitgewerkt plan wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd.

⁷ Nota Ruimtelijke Kwaliteit, juli 2015.

3.2.7 Concluderend

Het beleid van de gemeente Hulst is gericht op een versterking en uitbreiding van de economische structuur van de gemeente. De plannen voor ontwikkeling van een themaconcentratiegebied hebben binnen de gemeente hoge prioriteit. Het gebied is een bedrijventerrein dat benoemd is tot themaconcentratiegebied, omdat de aanwezigheid van Morres bepalend is voor de vestiging van nieuw aanbod. Morres wordt gezien als sleutelbedrijf van bovenregionale betekenis en is daarom een zeer kostbare voorziening. Voor de grootschalige recreatieve winkelformules die in de nabijheid van het concept 'Life Style Village' zijn gedacht, geldt dat deze formules complementair moeten zijn aan de themaconcentratie en de binnenstad. Hierbij dient de winkelformule te passen bij het profiel van de themaconcentratie om te kunnen zorgen voor een meerwaarde. In onderhavig bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan verankert juridisch-planologisch de realisatie van een Life Style Village Hulst, bestaande uit: een woonthemapcentrum, grootschalige en perifere detailhandel en bijbehorende voorzieningen zoals ontsluiting, parkeerterreinen, water en groen, maar ook de omzetting van een gedeelte van de gemengde bestemming naar bedrijfsbestemming. Dit hoofdstuk bevat de beschrijving van en visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.2 Planconcept

Ten opzichte van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan voor de 'Life Style Village' is er sprake van enkele wijzigingen in het planconcept:

- Alle activiteiten voor het Life Style Village worden geconcentreerd in één gebouw langs de N290;
- Wonen Outlet en Vrije Tijd (In het geldende bestemmingsplan in de noordelijke pleinwand mogelijk gemaakt in de vorm van grootschalige detailhandelsvestiging (GDV) en/of perifere detailhandelsvestiging (PDV) worden onderdeel van het ene gebouw dat bedoeld is voor het Life Style Village;
- Het concept van het LSV wordt verruimd door toevoeging van bepaalde branches in de vorm van GDV, waardoor o.a. de branche elektronica/bruin- en witgoed is toegestaan (In het geldende bestemmingsplan alleen in de noordelijke pleinwand in de vorm van GDV mogelijk gemaakt);
- De bouwhoogte van dit gebouw wordt maximaal één bouwlaag in plaats van de eerder geplande twee bouwlagen;
- Er komt circa 22.000 m² bvo detailhandel te vervallen;
- De bebouwing aan de noordzijde van de Industrieweg blijft behouden als bebouwing voor bedrijfsactiviteiten;
- De beoogde ontwikkeling in het Tussengebied blijft mogelijk. De kaders voor deze ontwikkeling zijn neergelegd in het bestemmingsplan "De Statie". In onderhavig bestemmingsplan is de verbinding tussen het Life Style Village via het Tussengebied naar het Stationsplein en de Binnenstad mogelijk gemaakt.

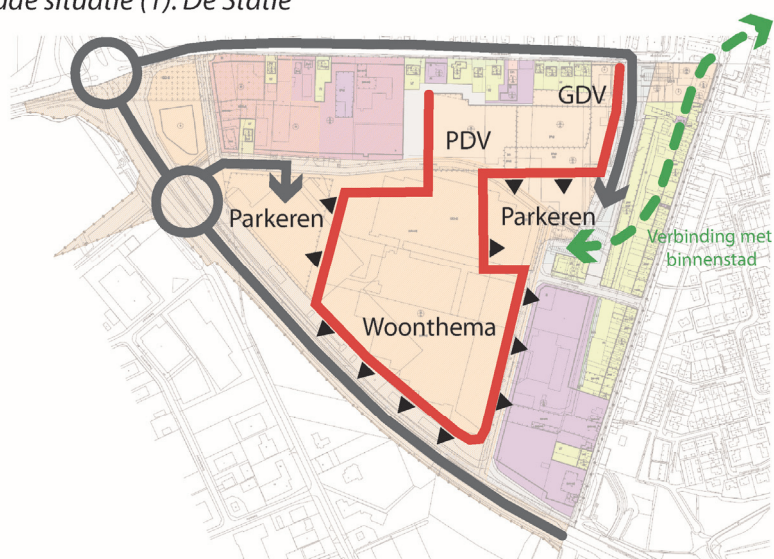
Voor het overige is het planconcept van 2013 in grote lijnen overeind gebleven. Centraal element vormt de pleinruimte, die – naast de entree aan de zuidzijde van het complex – een nieuwe entree tot het woonthemapcentrum en de overige perifere en grootschalige detailhandel gaat vormen. Hiertoe wordt de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Industrieweg gesloopt.

In het plan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

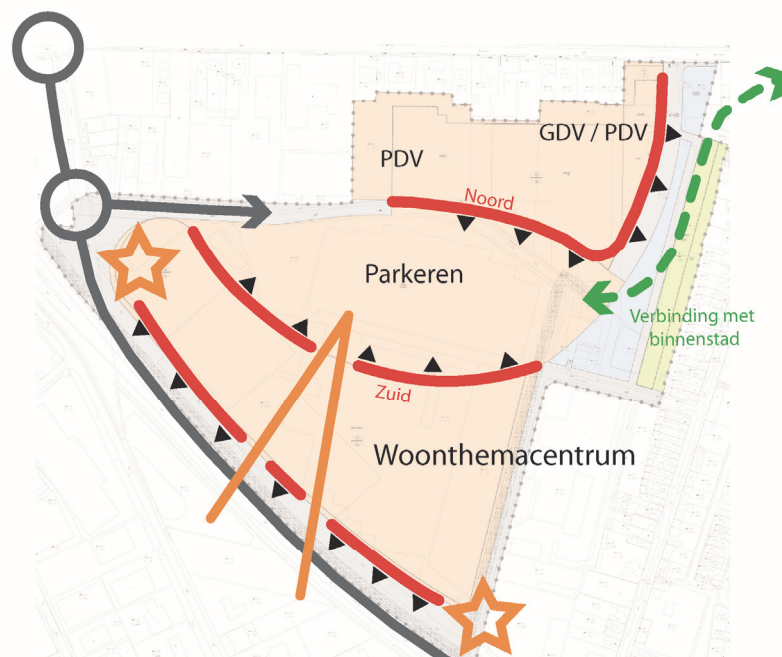
- verbindingslijn met het centrum;
- parkeren centraal;
- pleinfunctie;
- heldere structuur en overzicht;
- accenten van het plein.

Het plan zorgt voor een overzichtelijk concept waarbinnen de retailer zich optimaal kan presenteren en de consument zich goed kan oriënteren; zowel binnen 'Life Style Village' als naar het centrum van Hulst. In het planconcept blijven de beleidsmatige uitgangspunten op hoofdlijnen ongemoeid.

Oude situatie (1): De Statie

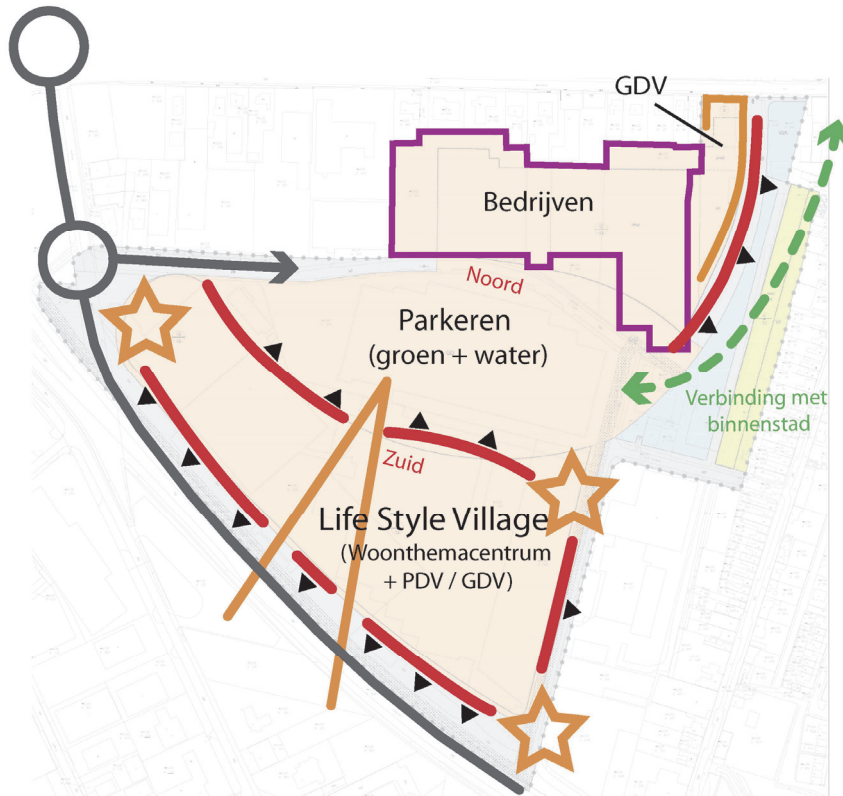


Oude situatie (2): LSV Hulst 2013



Figuur 4.1 Oude situatie 1 en 2

Nieuwe situatie: LSV Hulst



Figuur 4.2: Nieuwe situatie

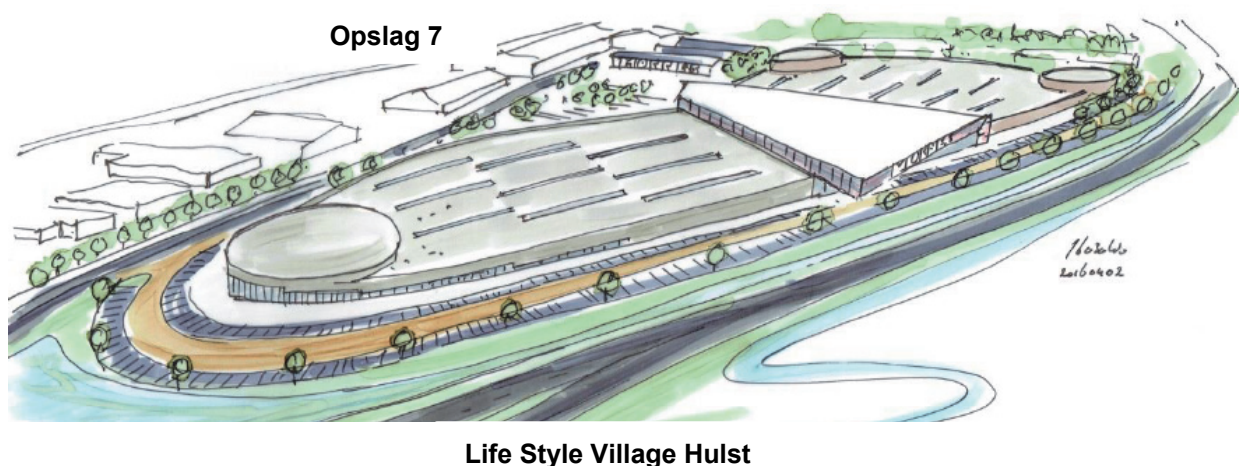
4.3 Totaalconcept 'Life Style Village' en omgeving

De bestaande bebouwing langs de N290 wordt opgewaardeerd en uitgebreid. Binnen deze massa worden het woonthemaparc én de detailhandelsvestigingen van aanvullende PDV en GDV geconcentreerd, op basis van het concept 'Life Style Village'. De bebouwing wordt als een vestingrand ontworpen en begeleidt de loop van de N290. Naar deze weg toe werkt de massa als een lage wand met een groene voorruimte. Ter plaatse van de aansluiting van het gebied op de N290, ter plaatse van de zuidelijke en nieuw te realiseren noordelijke entrees van het Life Style Village en, eveneens langs de N290, maar nu aan de zijde van de Industrieweg gelegen eindmarkering van de bebouwing, kunnen accenten in de bebouwing worden gerealiseerd. Op de hoek Industrieweg/Beneluxweg (tegenover Dethon) wordt ook een accent in de bebouwing mogelijk gemaakt. Deze accenten worden als het ware de scharnierpunten tussen de bebouwing en de pleinruimte en markeren daarnaast de begrenzing en de entrees van het gebied. De accenten kunnen worden vormgegeven als hoogte-accenten in de bebouwing (bijvoorbeeld door middel van een schijfgevel), verbijzonderingen in architectuur of materialisatie of als luifel.

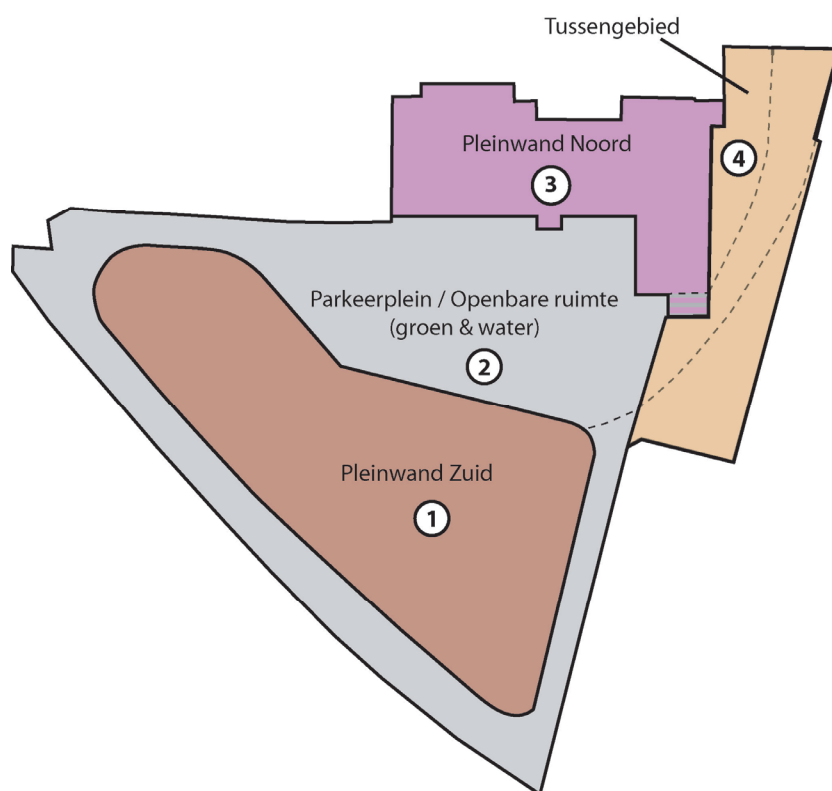
Langs de ontsluitingsweg richting het centrale plein wordt een groene entree van bomen (circa 8 meter hoog) gerealiseerd, die de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Absdaalseweg afschermt.

De inrichting van de pleinruimte bestaat uit parkeervoorzieningen, groen en mogelijk ook water. Ter plaatse van de hoofdentree aan de noordelijke pleinwand is in de bouw van een luifel voorzien. Hierdoor strekt de entree van het gebouw zich uit tot op het plein. Voor bezoekers is het direct duidelijk waar men moet zijn. Binnen het gehele Life Style Village Hulst wordt de mogelijkheid geboden een seizoen- en entertainmentplein in te richten. Dit kan zowel buiten (bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied') als binnen en is bedoeld voor markten en evenementen die het Life Style Village als concept moeten versterken. Afhankelijk van de jaargetijden kunnen accenten worden gelegd door middel van acties, evenementen en presentaties. De mogelijkheid om een seizoen- en entertainmentplein in te richten bestaat reeds in het huidige bestemmingsplan en betreft derhalve geen nieuwe ontwikkeling. Het seizoen- en entertainmentplein is in de regels van de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen.

Aan de noordoostzijde van de pleinruimte (Opslag 7), grenzend aan de bebouwing van de Absdaalseweg blijft de bedrijfsbebouwing gehandhaafd.



Figuur 4.3: impressie plan



Figuur 4.4 Deelgebieden

4.4 Life Style Village Hulst

Aan de zuidrand van het plangebied (deelgebied 1 in figuur 4.4) is het 'Life Style Village' voorzien. Dit betreft één bouwmassa waarin een Woonthema-centrum met een compleet aanbod in huis, tuin en interieur én PDV en GDV-vestigingen zijn voorzien. Er is een duidelijke wisselwerking met het Tussengebied en de binnenstad beoogd. Voor de ontwikkeling van het Life Style Village zal de bestaande bedrijfsbebouwing tussen de Industrieweg/Beneluxweg en de N290 worden gesloopt.

Programma detailhandel

Het Woonthemacentrum als onderdeel van het 'Life Style Village' vormt de totaalplek waar de consument eenvoudig een volledig assortimentsaanbod kan vinden in wonen, op het gebied van huis, tuin en interieur. In totaal voorziet het plan voor het Life Style Village in het realiseren van maximaal 58.000 m² bvo (bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte). Het marktconcept is daarbij gericht op hetgeen de hedendaagse en toekomstige consument kan inspireren, zijn of haar levensstijl ondersteunt en praktische woonoplossingen biedt. Het geheel dient vernieuwend, actueel en dynamisch in plaats van statisch te zijn om de kritische consument nu en in de toekomst te kunnen binden.

Het geïntegreerde totaalconcept rondom wonen is opgebouwd uit een ruim en volledig aanbod gebaseerd op de pijlers interieur (wonen, wonen-outlet, keuken & sanitair), huis (doe-het-zelf/home decoration) en tuin (groen/inrichting), woonoutlet, met ruimte voor complementaire detailhandelfuncties aan het hoofthema "wonen en in en om het huis" als nevenassortiment met een specialistisch aanbod op het gebied van onder meer (open)haarden, verwarming, baby- en kindermeubelen, raamdecoratie, verlichting, projectmeubilair / inrichting, keukenaccessoires, bruin- en witgoed, huishoudelijke artikelen, kunst en kitsch, vloeren, hang- en sluitwerk, tuinartikelen, doe-het-zelf-artikelen alsmede andere aansluitende formules. De vestiging van een zelfstandige bouwmarkt of tuincentrum wordt hieronder niet begrepen en de vestiging hiervan is dan ook uitgesloten.

Naast genoemde detailhandelfuncties is er ruimte voor andere complementaire functies zoals horeca, advies en dienstverlening, om de consument de totale 'woonoplossing' te kunnen bieden. Een belangrijke drager van het totaalconcept vormen de aangeklede showrooms, waarbij in de winkel de totale belevingswereld van een huis/tuin kan worden nagebootst, waarbij naast het tonen van de gebruiksartikelen voor in en om het huis ook de mogelijkheid geboden wordt om deze ter plekke te kopen in winkelverkooppunten die onderdeel uitmaken van het grotere geheel Woonthemacentrum. Dit kan plaatsvinden in winkelruimten die door het publiek als zelfstandige commerciële ruimten kunnen worden ervaren (bijvoorbeeld door brancheaanduiding, eigen logo of naam) dan wel commerciële ruimten/punten die als zodanig niet herkend worden als zelfstandig. Hiertoe is in de planregels bepaald dat detailhandel (niet grootschalig en niet volumineus van aard) uitgeoefend mag worden in de vorm van interne detailhandelspunten (zogenaamde zelfstandige commerciële ruimten - shop-in-shop) en externe detailhandelspunten (bijvoorbeeld kiosken) met een totaal gezamenlijk winkelverkoopvloeroppervlak van maximaal 5.000 m² (wvo), met dien verstande dat toegestaan zijn:

- ten hoogste 10 winkels tot 250 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo);
- maximaal 5 winkels vanaf 250 m² tot 500 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo);
- maximaal 5 winkels vanaf 500 m² tot 750 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo).

Interne en externe detailhandelspunten met minder dan 10 m² winkelverkoopvloeroppervlak worden niet toegerekend tot de 5.000 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) als hiervoor aangegeven, maar worden toegerekend aan het totale oppervlakte voor het Life Style Village (58.000 m² bvo).

Perifere detailhandel

Tevens is een invulling met perifere detailhandel in de branches woonoutlet en de traditionele PDV-branches (recreatie, caravans, tenten, outdoor- en kampeerartikelen) voorzien met uitzondering van een zelfstandige bouwmarkt of zelfstandig tuincentrum. Voorwaarde voor vestiging van aanbieders in deze branches is dat de vestiging geen afbreuk mag doen aan de bestaande winkelstructuur. Maximaal wordt binnen het Life Style Village (dus binnen de 58.000 m² bvo) 20.000 m² bvo toegestaan, waarbij de minimale oppervlaktemaat 1.500 m² bvo per winkelvestiging bedraagt.

Grootschalige detailhandel

Tevens is een invulling met grootschalige detailhandel voorzien. Om te voorkomen dat er een overlap met de Binnenstad of de zone tussen Binnenstad en Life Style Village ontstaat is grootschalige detailhandel in de branches 'supermarkt', 'detailhandel in dagelijkse goederen', 'mode / kleding' en 'warenhuis' uitgesloten. Waar op wordt ingezet zijn de branches bruin- en witgoed, 'sport en spel' en fiets- en autoaccessoires'.

Maximaal wordt binnen het Life Style Village (dus binnen de 58.000 m² bvo) 11.000 m² bvo toegestaan, waarbij de minimale oppervlaktemaat 1.500 m² bvo per winkelvestiging bedraagt.

Horeca

In het Life Style Village wordt ruimte gereserveerd voor ondersteunende horeca. Horeca wordt binnen het concept van het Life Style Village gezien als inrichting of voorziening dat geen (planologische) hoofdbestemming horeca kent maar een ondergeschikte deelactiviteit betreft van de ter plaatse gebezigde hoofdactiviteit. Er kunnen zowel (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse worden verstrekt, als maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd worden. De openingstijden van de horeca zijn gelijk aan de openingstijden van het Life Style Village. Door de horeca ondersteunend te laten zijn aan het Life Style Village, wordt de relatie met de binnenstad van Hulst, waar ook horecavoorzieningen zijn gevestigd, niet verstoord.

4.5 Centraal plein met parkeervoorzieningen

In het midden van het plangebied zijn parkeervoorzieningen voorzien (zie ook paragraaf 5.4). Op dit plein kunnen circa 1.150 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tevens is binnen dit deelgebied (nummer 2 in figuur 4.4)) een luifel ontworpen, die vanaf het Life Style Village tot op het plein kan lopen. Hiermee wordt de entree van het Life Style Villa-

ge geaccentueerd. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast met een groene zone waarin water en bomen een verwijzing maken naar de omwalling van de binnenstad van Hulst.

4.6 Opslag 7

Op de locatie van Opslag 7 (deelgebied 3 in figuur 4.4) zal, in tegenstelling tot de eerdere plannen voor deze locatie, de bestaande bedrijvigheid behouden blijven. Een invulling van deze panden met detailhandel is niet langer voorzien. De panden zullen in gebruik blijven bij Morres, of op termijn gebruikt worden voor andere bedrijfsactiviteiten waarbij opslag het meest voor de hand ligt. Deze activiteiten blijven beperkt tot maximaal milieucategorie 2, wat overeenkomt met de activiteiten die elders op de bedrijfspercelen in De Statie mogelijk zijn.

In de noordoosthoek van dit deelgebied zal de zone tussen de bebouwing aan de Absdaalseweg en de bedrijfsbebouwing vrij blijven van bedrijfsactiviteiten. Hier is nog steeds een invulling met parkeergelegenheid ten behoeve van de toekomstige woningen in het Tussengebied voorzien. Een alternatieve invulling, namelijk het betrekken van deze gronden bij de tuinen van de woningen aan de Absdaalseweg, behoort eveneens tot de mogelijkheden. Daarom is aan deze zone de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' met nadere aanduiding 'erf' toegekend.



Locatie Opslag 7

De beoogde ontwikkeling van het Tussengebied blijft ook met behoud van de loodsen aan de noordelijke pleinwand mogelijk. De kaders voor ontwikkeling van het Tussenge-

bied zijn neergelegd in het bestemmingsplan 'De Statie'. In onderhavig bestemmingsplan is de verbinding tussen het Life Style Village via het Tussengebied naar het Stationsplein en de Binnenstad mogelijk gemaakt en hiertoe is de aansluiting tussen het Life Style Village en het Tussengebied als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd zodat duidelijk wordt waar deze verbinding gemaakt kan worden. Wanneer het Tussengebied in ontwikkeling wordt genomen, kan het meest zuidelijke deel van de loods Opslag 7 nabij Leendertse worden gesloopt om een bredere entree en logische stedenbouwkundige aansluiting te maken. De zone waar de ruimtelijk-stedenbouwkundige aansluiting gemaakt dient te worden op het moment dat het Tussengebied in ontwikkeling wordt gebracht, is op de verbeelding aangeduid als 'erf'.

4.7 Tussengebied

Het Tussengebied (deelgebied 4 in figuur 4.4)) maakt geen onderdeel uit van het plangebied, maar is in het licht van de totale ontwikkeling van de LSV wel relevant. Bedoeling is dat hier een ruimtelijke en functionele koppeling met de binnenstad wordt gerealiseerd. Daarbij wordt gedacht aan een ontsluitingsweg met begeleidende bebouwing, water en groen.

Voor deze gronden is het onherroepelijke bestemmingsplan "De Statie" van kracht. De gemeente heeft zichzelf de inspanningsplicht opgelegd met partijen in het Tussengebied tot nadere (realisatie)afspraken te komen en met de initiatiefnemer van het LSV wordt privaatrechtelijk tot een verdeling van kosten voor aanleg van voorzieningen en infrastructuur in het Tussengebied gekomen.

In onderhavig plan zijn mogelijkheden opgenomen om bij ontwikkeling van het Tussengebied een logische ruimtelijk-stedenbouwkundige aansluiting te realiseren (zie paragraaf 4.6).

4.8 Landschappelijke inpassing

De ambitie is er om met de ontwikkeling van 'Life Style Village' een aantrekkelijke verblijfsruimte aan Hulst toe te voegen met meer openbaar groen. Op dit moment is het gebied een ontbrekende schakel in de groenstructuur. De nieuwe groenstructuur op het terrein bestaat uit de volgende elementen:

- 1) een groene begeleiding van de N290;
- 2) een representatieve groen-blauwe entree van het terrein;
- 3) een duurzaam groen ingericht parkeerterrein;
- 4) een nieuwe lanenstructuur;
- 5) een blauw-groene begeleiding van de route naar het centrum van Hulst (geregeld in bestemmingsplan "De Statie", valt buiten onderhavig plangebied).

Het revitaliseren van een deel van bedrijventerrein Tol-Morres biedt de kans om een nieuw verblijfsgebied met groenstructuur te introduceren. Hiertoe is een landschappelijke inpassing⁸ opgesteld. Deze landschappelijke inrichting, alsmede sloop van de bestaande bebouwing zal privaatrechtelijk worden geregeld middels een anterieure overeenkomst. Het plan vormt een inrichtings-/beeldkwaliteitsplan voor de buitenruimte van het 'Life Style Village'.

Het plan heeft de ambitie om water een belangrijke rol te laten spelen in de belevingservaring van het 'Life Style Village'. De entree van het 'Life Style Village' in de noordwesthoek van het terrein wordt gemarkeerd door de hoge kop van het gebouw. De kop wordt omgeven door een vijver. De entree aan de noordoostzijde van het terrein wordt eveneens begeleid met een waterpartij. Het parkeerterrein wordt praktisch, duurzaam en groen ingericht. Het inrichtingsconcept gaat uit van een groen hart van gras en bloeiende bomen, een groene buitenrand van hagen met laanbomen en een middengebied met parkeerplaatsen en grote solitaire bomen. Het groene hart bestaat uit versterkt gras of grasstenen, dat parkeerplaatsen biedt op piekmomenten, maar een groene uitstraling heeft wanneer het parkeerplein niet geheel gevuld is met geparkeerde auto's.



Figuur 4.5 Groenstructuur

⁸ Buro Kruit, Lifestyle Village Hulst – Landschappelijke inpassing, 24 juni 2011. De situering van de bomen en inrichting van parkeerplaatsen is indicatief.

4.9 Optimalisatie verkeerstructuur omgeving plangebied

De ontwikkeling van het 'Life Style Village' betekent een toename van het aantal verkeersbewegingen aan de westzijde van Hulst en de Absdaalseweg. De kruisingen met de N290 zijn hier op voorbereid. Er zijn aan de westzijde van het plangebied op de kruisingen met de N290 reeds twee rotondes aangelegd: zowel bij de kruising met de Absdaalseweg als bij de Industrieweg, waar de ontsluiting van het Life Style Village en het bedrijventerrein Hogeweg plaatsvindt. Beide rotondes zijn uitgevoerd als meerstrooksrotondes (turborotondes) om de doorstroming te bevorderen.

Met de aanleg van de rotondes wordt ervoor gezorgd dat het verkeer dat 'Life Style Village' bezoekt, gescheiden wordt van het bestemmingsverkeer voor de binnenstad van Hulst. Dat verkeer rijdt via de Absdaalseweg naar de binnenstad. Vanuit de pleinruimte is in de toekomst, wanneer het Tussengebied in ontwikkeling wordt genomen, er een directe verbinding met de Absdaalseweg aan de oostzijde van de pleinruimte voorzien. Deze verbinding is voor de verkeersafwikkeling van ondergeschikt belang. Door de directe ontsluiting van het plein met de N290 maken bezoekers veelal gebruik van de westelijke ontsluiting van het gebied. De verbinding met de Absdaalseweg zal voornamelijk gebruikt worden door inwoners van de binnenstad. Verder is deze verbinding essentieel voor het koppelen van het 'Life Style Village' met de binnenstad en vice versa.



Huidige verkeersstructuur westzijde plangebied



Nieuwe verkeersstructuur westzijde plangebied

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

5.1 Inleiding

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven, is dit bestemmingsplan gericht op het juridisch-planologisch verankeren van de realisatie van een woonthemapcentrum, grootschalige en perifere detailhandel en bijbehorende voorzieningen zoals ontsluiting, parkeerterreinen, water en groen maar ook de omzetting van een gedeelte van de gemengde bestemming naar bedrijfsbestemming.. Het gaat om ontwikkelingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan reeds bij recht toegestaan zijn en waarop een bijstelling heeft plaatsgevonden. In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk gemaakt worden, verantwoord. Ingegaan is op de programmatische onderbouwing en op relevante milieuaspecten en gebiedswaarden.

5.2 Programmatische onderbouwing initiatief

De programmatische onderbouwing van het plan is grotendeels gegeven in het bestemmingsplan 'De Statie, herziening Life Style Village'. In onderstaande paragraaf is op de wijzigingen ten opzichte van het programma uit het vorige plan ingegaan en op de gewijzigde trends op het gebied van grootschalige en perifere detailhandel.

Aanleiding bijstelling programma

Het bestemmingsplan voor het Life Style Village in Hulst is onherroepelijk, maar de ontwikkelingen in de detailhandel zijn de afgelopen jaren dusdanig geweest, dat het oorspronkelijke planconcept niet meer haalbaar gebleken is. Door de betrokken partijen DMG, Leenders Architecten en Skope Vastgoed is daarom het planconcept aangepast. Daarbij wil men veel minder afhankelijk zijn van derden en mede daarom is het plan ook aanzienlijk kleiner geworden. De belangrijkste elementen van de beoogde aanpassing zijn:

- Alle activiteiten voor het Life Style Village worden geconcentreerd in één gebouw langs de N290;
- Wonen Outlet en Vrije Tijd (in het geldende bestemmingsplan in de noordelijke pleinwand mogelijk gemaakt in de vorm van grootschalige detailhandelsvestiging (GDV) en/of perifere detailhandelsvestiging (PDV) worden onderdeel van het ene gebouw dat bedoeld is voor het Life Style Village;
- Het concept van het LSV wordt verruimd door toevoeging van bepaalde branches in de vorm van GDV, waardoor o.a. de branche bruin- en witgoed is toegestaan (in het geldende bestemmingsplan alleen in de noordelijke pleinwand in de vorm van GDV mogelijk gemaakt);

- De bouwhoogte van dit gebouw wordt maximaal één bouwlaag in plaats van de eerder geplande twee bouwlagen;
- Er komt circa 22.000 m² bvo detailhandel te vervallen;
- De bebouwing aan de noordzijde van de Industrieweg blijft behouden als bebouwing voor bedrijfsactiviteiten;
- De beoogde ontwikkeling in het Tussengebied blijft mogelijk. De kaders voor deze ontwikkeling zijn neergelegd in het bestemmingsplan 'De Statie'. In onderhavig bestemmingsplan is de verbinding tussen het Life Style Village via het Tussengebied naar het Stationsplein en de Binnenstad mogelijk gemaakt.

De totale maximaal toegestane hoeveelheid detailhandel binnen het plangebied bedraagt momenteel 80.000 m² bvo. In de nieuwe planopzet gaat dat terug naar ca. 58.000 m² bvo. Hierbij wordt de detailhandelsbestemming in het noordelijke plandeel (20.000 m² bvo) geheel geschrapt, en wordt hier alleen nog een bedrijfsbestemming op gehandhaafd. Daarnaast worden de mogelijkheden in het zuidelijke plandeel (het woonthema-centrum) teruggebracht van 60.000 m² maximaal naar 58.000 m² bvo maximaal.

Een dergelijke omvangrijke reductie is in een tijd dat de leegstand nog steeds toeneemt en vanuit overheidswege steeds meer aangedrongen wordt op het uit de markt nemen van (potentiële) detailhandelsmeters, een ontwikkeling welke in lijn is met de heersende trend.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de vestiging van gezamenlijk maximaal 20.000 m² bvo "detailhandel perifeer" (PDV) en "detailhandel grootschalig" (GDV) mogelijk. Onder detailhandel perifeer wordt begrepen: volumineuze detailhandel in de branches recreatie⁹, caravans en tenten, een woonthema-outlet, een antiekmarkt en woondiscountmarkt, een veilinghal voor verkoop artikelen voor huis, tuin en inrichting, leisure, een bouwmarkt (maximaal 6.300 m²) en een tuincentrum type IV (maximaal 7.600 m²). Voor de toegestane winkels gold een minimale bedrijfsvloeroppervlakte van 2.500 m² per vestiging.

De vestiging van beide laatstgenoemde zaken (bouwmarkt en tuincentrum) zijn in onderhavig bestemmingsplan geschrapt. Gezien de beperkte marktmogelijkheden in beide branches is deze ontwikkeling logisch en sluit het aangeboden beter aan op de markt-ruimte. Het concept wordt weliswaar wat minder gericht op doe-het-zelf en tuin, maar deze artikelen zijn ook elders in Hulst of omgeving te verkrijgen.

Binnen de genoemde 20.000 m² bvo kan in het vigerende bestemmingsplan momenteel ook maximaal 11.000 m² grootschalige detailhandel ingevuld worden, waarbij de winkels minimaal 2.500 m² bvo per vestiging dienen te omvatten. Het kan hierbij gaan om detail-

⁹ Onder recreatie wordt in het bestemmingsplan verstaan "vrije tijdsbesteding die in hoofdzaak gericht is op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, zwemmen, roeien, kanoën en dergelijke.

handel in alle branches, met uitzondering van een supermarkt en dagelijkse goederen, mode/kleding en een warenhuis.

Het nieuwe planconcept omvat, naast het schrappen van het tuincentrum en de bouwmarkt voor het gehele plangebied ook het gedeeltelijk “overhevelen” van de bestemmingen detailhandel grootschalig en detailhandel perifeer naar het zuidelijke plandeel. Dit is nu bestemd voor “specifieke vorm van detailhandel–woonthemacentrum”. Het ligt daarbij in de bedoeling het woonthema uit te breiden tot “wonen, in en om het huis en vrije tijd” zodat in feite het Life Style Village Hulst zich concentreert in het gebouw aan de zuidelijke pleinwand. Hierbij is ook de verkoop van bruin- en witgoed mogelijk gemaakt. Dit type detailhandel is nu uitsluitend in de noordelijke pleinwand mogelijk gemaakt (als onderdeel van GDV). Daarnaast is het de bedoeling om ook de detailhandelsbranche binnen het thema vrije tijd toevoegen aan het zuidelijke plandeel. Het gaat daarbij om de volumineuze detailhandel in outdoor, recreatie, caravans en tenten (nu in noordelijke pleinwand onder PDV mogelijk), maar ook om de branche sport- en spel¹⁰ (nu onder GDV in noordelijke pleinwand mogelijk).

De gehanteerde minimummaat van 2.500 m² bvo is dusdanig hoog, dat gevreesd moet worden dat de thema's vrije tijd en de andere branches voor grootschalige en perifere detailhandel nauwelijks invulling zullen krijgen. Er is daarom gekozen om deze maat te verkleinen tot 1.500 m², waarmee aangesloten wordt op de minimummaat die de provincie Zeeland in haar Verordening Ruimte hanteert voor grootschalige detailhandelsvoorzieningen.

Noodzaak initiatief

De ambitie van Hulst is er al enige tijd op gericht haar bovenregionale verzorgingsfunctie in ere te herstellen, de Belgische consument in het bijzonder opnieuw te verleiden en nieuwe doelgroepen aan te spreken én aan te trekken. In de structuurvisie van de gemeente Hulst uit 2001 werd reeds gesteld dat het gebied van Morres een belangrijke sleutel vormt in de versterking van de ruimtelijk-functionele structuur van het voorzieningenaanbod in de gemeente. In de gemeentelijke structuurvisie uit 2012 wordt een en ander nog eens benadrukt. Door de WPM Groep werd in 2007 bovendien gesteld¹¹ dat Morres doorontwikkeling nodig heeft, vanwege de sterke ontwikkeling in de markt van woonboulevards en de daarbij behorende doorontwikkeling van dergelijke concentraties tot themacentra rondom alles wat met wonen te maken heeft. Deze ontwikkeling is bovendien van belang voor de regionale economie en het onderscheidend vermogen van Hulst. De revitalisering van het gebied moet leiden tot een aantrekkelijke poort van Hulst. Verder moet de ontwikkeling het imago en de bekendheid versterken van Hulst als (winkel)stad, die een bezoek waard is. Het initiatief kan tevens meerwaarde opleveren boven op de kwaliteit en functie van de historische binnenstad. Daarnaast kan het verzorgings-

¹⁰ Deze branche is in het bestemmingsplan gedefinieerd onder 1.22. Hierbij is ook speelgoed opgenomen.

¹¹ Life Style Village Hulst, Economische Markteffecten, WPM Groep, Januari 2007

gebied van Morres toenemen, aangezien de grootte van het marktaandeel van Belgische consumenten de afgelopen jaren een neerwaartse trend liet zien.

Doorontwikkeling 'Life Style Village' tot bovenregionale trekker

De Mandemakers Groep heeft na overname van Morres Holding b.v. in 2009 het toenmalige concept verder doorontwikkeld tot een 'Life Style Village' met bovenregionale aantrekkingskracht, hetgeen een mogelijk succes ten goede zal komen. BRO heeft in 2011 een studie verricht naar de gebiedsprofielen voor de verschillende Hulster winkel(deel)gebieden, met het doel te komen tot winkelgebieden die complementair aan elkaar zijn en gezamenlijk Hulst als winkelstad op de kaart kunnen zetten. De resultaten van deze studie zijn opgenomen in het distributie-planologisch onderzoek (DPO) Hulst¹² (zie bijlage 1). Het streven daarbij is geweest om zoveel mogelijk de eigenheid van de deelgebieden te bevorderen, zodat deze in samenhang kunnen functioneren. Het rapport beschrijft de ontwikkelingsscenario's voor de nog nader in te vullen ruimte aan de zuidelijke pleinwand als onderdeel van het 'Life Style Village'.

In het DPO wordt een aantal ontwikkelingsscenario's beschreven. Het 'themacentrum wonen', het 'themacentrum In en om huis' en de woonthema-outlet gerelateerd aan 'lifestyle' liggen in het verlengde van de eerdere doelstellingen voor de invulling van het gebied, waarbij 'wonen' het centrale thema vormt. De doorontwikkeling van het themacentrum wonen in de richting van themacentrum In en om huis en/of woonthema-outlet draagt bij aan een verdere versterking van de (boven)regionale aantrekkingskracht. Met name het concept waarin op lifestyle georiënteerde outlet aanbieders bij elkaar gebracht worden (zoals keuken-, tafel en kookartikelen), bestaat nog niet en is een uniek concept. In dit bestemmingsplan is het vestigen van detailhandel gericht op 'woonthema-outlet' mogelijk gemaakt, waardoor een doorontwikkeling naar dit scenario tot de mogelijkheden behoort.

Geschiktheid locatie

De locatie van Morres is in meerdere opzichten geschikt voor de vestiging van een 'Life Style Village'. Morres wordt gezien als een sleutelbedrijf en grote trekker van het gebied. Door uit te gaan van een sterk thema zal Morres nieuw aanbod naar zich toe kunnen trekken. Morres is daarnaast al gevestigd op de locatie. Daarom is het makkelijker om op deze locatie een 'Life Style Village' te vestigen. De locatie ondervindt namelijk reeds bekendheid als woninginrichtingcluster. Hulst beschikt bovendien over een groot potentieel verzorgingsgebied. Hulst is voor circa 2,5 mln. potentiële consumenten te bereiken binnen een reistijd van drie kwartier¹³.

¹² DPO Hulst, actualisatie 2011, BRO 2011. Dit betreft een actualisatie van de Retailvisie Centrum Hulst uit 2005.

¹³ Bron: Cushman & Wakefield 2011, in DPO winkelgebieden Hulst 2011, BRO

Programmatische invulling initiatief 'Life Style Village Hulst'

De plannen voor het 'Life Style Village' gaan in de bijgestelde variant uit van een bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 58.000 m². In het vigerende bestemmingsplan 'De Statie', herziening Life Style Village' wordt 80.000 m² bvo aan detailhandelsvoorzieningen reeds toegestaan. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dit een reductie van 22.000 m² bvo.

De plannen zijn in lijn met de actualisatie DPO Hulst 2011. De maximale programmaonderdelen komen overeen met het gestelde in het DPO. Aan de programmaonderdelen worden echter enkele randvoorwaarden gekoppeld, waarmee een verstoring van de detailhandelsstructuur binnen Hulst en de regio wordt voorkomen en de invulling toch voldoende marktmogelijkheden wordt geboden. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op de ontwikkeling van een bijzonder concept, waarbij uniciteit, kwaliteit, marketing e.d. van groot belang zijn en dat zich nadrukkelijk op de bovenregionale en Belgische markt richt.

Zuidelijke pleinwand

De zuidelijke pleinwand ontwikkelt zich in het verlengde van de eerdere doelstellingen voor de invulling van het gebied, waarbij het thema 'wonen' wordt uitgebreid met de programmaonderdelen vanuit de noordwand (PDV/GDV) gericht op onder andere branches bruin- en witgoed, outdoor, recreatie, caravans en tenten en sport en spel. Ook is doorontwikkeling van het themacentrum wonen in de richting van themacentrum In en om huis of woonthema-outlet mogelijk. Met name dit laatste draagt bij aan een verdere versterking van de (boven)regionale aantrekkingskracht. Dit betekent een compleet aanbod in huis, tuin en interieur en een aanvullend aanbod in andere branches om het totale concept aan slagkracht en aantrekkelijkheid te laten winnen (shop-in-shop). Voorwaarde is dat het laatste aanbod niet alleen aanvullend is, maar ook bijzonder (uniek) zodat nieuwe doelgroepen aan worden getrokken en bij kan dragen aan de bovenregionale verzorgingsfunctie.

Noordelijke pleinwand

De noordelijke pleinwand blijft conform het huidige gebruik bedoeld voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.

Economische markteffecten 'Life Style Village Hulst'

In 2007 is een onderzoek gedaan naar de economische markteffecten van planologische uitbreiding van detailhandel in het gebied "De Statie", waartoe ook voorliggend plangebied behoort. Daaruit bleek dat de kwantitatieve effecten op het bestaande detailhandelsaanbod destijds klein zouden zijn. Inmiddels zijn de marktomstandigheden echter drastisch veranderd, heeft de detailhandel het moeilijk en bestaat onvoldoende behoefte aan een volledige invulling van het plangebied met detailhandel. Met de onderhavige planontwikkeling van het 'Life Style Village Hulst' wordt ingespeeld op de gewijzigde marktomstandigheden door de planologische ruimte voor reguliere detailhandel te ver-

kleinen én door het kleiner maken van het 'Life Style Village' dan in de oorspronkelijke plannen uit 2007. Eventuele negatieve markteffecten worden door deze aanpassingen dan ook verkleind. Bovendien is aannemelijk dat het bestaande detailhandelsaanbod ook kan profiteren van het 'Life Style Village' door combinatiebezoek, zoals op basis van het eerder verrichte onderzoek reeds te verwachten viel.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot onevenredige negatieve markteffecten. Duurzame ontwikkeling van de detailhandelsstructuur valt redelijkerwijs uit te sluiten.

5.3 Verkeer en parkeren

In bijlage 2 zijn de uitgangspunten voor de berekening van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte terug te vinden.

Verkeersgeneratie 'Life Style Village Hulst'

De plannen voor het 'Life Style Village' gaan uit van een bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 58.000 m²., waarvan maximaal 11.000 m² mag worden ingevuld met GDV (winkelboulevard). Omdat de verkeersgeneratie van GDV hoger ligt dan die voor een meubelboulevard en PDV, is voor de verkeersgeneratie uitgegaan van een maximale invulling met GDV.

De verkeersgeneratie wordt in beeld gebracht voor een gemiddelde weekdag, een gemiddelde openingsdag en de maatgevende openingsdag voor een gemiddelde maand.

Tabel 5.1 Verkeersgeneratie 'Life Style Village' Hulst (mvtgbew/etm)

Type functie	Omvang/aantal	Gemiddelde maand		
		Gemiddelde week- dag	Gemiddelde openingsdag	Maatgevende openingsdag
Meubelboulevard/woonboulevard	47.000 m ² bvo	4.354	5.079	9.143
Winkelboulevard (GDV)	11.000 m ² bvo	2.559	2.986	4.479
Werken/bedrijf ar-beidsexten-sief/bezoekers ext.	21.632 m ²	1.007	1.175	1.379
Totaal herziening		7.920	9.240	15.001
Totaal vigerende bestemmingsplan		9.604	10.086	16.353

Type functie	Omvang/aantal	Gemiddelde maand		
		Gemiddelde week- dag	Gemiddelde openingsdag	Maatgevende openingsdag
Afname verkeersge- neratie t.o.v. functies na herziening		1.684	846	1.352

*28.094 m² bruto (bestemming Bedrijf), netto: 28.094 * 77% = 21.632 m²

**128 personenauto's en 30 vrachtauto's per netto hectare bedrijventerrein per weekdagermaal.

Parkeren

Het realiseren van 'Life Style Village' zorgt voor een parkeerbehoefte. Ten aanzien van parkeren sluit de gemeente Hulst aan op de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van CROW publicatie 317.¹⁴ Voor de functie woonboulevard geldt op basis van deze kencijfers een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo ('rest bebouwde kom', 'niet stedelijk'). Voor enkele andere functies, zoals een woonwarenhuis, meubelboulevard of outletcentrum gelden hogere normen. De ontwikkeling van het 'Life Style Village' betreft een totaalconcept van een woonthemaparc met verschillende aanverwante grootschalige en perifere detailhandelsfuncties. Bij een dergelijk totaalconcept valt een relatief hoog aantal combinatiebezoeken tussen in dit geval bezoekers van het woonthemaparc en de grootschalige en perifere detailhandelsfuncties te verwachten. Dit blijkt overigens ook uit het in paragraaf 3.2.5 beschreven marktonderzoek. Veel Belgische bezoekers brengen verscheidene uren op verschillende locaties in Hulst door, ook binnen het plangebied.

Om bovenstaande reden is het niet reëel om de hogere parkeernormen van enkele mogelijke functies als uitgangspunt te nemen, maar ligt toepassing van de parkeernorm voor een woonboulevard voor de hand. Met toepassing van deze norm kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het beoogde totaalconcept van het 'Life Style Village'.

Voor de bedrijven wordt uitgegaan van een norm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aan bedrijfsbestemming, conform de CROW-publicatie (bedrijf - arbeids- en bezoekersextensief, rest bebouwde kom, niet stedelijk). Voor arbeids- en bezoekersintensieve bedrijven geldt een hogere parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Omdat er sprake is van een bestaande situatie met arbeids- en bezoekersextensieve bedrijfsactiviteiten (opslag) waarbij er geparkeerd moet worden op eigen terrein, zijn de parkeerplaatsen van de bedrijven niet meegenomen in de berekening van de totale parkeerbehoefte van het 'Life Style Village'. Indien zich later een bedrijf met een grotere parkeerbehoefte ter plaatse vestigt, dan dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hiervoor is ruimte beschikbaar op het centrale plein en in de zone voor de bedrijfsbebouwing, zodat hiervoor geen belemmeringen te verwachten zijn.

¹⁴ Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012

In onderstaande tabel is de maximum parkeerbehoefte voor het plangebied opgenomen.

Tabel 5.2 Parkeernormen bruto parkeerbehoefte 'Life Style Village' Hulst

Functieomschrijving CROW	Omvang*	Parkeernorm*	Bruto p-behoefte
Meubelboulevard	58.000 m² bvo	2,2 pp per 100 m² bvo	$(58.000/100)*2,2$ = 1.276 pp
Totaal vigerende bestemmingsplan			1.542 pp
Afname aantal pp na herziening			266 pp

In het stedenbouwkundig ontwerp van 'Life Style Village' is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van bezoekers en werknemers (in totaal minimaal 1.276 parkeerplaatsen).

In het centrum van het plangebied is een centraal plein met parkeervoorzieningen ontworpen. Op dit plein is ruimte voor ongeveer 1.150 parkeerplaatsen en dit plein zal het grootste deel van de parkeerbehoefte van het 'Life Style Village' faciliteren. Rondom het 'Life Style Village' (zuid- en oostzijde van het pand) zijn nog 75 en 300 plaatsen extra gepland, waarbij na realisatie erop gestuurd zal worden dat werknemers op deze locaties parkeren.

Conclusie

Er zijn geen problemen in de verkeersafwikkeling te verwachten. Ten opzichte van het vigerende plan met het daarin mogelijk gemaakte programma is sprake van een afname van verkeer van 846 tot 1.684 mvt/etmaal. De nieuw aangelegde en nog aan te leggen infrastructuur is op het oorspronkelijke programma gedimensioneerd en is dan ook voldoende om de verwachte verkeersstroom van het nieuwe plan adequaat te kunnen verwerken.

Bij vestiging van bedrijven of andere voorzieningen moeten ingevolge artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Gemeente Hulst, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De normen die van toepassing zijn voor de functies binnen onderhavig plangebied zijn opgenomen in de planregels. Daarbij is uitgegaan van de parkeernorm voor een woonboulevard, zoals hierboven reeds beschreven is (2,2 parkeerplaatsen per 100 m²). Het exacte aantal te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van het te bouwen programma en dat bij de omgevingsvergunningaanvraag de parkeerbehoefte definitief bepaald wordt. In het kader van dit bestemmingsplan kan echter wel gesteld worden dat de gereserveerde ruimte voor parkeervoorzieningen voldoende groot is om te kunnen voorzien in het maximale programma.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van verkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en/of industrielawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van woningen of andere geluidsgevoelige objecten en daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk en is het aspect geluidhinder in dit geval niet relevant. Wel is gekeken naar de effecten van te verwachten verkeers- toename op de omliggende wegen op de gevelbelasting van de geprojecteerde woningen in het Tussengebied omdat deze mogelijk wijzigen vanwege de gewijzigde verkeersstructuur en –afwikkeling.

Effecten toename wegverkeer op geprojecteerde woningen Tussengebied

De geluidszonering van wegen is geregeld in de Wgh. Alle wegen en straten hebben een geluidszone die afhankelijk is van de ligging van de weg en het aantal rijstroken. De volgende wegen en straten zijn hiervan uitgezonderd:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/h geldt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het desalniettemin gewenst om de geluidbelasting van deze wegen en straten toch in beeld te brengen.

De woningen in het Tussengebied bevinden zich uitsluitend binnen de onderzoekszone van de Absdaalseweg, waardoor onderzoek naar de gevelbelasting vanwege geluid van de N290 achterwege kan blijven.

In het kader van bestemmingsplan “De Statie” is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor onderhavige herontwikkeling kan worden aangesloten bij dit onderzoek, aangezien de te verwachten toename van het verkeer op de Absdaalseweg (nabij Het Scharnier) en op de nieuwe ontsluitingsweg (bij het Tussengebied) aanzienlijk lager is dan uitgangspunt is geweest in bestemmingsplan “De Statie”. In onderstaande tabel is de toe- en afname van het verkeer als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied, zowel volgens bestemmingsplan “De Statie” als volgens onderhavig bestemmingsplan weergegeven.

Tabel 5.3 Toe- en afname verkeer omgeving plangebied 'Life Style Village' Hulst, werkdag (mtvgbew/etm) ten gevolge van planontwikkeling

Straat	Locatie	Toename verkeer (mtvgbew/etm)		
(..%) = verdeling van het verkeer over betreffend wegvak		bp "De Statie"	Vigerend bp "De Statie, herziening Life Style Village"	Toename verkeer (mtvgbew/etm)
LSV-terrein (85%)	Nabij zuidelijke rotonde N290	10.126	7.069	-3.057
Nieuwe ontsluitingsweg bij Tussengebied (10%)		1.989	832	-1.157
Absdaalseweg (10%)	Nabij Het Scharnier	4.212	832	-3.380
Beneluxweg (5%)	Nabij N290	-	416	+416

Uit de akoestisch onderzoeken in het kader van bestemmingsplan "De Statie" is gebleken dat de geprojecteerde woningen kunnen worden gerealiseerd mits een ontheffing hogere grenswaarde wordt verleend vanwege het verkeer op de Absdaalseweg. Hogere grenswaarden zijn vastgesteld middels een besluit van burgemeester en wethouders d.d. 9 december 2008. Gesteld kan worden dat de wijzigingen in verkeersstructuur en –afwikkeling zoals in onderhavige planherziening voorgestaan, geen of in elke geval geen negatief effect hebben op de optredende geluidsbelastingen op de geprojecteerde woningen in het Tussengebied.

Industrielawaai

Het plangebied ligt nabij het gezoneerde industrieterrein Hogeweg. Omdat het bestemmingsplan bedrijventerrein Hogeweg I en II ruimte biedt voor inrichtingen die ingevolge de Wet geluidhinder in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, is rondom het gehele bedrijventerrein een geluidszone van kracht.

De geluidzone is door de gemeenteraad vastgesteld. De geluidszone is op te vatten als de geluidruimte van de gezamenlijke bedrijvigheid op het terrein. Door de uitbreidingen van het bedrijventerrein, maar ook door wijzigingen in milieuvergunningen is aanpassing van de geluidszone noodzakelijk. Een deel van onderhavig plangebied valt binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Hogeweg. Binnen de geluidzone geldt voor woningen een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Als hoogst toelaatbare gevelbelasting met ontheffing (via een verzoek van hogere waarde) geldt een waarde van 55 dB(A).

In onderhavig bestemmingsplan is de vigerende geluidszone bestendigd. De zonegrens is als gebiedsaanduiding opgenomen. Omdat onderhavig bestemmingsplan niet voorziet in de bouw van woningen is toetsing aan deze zone niet relevant.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan: *“een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken”*. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering van de VNG’¹⁵. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging.

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Daarbij geldt als uitgangspunt dat een rustige woonwijk een gebied is waar, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies voor komen. De afstanden uit de richtafstandenlijst kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. De richtafstanden kunnen worden verlaagd met één afstandsstep indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs toegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

De ontwikkeling, die binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt, betreft detailhandel en bedrijven in milieucategorie 1 en 2. In de omgeving van het plangebied liggen enkele woningen, detailhandel en bedrijvigheid. Er is sprake van een gemengd gebied. Dat betekent dat de VNG (basis)richtafstanden kunnen worden verlaagd met één afstandsstep.

De bestemming ‘Gemengd’ in onderhavig plan maakt reguliere detailhandelsbedrijven mogelijk. Deze detailhandelsbedrijven vallen binnen milieucategorie 1 en kennen een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, oftevel een richtafstand van 0 meter ten opzichte van gemengd gebied.

¹⁵ VNG, Bedrijven en milieuzonering, Editie 2009

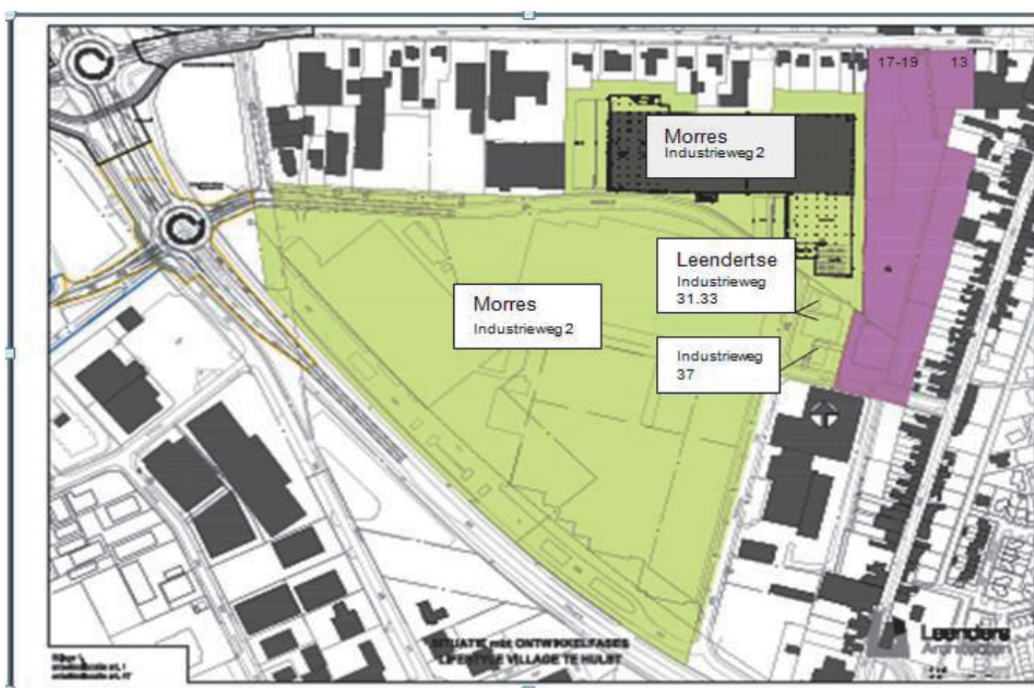
De bestemming 'Bedrijf' in onderhavig plan maakt bedrijven in milieucategorie 1 en 2 mogelijk en kennen een richtafstand van respectievelijk 10 meter en 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, oftewel een richtafstand van respectievelijk 0 meter en 10 meter ten opzichte van gemengd gebied. Aan deze afstand van 10 meter wordt voldaan ten opzichte van de woningen aan de Absdaalseweg.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage.



Situatietekening plangebied, waarvan de "groene" gronden (147.304 m²) in eigendom zijn van Morres Holding B.V. en de "paarse" gronden (22.254 m²) in eigendom zijn van derden.

Figuur 5.1: Onderzoeksgebied vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek

Bron: Milec, Vooronderzoek NEN 5725 en verkennend bodemonderzoek NEN 5740, 3 oktober 2011

Het vooronderzoek is uitgevoerd voor het plangebied inclusief Tussengebied, het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd voor het gehele plangebied van de herziening (zie groen gearceerd gebied in figuur 5.1). Het onderzoeksgebied is opgedeeld in deellocaties. Hieronder worden enkel de conclusies van deellocatie 1 weergegeven, omdat de overige deellocaties buiten de grenzen van het plangebied van vooriggend bestemmingsplan vallen.

Deellocatie 1 Industrieweg 2, Morres

Op het noordoostelijk terreindeel zijn de volgende verontreinigingen aangetroffen:

- sterke verontreinigingen aan koper en kwik;
- matige verontreinigingen aan barium en lood;
- lichte verontreinigingen aan cadmium, kobalt, nikkel, zink, PAK's, minerale olie en de bestrijdingsmiddelen DDD en DDE;
- verhoogde concentratie aan EOX.

In het grondwatermonster zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Het grootste gedeelte van de voormalige kolenstortplaats, de oorzaak van de verontreinigingen, bevindt zich onder de betonvloer van Opslag 7. Indien het niveau van het terrein in de toekomst ongewijzigd blijft, wordt een nader onderzoek naar aard, mate, omvang, ernst en saneringsnoodzaak van de verontreinigingen niet zinvol geacht. Indien de situatie in de toekomst wijzigt, waarbij grond van de locatie wordt afgevoerd, dient rekening te worden gehouden met het stortmateriaal en dient opnieuw te worden gezien of een nader onderzoek nodig is.

Conclusie

In verband met verontreinigingen van grond en/of grondwater ter plaatse blijkt uit het vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek dat nader onderzoek dient plaats te vinden op deellocatie 1, indien de situatie ter plaatse wijzigt.

Indien bovenstaand advies wordt opgevolgd, bestaat zicht op een haalbare bestemming. Het nader onderzoek zal in een later stadium worden uitgevoerd. Bescherming tegen bouwen op vervuilde grond wordt ten finale gevonden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van de omgevingsvergunningen voor het bouwen zal moeten zijn aangetoond dat de grond geschikt is voor het beoogd gebruik.

5.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.7.1 Cultuurhistorie

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de vesting Hulst. Aanvankelijk was Hulst een onversterkte plaats. In 1460 werd begonnen met de aanleg van vestingwerken. Omstreeks 1480 was Hulst bijna geheel met stadsmuren omringd. Tijdens de Tachtigjarige

Oorlog werden in 1572 de vestingwerken door de Spanjaarden versterkt. De verdedigingswerken bestaan nu uit een aarden borstwering.

De omwalling die is aangelegd volgens het principe van het Oud-Nederlands Stelsel, is niet overal even hoog. In het zuiden bedraagt het hoogteverschil tussen kruin en onderwal slechts acht meter, omdat het buitengebied aan deze kant kon worden geïnvundeerd. Bovendien werd hier een dubbele omgrachting aangelegd. Het gebied ten noorden van de stad kon vanwege de hogere ligging niet onder water worden gezet. Daarom zijn de wallen daar niet alleen steiler, maar ook meer dan tien meter hoog. Oorspronkelijk lagen er vijf ravelijnen in de vestinggracht, waarvan vier aan de noordzijde. Tussen de Ravelijnen en de hoofdwal lagen houten bruggen. Negen bolwerken omringen de stad.

De vesting van Hulst is tot Beschermd stads- en dorpsgezicht verklaard. De grens van dit beschermde terrein ligt op ongeveer 300 meter afstand van het plangebied.

5.7.2 Monumenten

Binnen het plangebied komen geen Rijksmonumenten of Gemeentelijke monumenten voor. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen specifieke regeling voor de monumenten opgenomen.

5.7.3 Archeologie

Door de wijziging in de interbestuurlijke toezichtsverhoudingen is de zorg voor het archeologisch bodemarchief grotendeels gedecentraliseerd naar gemeentelijk niveau; provinciale structuurvisies werken niet meer automatisch door in gemeentelijke bestemmingsplannen en de provinciale goedkeuringsbevoegdheid voor bestemmingsplannen is vervallen. Sinds 2007 wordt archeologie door provincies alleen nog getoetst bij projecten waarin zij zelf optreedt als bevoegde overheid, dat wil zeggen bij provinciale projecten en inpassingsplannen, en bij de afgifte van ontgrondings-vergunningen.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeenten Reimerswaal, Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Noord-Beveland, Sluis, Terneuzen en Tholen hebben gezamenlijk een gemeentelijk archeologiebeleid laten opstellen. Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad van Hulst dit archeologiebeleid vastgesteld. Conform het Rijks- en Provinciaal beleid en de geest van het Verdrag van Malta hanteert de gemeente het uitgangspunt dat het gemeentelijk bodemarchief zoveel mogelijk ongestoord moet blijven (behoud in situ). Alleen als de gemeente van mening is dat andere belangen prevaleren, kan de gemeente eisen dat belangrijke archeologische resten en sporen die door planontwikkeling worden bedreigd, veiliggesteld worden door een opgraving.

De gemeente Hulst is bezig met het opstellen van nieuw archeologiebeleid. De verwachting is dat dit nieuwe beleid eerder wordt vastgesteld dan voorliggend bestemmingsplan.

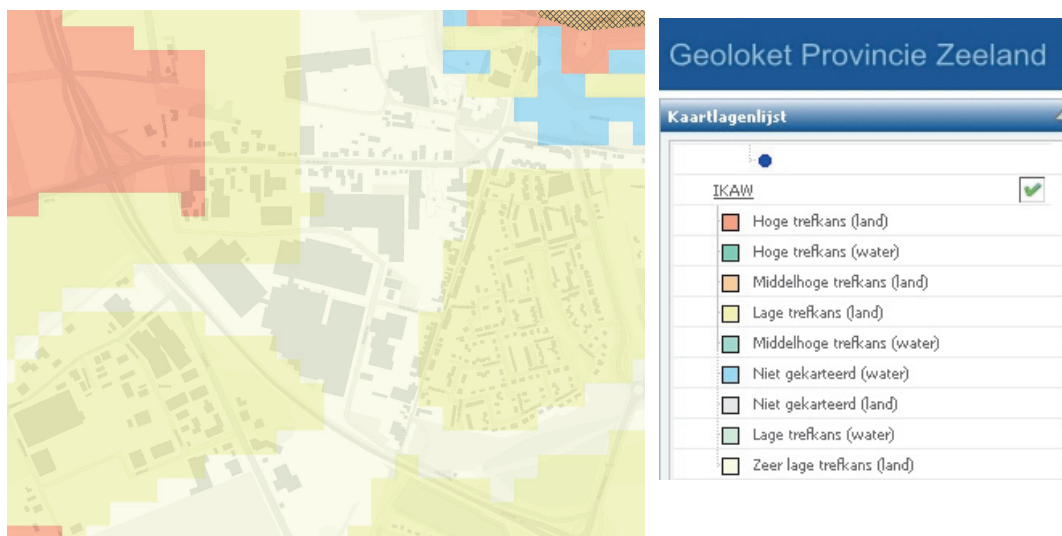
Om die reden mag er bij het opstellen van dit plan en in de planregels reeds geanticipeerd worden op het toekomstige beleid.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is inmiddels al weer vijf jaar in gebruik. Het nieuwe beleid zal voldoen aan de nieuwe Erfgoedwet 2016, maar zal ook een eenvoudiger toetsingskader kennen ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast is er veel nieuwe informatie uit onderzoek, evaluaties van opgravingen en advisering beschikbaar, waardoor de archeologische verwachtingswaarden in veel gevallen naar beneden kunnen worden bijgesteld. Dit houdt in dat het gemeentelijk beleid in belangrijke mate kan worden vereenvoudigd en versoepeld. Belangrijk voor de ontwikkelingen van het 'Life Style Village' is dat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek kunnen worden verruimd. Voor de hoge en middelhoge verwachting kan de oppervlaktevrijstellingsgrens worden verhoogd naar respectievelijk 500 en 1.000m² (was 250 en 500m²). De lage verwachtingswaarde kan geheel worden vrijgegeven van onderzoekplicht. Verder blijft een algehele vrijstellingsdiepte van 0,40 m-mv van kracht.

Op de archeologische beleidskaart Hulst is het gemeentelijk grondgebied opgedeeld in acht beleidscategorieën, die inzichtelijk maken waar archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij ruimtelijke planvorming en bodemingrepen, en zo ja welke onderzoeken en ontheffingen daarbij gelden. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen archeologische waarden en verwachtingen.

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Erfgoedwet 2016 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Terreinen waar de archeologische waarden nog onbekend zijn – zoals op de initiatieflocatie – worden in categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, middelhoge, lage of zeer lage indicatieve (verwachtings)waarde (IKAW). Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, middelgroot of klein is dat er archeologische waarden in de grond zitten. Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Op deze kaart is te zien dat binnen het plangebied er een lage en zeer lage trefkans is op het vinden van archeologische resten. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 5.2: Uitsnede IKAW, Provincie Zeeland, juni 2011

Conclusie

Het plangebied is in zijn geheel gekarteerd met een zeer lage tot lage verwachtingswaarde. Er is geen vervolgonderzoek nodig.

5.8 Water

Relevant beleid

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via Rijks-, provinciaal en waterschaps-, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om tot een duurzaam waterbeheer te komen. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te (laten) voeren. Deze verplichting geldt voor ieder bestemmingsplan. De onderhavige ontwikkeling betekent een gedeeltelijke wijziging van de bestemming 'Gemengd' naar 'Bedrijf' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak.

Het provinciaal beleid van de provincie Zeeland is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018, de Waterverordening en de Verordening ruimte. Het operationele waterbeheer van de Zeeuwse (binnendijkse) regionale wateren is in handen van het Waterschap Scheldestromen.

Om te komen tot een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen werken de waterbeheerders daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

In het waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap zijn de hoofdlijnen van het beleid op het gebied van watersystemen en afvalwaterketen kort beschreven. De uitwerking vindt plaats in de desbetreffende Beleidsnota's.

Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater. Zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. In het waterbeheerplan wordt aangegeven met welke maatregelen en tegen welke prijs het waterschap dit doel wil bereiken.

In 2012 heeft het Waterschap Scheldestromen de Keur watersysteem waterschap Scheldestromen vastgesteld. Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater.

De gemeente Hulst heeft het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst 2016-2021 vastgesteld. Het GRP dient onder andere om aan te geven hoe invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor de doelmatige inzameling en transport van afvalwater. Verder geeft de gemeente in dit document aan hoe ze omgaat met het grond- en hemelwater op haar grondgebied.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden toekomstbestendig uitgevoerd. Verhard oppervlak wordt in principe volledig afgekoppeld. In een rioleringsplan (of waterparagraaf) zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Het hemelwater dat niet aan deze criteria voldoet, zal worden ingezameld en afgevoerd naar de RWZI.

De perceelseigenaar draagt de eerste verantwoordelijkheid om het overtollige hemelwater te bergen op zijn eigen perceel. De gemeente heeft vervolgens een inspanningsverplichting om, als dit niet mogelijk is, het overtollige hemelwater te ontvangen en af te voeren. Daarin kent de gemeente een zekere beleidsvrijheid. Dit houdt in dat, afhankelijk van de lokale situatie, de meest doelmatige oplossing zal worden gekozen voor de inzameling en verdere verwerking van het hemelwater.

De gemeente Hulst hanteert het principe dat ter ontlasting van het bestaande vrijvervalstelsel het gevallen hemelwater, indien redelijk, op eigen terrein moet worden verwerkt. Als er niet op eigen terrein geborgen kan worden, kan de verschuldigde waterberging worden afgekocht.

Bij toepassing van een infiltratievoorziening op eigen perceel dient deze gedimensioneerd te zijn op een regenduurlijn $T=10$ voor het verhard oppervlak van gebouwen en verharding. Indien geen bijbehorend infiltratieonderzoek wordt uitgevoerd, is de richtlijn voor de infiltratievoorziening c.q. waterberging 30 mm over het verhard oppervlak van

gebouwen en verharding. De infiltratievoorziening mag worden voorzien van een nood-overlaat.

Indien gekozen wordt voor het bergen van water moet de voorziening boven het door het waterschap bepaalde zomerpeil in de directe omgeving ruimte bieden voor opvang van 75 mm over het verhard oppervlak van gebouwen en verharding.

Pas als blijkt dat de perceelseigenaar deze verantwoordelijkheid niet kan invullen, mag hij het hemelwater aan de grens van zijn perceel aanbieden en wordt het de verantwoordelijkheid van de gemeente om dit water te verwerken. Voorwaarde bij het aanbieden van hemelwater is dat schoon hemelwater schoon blijft.

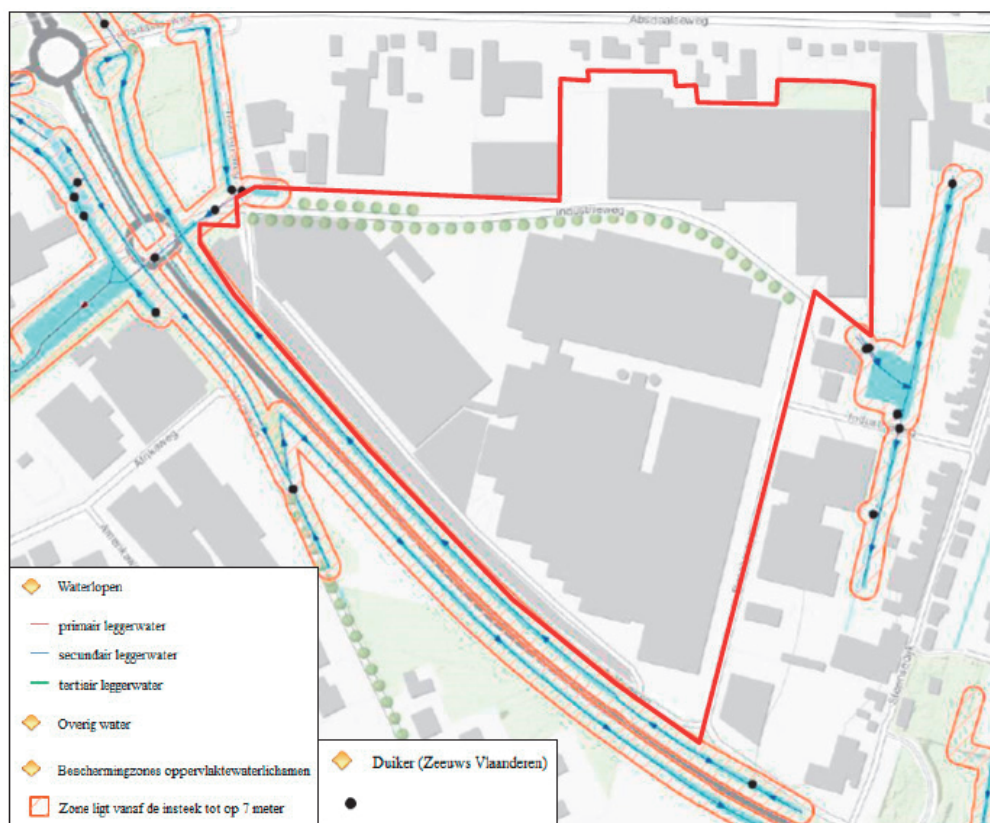
Huidig waterhuishoudkundig plan

Het onderzoeksgebied is gelegen aan de zuidwestzijde van Hulst. Het terrein wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de provinciale weg, aan de oostzijde door de Beneluxweg en aan de noordzijde door de Industrieweg en de achterzijde van de woningen aan de Absdaalseweg. Op onderstaande afbeelding is het onderzoeksgebied aangegeven.

Figuur 5.3 geeft het aanwezige oppervlaktewater weer. Hierop is het secundair en primair oppervlaktewater aangegeven. Rondom de watergangen is een beschermingszone van 7 meter vanaf de insteek aanwezig. Parallel aan de Rijksweg (zuidelijk) loopt een secundaire waterloop.

Voor zover mogelijk zijn de gebouwen en terreinen binnen de onderzoekslocatie en een aantal gebouwen in de directe omgeving afgekoppeld van het gemeentelijke rioolstelsel. Het hemelwater is aangesloten op het HWA-riool in de Industrieweg en de Beneluxweg. De parkeerterreinen aan de westzijde wateren deels via een bermpassage af naar de aanwezige bermsloten langs de Rijksweg.

In de huidige situatie gaat het water drie kanten op, namelijk deels richting de aanwezige vijver op het voormalige Karweiterrein oostelijk aan de Industrieweg, deels richting de vijver ten zuiden van de Rijksweg (via een duiker onder de weg door) en deels richting de watergang parallel aan de Rijksweg welke middels een duiker afvoert naar de zuidwestelijke vijverpartij in bedrijventerrein Hogeweg. De oostelijke vijver bij het voormalig Karweiterrein voert het hemelwater via een gemaal en HWA-riool af naar de noordelijk gelegen Oude Vaart.



Figuur 5.3 Uitsnede leggerkaart 2012 [bron: Waterschap Scheldestromen]

Waterkansenkaarten provincie Zeeland

- De bodem binnen het plangebied bestaat grotendeels uit zand.
- Er is geen zoute kwel voor dit gebied.
- Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.
- Het gebied is niet zettingsgevoelig. Risico's ten aanzien van bodemdaling zullen daarom maar minimaal aanwezig zijn. Dit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkelingen.
- Er zijn ruime mogelijkheden om te infiltreren.
- Behoudens de waterproblematiek van 2800 m³ (zie bestemmingsplan 'De Statie') zijn geen knelpunten/aandachtspunten aanwezig behoudens de lozing op de Oude Vaart.

De Oude vaart is onderdeel van een waterlichaam volgens de KRW en de Natte ecologische verbindingszone. Bij de afvoer van hemelwater moeten afdoende maatregelen getroffen worden zodat de waterkwaliteit voldoet aan de gestelde normen. In elk geval mogen oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.

Aandachtspunten Waterschap Scheldestromen

- Advies om de infiltratiemogelijkheden in het plangebied nader te onderzoeken.
- Voor de afvoer van hemelwater van de parkeerterreinen wordt geadviseerd om een infiltratie-voorziening of filter toe te passen, zodat het water wordt gezuiverd.
- Voor de aanleg van oppervlaktewater en/of het wijzigingen aan het oppervlaktewatersysteem is een watervergunning vereist. Verzocht wordt om bij de verdere inrichting contact op te nemen met het waterschap.

Wateroverlast

In de huidige situatie is er op basis van eerdergenoemde berekeningen in het kader van het Basisrioleringsplan (1996) sprake van enige waterproblematiek. Bij het opstellen van bestemmingsplan 'De Statie' is een waterberging van 2.800 m³ bepaald. Door de aanleg van watervoorziening, welke als 'Water' is bestemd op de verbeelding van het bestemmingsplan 'De Statie', wordt de waterproblematiek verminderd. Deze voorziening is gelegen in het noordoostelijke deel van de planontwikkeling in het Tussengebied. Nu het plan kleiner en compacter wordt, is (additioneel) ook onderzocht of waterberging op eigen terrein binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gerealiseerd kan worden. Hier toe is een variantenstudie opgesteld. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Met initiatiefnemer zijn in een anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over de verdeling van kosten voor te realiseren waterberging.

Wateropgave

Door de plannen ontstaat geen extra verhard oppervlak. Het plangebied is immers in de referentiesituatie nagenoeg volledig voorzien van verhardingen. Er ontstaat dus geen wateropgave (bovenop de eerdergenoemde 2.800 m³) als gevolg van een toename van verharde oppervlakken. De waterbergingsoplossing binnen het plangebied is dus een additionele opgave. In de regels is opgenomen dat waterhuishoudkundige voorzieningen binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn toegestaan.

Er is een variantenstudie opgesteld om te bekijken welke mogelijkheden er bestaan om een gedeelte van de wateropgave binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan op te vangen. Deze studie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Op deze manier kan vooruitlopend op de te realiseren waterberging in het Tussengebied, als additionele oplossing een gedeelte van de bergingsopgave van hemelwater op het nieuw in te richten centrale parkeerterrein worden opgevangen. Hierdoor ontstaat er enige vrijheid voor een toekomstige ontwikkeling in het Tussengebied.

De oplossingsrichtingen welke onderzocht zijn, betreffen:

- Aanleggen wadi's. Deze kunnen ook binnen het parkeerterrein aangelegd worden (groenere uitstraling) in de vorm van een smalle groenstrook tussen de parkeerplaatsen of als vlak (op de hoekpunten van de parkeerstroken);
- Aanbrengen van een waterpasserende bestrating eventueel met een lavakoffer;
- Aanleggen van watershells. Dit is een duurzame ondergrondse voorziening waarbij niet diep gegraven dient te worden. Hierbij wordt net onder het parkeerterrein hemelwater geborgen en verwerkt.

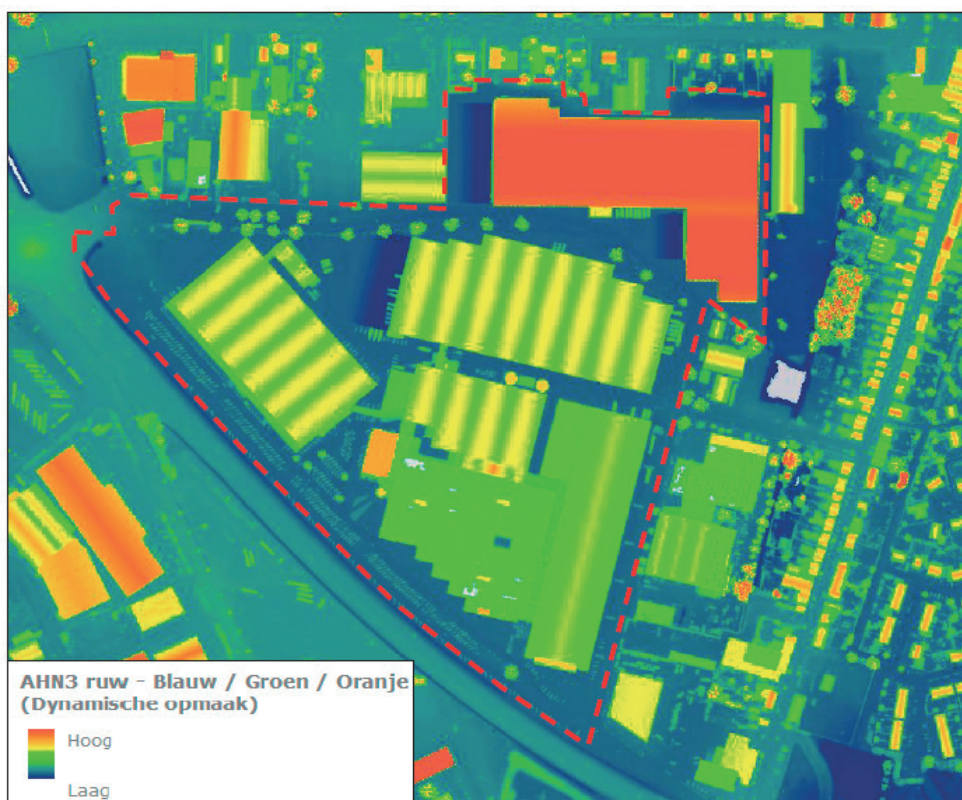
Alle drie de bovenstaande opties leiden tot een reductie van de wateropgave in het Tus-sengebied. De mate waarin op het centrale parkeerterrein waterbergende voorzieningen worden getroffen hangt af van de doelmatigheid van de oplossing, het budget, de ge-wenste kwalitatieve uitstraling en – in geval van een fysieke bergingsmogelijkheid op maaiveld (wadi) – van het benodigd aantal parkeervoorzieningen. In overleg tussen initia-tiefnemer en gemeente worden afspraken over de fysieke inrichting van het terrein ge-maakt waarin een keuze voor één van de varianten wordt gemaakt.

Grondwater

Om grondwateroverlast en opvriezen van bijvoorbeeld stenen te voorkomen, moet de ontwateringsdiepte voldoende zijn. De gewenste minimale ontwateringsdiepte is het ver-schil in hoogte tussen het maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Afhankelijk van het gebruik moet er een minimale afstand zitten tussen het maaiveldni-veau en de GHG.

De ontwateringsdiepte (verschil tussen maaiveldhoogte en GHG) onder en rondom de bebouwing is van belang bij nieuwe ontwikkelingen. Voor gebouwen dient de ontwatering zodanig te zijn dat zich geen grondwater in de kruipruimte bevindt (als deze gerealiseerd wordt). Algemeen dient een ontwateringsdiepte van 0,5 meter aangehouden te worden.

De hoogteligging van het onderzoeksgebied is iets lager gelegen als de omgeving. De zuidelijke Rijksweg is op ca. 2 m +NAP gelegen. De naastgelegen watergang is duidelijk zichtbaar. Het maaiveld is grotendeels hetzelfde binnen het onderzoeksgebied met een hoogte van ca. 0,9-1,1 m +NAP (zie figuur 5.4). Oostelijk is het plangebied lager gelegen op ca. 0,2 m +NAP. De aanwezige laad- en loskades nabij de gebouwen (donkerblauw) zijn op ca. 0,3 m -NAP gelegen. Zover bekend (ook bij de in 2011 uitgevoerde bodemon-derzoeken ter plaatse; zie ruimtelijkeplannen.nl) is het grondwater op ca. 1-1,6 m-mv aangetroffen. Het plangebied ligt in een peilgestuurd gebied met een zomerpeil op 0,9 m -NAP en winterpeil op 1,15 m -NAP. De huidige ontwateringsdiepte is voldoende.



Figuur 5.4 Uitsnede hoogtekaart AHN3 (bron: hoogtekaart Nederland)

Overleg met de waterbeheerder

De waterparagraaf van het bestemmingsplan 'De Statie' is voorgelegd aan het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Het waterschap heeft bij brief van 15 juni 2007 aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op de waterparagraaf. Daarnaast heeft het waterschap gereageerd in het kader van vooroverleg. Deze reactie is meegenomen in de op-eenvolgende herzieningen van het bestemmingsplan 'De Statie', alsmede in voorliggend bestemmingsplan. In deze reactie geeft het waterschap het advies de infiltratiemogelijkheden in het plangebied nader te onderzoeken. Er is een variantenstudie uitgevoerd waarbij is gekeken naar infiltratiemogelijkheden. De studie is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de gemeente het voorliggend bestemmingsplan nogmaals aan de waterbeheerder voorgelegd. Hiertoe is het aanmeldingsformulier ingevuld (zie bijlage).

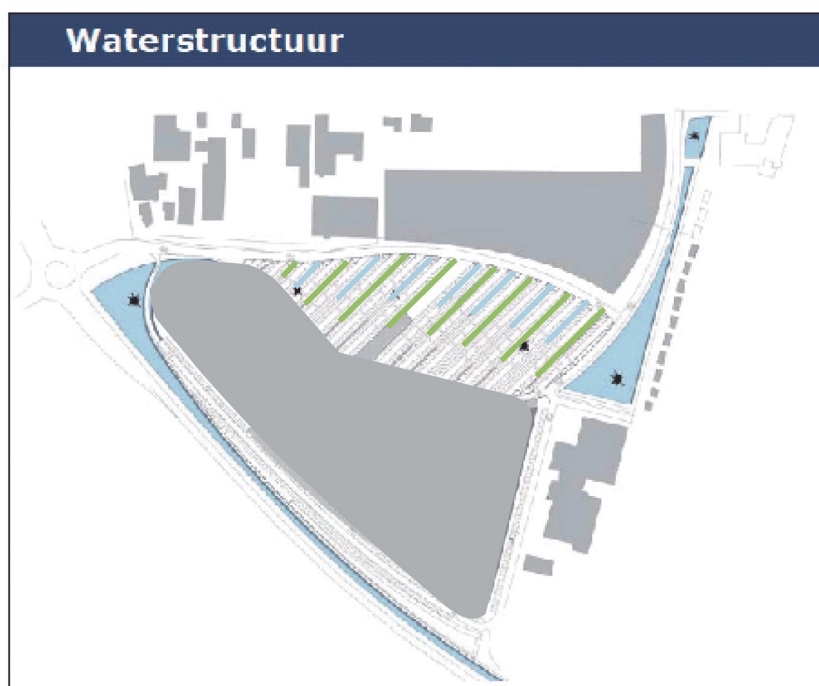
Het wateradvies van de waterbeheerder is als vooroverlegreactie toegevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. Met het waterschap zal in het verdere planvormings- en bouwproces overleg gevoerd worden over de uitvoeringsmaatregelen die tot beperking van de

wateroverlast moeten leiden. *Borging waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen in de planregels*

Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt de mogelijkheid om water en waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren opgenomen, zodat de beoogde infiltratievoorziening kan worden gerealiseerd.

In het kader van de inrichting van het gebied zal een definitieve keuze worden gemaakt.

In de regels (bestemming 'Gemengd') is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij nieuwbouw van een hoofdgebouw, in voldoende mate aan de waterbergingsopgave wordt voldaan. Deze opgave kan op eigen terrein, danwel elders gerealiseerd worden. In geval er sprake is van een saldering van verhard oppervlak (bijvoorbeeld wanneer een hoofdgebouw wordt gebouwd op een thans volledig verhard terrein), geldt deze verplichting niet.



Figuur 5.5 Waterstructuur plangebied, met ligging beoogde waterpartijen

Bron: Buro Kruit, LSVH Landschappelijke inpassing, 24 juni 2011

5.9 Flora en fauna

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsma-

tige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Zeelands Natuurnetwerk (voormalig EHS) is ruimtelijk vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, herzien in 2016. Het Zeelands Natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot het Zeelands Natuurnetwerk. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet veront-rusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten

roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten').

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

Conclusie en aanbevelingen

Ten behoeve van het plan is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. In de QuickScan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden. De rapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Op 26 juli 2016 is een veldbezoek uitgevoerd.

De QuickScan resulteert in de volgende bevindingen en aanbevelingen:

- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, huisspitsmuis, etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige begroeiing, bomen en op de platte daken van de magazijnen en/of de woonwinkels. Er zijn geen nesten aangetroffen tijdens het veldonderzoek van 26 juli 2016. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de muurbegroeiing kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.
- Binnen het plangebied kan een zwervend exemplaar van een algemene amfibiesoort (tabel 1) niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatie-

ve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn mogelijk specifieke maatregelen nodig voor vaatplanten. Voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren en amfibieën zijn er geen specifieke maatregelen nodig.

De volledige Quicksan flora en fauna ontwikkeling Life Style Village, Hulst 2016 is als bijlage toegevoegd aan deze rapportage.

5.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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.

Het onderhavige project behelst de uitbreiding van een winkelboulevard, welke niet valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (aanzienlijke verhoging verkeersbewegingen). Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit niet achterwege blijven. In het kader van het bestemmingsplan "De Statie, herziening Life Style Village" is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Ten opzichte van het programma en de daaruit voortvloeiende verkeersaantrekkende werking neemt het aantal verkeersbewegingen af.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek¹⁶ bleek dat in geen van de beschouwde zichtjaren sprake is van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden. Ook is er geen sprake van een

¹⁶ Onderzoek Luchtkwaliteit bestemmingsplan Life Style Village Hulst, AGEL, 16 juli 2012 (nr. 20110336)

dreigende overschrijding. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

5.11.1 Plangebied

In en rond het plangebied liggen verschillende risicobronnen:

- transportroutes weg;
- transportroutes buisleiding.

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport plaats van gevaarlijke stoffen per spoor en via het water.

5.11.2 Transportroutes

N290

Het plangebied grenst aan de provinciale weg N290. De N290 maakt geen onderdeel uit van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Over de N290 vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Plaatsgebonden risicocontour

Het plangebied is ruim buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico levert dan ook geen beperking op voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, de aanvaardbaar geachte basisveiligheid is aanwezig.

Groepsrisico

Voor het vigerende bestemmingsplan is een onderzoek Externe veiligheid (separate bijlage) uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de uitgevoerde berekeningen kan worden gesteld dat de ruimtelijke ontwikkeling niet relevant is voor de hoogte van het groepsrisico. Het groepsrisico voor de N290 hoeft geen beperking te geven voor de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling. Wel is van belang dat bij de ruimtelijke uitwerking van het plan onder andere rekening wordt gehouden met de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van de personen en de inzetbaarheid van de hulpdiensten. Dit komt verderop in deze paragraaf aan de orde.

Buisleidingen

Het plangebied ligt op korte afstand van een buisleiding. Het betreft hier een buisleiding van de Nederlandse Gasunie, met de volgende eigenschappen:

- leiding beheerder: Gasunie;
- leidingdeel: A-530-06-KR-006;
- soort leiding: aardgasleiding;
- diameter: 6,63 inch;
- druk: 66,20 bar;
- risicocontour, risicoafstand (PR 10^{-6}): 0 m.

De aardgasleiding is gelegen op een afstand van circa 50 meter van de plangrens van het plangebied. Het invloedsgebied reikt tot het bouwvlak van het 'Life Style Village'. Het deel van het plangebied waarover het invloedsgebied is gelegen heeft de bestemming Verkeer – Verblijfsgebieden. Op basis van deze bestemming is realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten niet mogelijk. Omdat er geen bebouwing van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gelegen is binnen het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding hoeft geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Het groepsrisico neemt immers niet toe. Op basis hiervan kan deze leiding als niet relevant worden aangemerkt.

5.11.3 Inrichtingen

Binnen een straal van 1.000 meter van het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen (Besluit externe veiligheid inrichtingen) voor. De meest nabijgelegen Bevi-inrichting betreft een LPG tankstation welke ten zuiden van de woonplaats Hulst is gelegen op een afstand van circa 1.800 meter van het plangebied. Deze afstand is ruim meer dan 150 meter geldend voor het invloedsgebied waarvoor de verantwoording van het groepsrisico moet plaatsvinden. Gesteld kan worden dat het Bevi niet relevant is voor deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

5.11.4 Verantwoording groepsrisico

In het kader van het bestemmingsplan "De Statie, herziening Life Style Village' heeft een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden. In deze paragraaf is deze verantwoording overgenomen, omdat de personendichtheid ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet zal toenemen.

Hiervoor wordt de verantwoording groepsrisico geciteerd zoals deze is opgenomen in het onderzoek externe veiligheid. Het groepsrisico is een rekenwijze, welke de kans weergeeft dat er een calamiteit plaatsvindt met meerdere dodelijke slachtoffers. Bij bepaalde besluiten op grond van de Wet Milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening dient het bevoegd gezag in het kader van haar bestuurlijke verplichting het groepsrisico te verantwoorden. Bepalend voor de omvang van het groepsrisico zijn onder andere:

- de aanwezige risicobronnen;

- de ongevalsrisico's met daarbij behorende effecten;
- de omvang van het invloedsgebied van de effecten;
- de personendichtheid binnen het invloedsgebied;
- de mogelijkheid tot zelfredzaamheid;
- de mogelijkheid tot bestrijdbaarheid van een ongeval.

Naast een rekenkundige beoordeling van het groepsrisico is het advies van de VRZ (Veiligheidsregio Zeeland), als deskundige op het gebied van hulpverlening, van belang voor de verantwoording van het groepsrisico. In het kader van haar besluitvorming zal het bevoegd gezag de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor een veiligheidsadvies moeten voorleggen aan de VRZ (Veiligheidsregio Zeeland).

Omvang invloedsgebied groepsrisico

De bepalende risicobron voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is de provinciale weg N290. De ten zuiden van het plangebied gelegen hogedrukgasleiding kan als niet relevant worden aangemerkt. Van een toename van het groepsrisico zal geen sprake zijn.

Voor de provinciale weg is het ongevalsrisico explosie bepalend. De invloed van een eventuele plasbrand is niet relevant. Voor de beoordeling van de personendichtheid is uitgegaan van een invloedsgebied van 250 meter aan beide zijden van de weg. Deze omvang van het invloedsgebied kan worden aangemerkt als toereikend voor de berekening van het groepsrisico. Ruimtegebruik gelegen op een afstand van meer dan 200 meter heeft nagenoeg geen invloed op de berekening van het groepsrisico.

Personendichtheid invloedsgebied

Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen het plangebied is sprake van een toename van de personendichtheid van 4.086 personen naar 4.249. Er is dan ook als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling sprake van een kleine toename van het groepsrisico. Uit de rekenresultaten voor het groepsrisico blijkt dat voor de provinciale weg N290 geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde wordt ruim onderschreden.

De initiatiefnemer heeft geen invloed op risicobeperkende maatregelen aan de aanwezige risicobronnen en heeft daardoor ook geen directe invloed op mogelijk risicobeperkende maatregelen aan de risicobronnen. In verband met de ruime overschrijding van het groepsrisico is het verlagen van de personendichtheid niet noodzakelijk.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Onderdeel van de groepsrisicoverantwoording is het beschouwen van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in het projectgebied.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid dient te worden verstaan, de mogelijkheid waarbinnen personen zich zelfstandig in veiligheid kunnen brengen. Voor de beoordeling hiervan zijn met name de volgende parameters van belang:

1. ligging van de locatie ten opzichte van de gevaarbron;
2. ongevalsscenario's;
3. fysieke gesteldheid bewoners en beschikbare vluchtmogelijkheden en veiligheidsvoorzieningen.

Bij de uitwerking van het ontwerp is door de initiatiefnemer -waar mogelijk- gestreefd naar maatregelen en mogelijkheden die de zelfredzaamheid verhogen. Binnen het plangebied zijn in hoofdzaak gebruiksfuncties aanwezig, die aangemerkt kunnen worden ten dienste van zelfstandige bezoekers. De hoofdbestemming binnen het plangebied betreft detailhandeldoeleinden.

Ten aanzien van de verantwoording van de zelfredzaamheid kan het navolgende worden opgemerkt:

- voor de bezoekers bestaat de mogelijkheid om binnen te schuilen in de omgeving, bij een calamiteit op de weg, vanaf de gevaarbron te vluchten. Hierbij zal minimaal één (nood)uitgang van de bron af gericht zijn. Alle (nood)uitgangen zullen aansluiten op de infrastructuur binnen en buiten het plangebied;
- het plangebied ligt volledig binnen het dekkingsgebied van een bestaande Waarschuwings- en alarmeringsinstallatie (WAS, akoestisch waarschuwingssignaal: ramen en deuren sluiten);
- bij het optreden van een explosie als gevolg van een koude BLEVE, scheuren tankwagen, is vanwege de snelle ontwikkelingstijd vluchten niet mogelijk. Als gevolg van een optredende vuurbal in combinatie met een drukgolf zullen tot op een afstand van circa 80 meter van de tankwagen doden vallen en tot op een afstand van 200 meter gewonden. Het treffen van bouwkundige maatregelen heeft op deze effecten maar weinig invloed. Op basis hiervan worden dan ook geen aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk geacht;
- Er zijn mogelijkheden om bij het ontwerp van het gebouw aan de zijde van de risico-bronnen ruimten te situeren met een lage personendichtheid;

Zelfredzaamheid in het plangebied wordt voldoende geacht.

Bestrijdbaarheid

Voor de bestrijdbaarheid dient de locatie voor hulpdiensten goed bereikbaar te zijn. De beoordeling hiervan betreft een verantwoording van het bevoegd gezag. De verwachting is dat de bereikbaarheid van het plangebied als toereikend kan worden aangemerkt. De VRZ (Veiligheidsregio Zeeland) is in haar advies (zie bijlage 9) hier nader op ingegaan en heeft hiertoe opgemerkt dat de bereikbaarheid van de objecten in het plangebied inderdaad goed is en via meerdere wegen kan plaatsvinden. In het bestemmingsplan is daarbij rekening gehouden met voldoende ruimte om aan de eisen voor de aanleg van nieuwe

wegen te kunnen voldoen. Ook is een borging opgenomen die de bereikbaarheid van de bestaande bedrijfspanden garandeert.

5.11.5 Conclusie

Uit het onderzoek externe veiligheid blijkt dat er sprake is van een geringe toename van het groepsrisico. De toename is derhalve verantwoord. Er is hierbij o.a. ingegaan te worden op de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte van het groepsrisico, de zelfredzaamheid van de personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van calamiteiten. In het kader van haar verantwoordingsverplichting heeft het bevoegd gezag ook advies ingewonnen bij VRZ (Veiligheidsregio Zeeland) en dit advies betrokken in haar afweging.

Uit het bovenstaande volgt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van 'Life Style Village'.

5.11.6 Advies VRZ (Veiligheidsregio Zeeland)

Onderhavig plan is voorgelegd aan VRZ (Veiligheidsregio Zeeland). De veiligheidsregio heeft een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Deze reactie is als onderdeel van de vooroverlegreacties toegevoegd als bijlage 9 van dit bestemmingsplan.

De VRZ heeft geadviseerd om de volgende maatregelen te verwerken in het bestemmingsplan, teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

- **Positie:** Aanwezigen in het plangebied moeten de mogelijkheid hebben om te schuilen en om beschermd te zijn tegen een explosie. Dit kan gerealiseerd worden door het aantal aanwezigen in het plangebied in de nabijheid van de risicobronnen te beperken. Ons advies is om het gebouw dusdanig te ontwerpen dat aan de zijde van de risicobronnen ruimten worden gesitueerd met een lage personendichtheid. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het situeren van magazijnen aan de zijde van de N290.
- **Situering (nood)uitgangen:** VRZ adviseert om de gebouwen en de inrichting van het perceel zodanig te situeren dat aanwezigen bij een (dreigende) brand gelegenheid hebben te vluchten. Hierbij dient minimaal één (nood)uitgang van de bron af gericht te zijn. Alle (nood)uitgangen dienen aan te sluiten op de infrastructuur binnen en buiten het plangebied.

Deze zaken zijn meegenomen in de voorafgaande paragraaf en zullen ter afweging in het kader van het vergunningentraject betrokken worden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding is de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en de eigendoms-grenzen, in de (topografische) ondergrond weergegeven. Op deze ondergrond zijn vlakken ingetekend waar via een bestemming is aangegeven welk gebruik ter plaatse is toegestaan. Deze bestemmingen zijn met een letter aangeduid of met een combinatie van letters en zijn in het renvooi (de legenda) en de planregels nader verklaard. Naast de bestemmingen zijn verschillende aanduidingen op de verbeelding opgenomen, die ook in het renvooi en de planregels worden verklaard. Enkele gegevens van de verbeelding zijn uitsluitend in het renvooi aangegeven als verklaring, zoals de plangrens. Voor de beoordeling van de gebruiks- en bouwmogelijkheden ter plaatse van een perceel dienen de op de verbeelding aangebrachte bestemming en eventuele aanduidingen te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd en het bijbehorende artikel in de planregels te worden gelezen.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 Systematiek van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een ontwikkelingsgericht karakter. Wat betreft systematiek van het bestemmingsplan is grotendeels aangesloten bij het voorheen geldende be-

stemmingsplan “De Statie”¹⁷ en het bestemmingsplan “De Statie, herziening Life Style Village”.¹⁸ Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012).

Het gemeentebestuur beoogt een flexibele bestemmingsregeling te realiseren, opdat snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden ingespeeld kan worden. Naargelang het meer of minder ingrijpend karakter is gekozen voor:

1. een positieve bestemming: de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw is mogelijk nadat door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend. De omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend indien onder andere wordt voldaan aan het gestelde in het onderhavige bestemmingsplan, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

2. een afwijkingsmogelijkheid: deze mogelijkheid geldt voor ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang wellicht gevolgen kan hebben voor onder andere de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. De procedure om door middel van een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken biedt voor het bevoegd gezag (in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders) de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Eventueel wordt daarbij advies ingewonnen bij een instantie(s). Tevens schept de procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van bezwaar, beroep en hoger beroep.

3. een nadere eisen-regeling: ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen; onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. De objectivering wordt verkregen door middel van kwalitatieve criteria.

4. een wijzigingsbevoegdheid: deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan de aard momenteel nog niet vaststaat. In principe zal medewerking aan die ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de terzake in de planregels opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dient het bevoegd gezag – in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders - een omgevingsvergunning te verlenen. Het betreft veelal

¹⁷ Vastgesteld op 18 december 2008 door de raad van de gemeente Hulst. Goedgekeurd op 1 september 2009 door gedeputeerde staten van de provincie Zeeland.

¹⁸ Door de gemeenteraad van Hulst vastgesteld op 19 september 2013

activiteiten die mogelijkwijs van invloed kunnen zijn op doeleinden die voor bepaalde gronden/gebieden gerespecteerd dan wel gewaarborgd dienen te blijven. Voordat deze activiteiten uitgevoerd kunnen worden dient aangetoond te worden dat door de activiteit of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de betreffende belangen niet onevenredig wordt of kunnen worden aangetast. In het bestemmingsplan geldt bijvoorbeeld een dergelijke omgevingsvergunning ter bescherming van de in het plangebied voorkomende gasleiding.

6.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

6.3.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn. Ten aanzien van de ontwikkeling van het 'Life Style Village' zijn specifieke begrippen geformuleerd ter toetsing van hetgeen programmatisch beoogd wordt te worden gerealiseerd.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2012. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ten aanzien van het meten van de goothoogte van een bouwwerk gelden, naast de algemene uitleg zoals opgenomen in de planregels, de volgende aanvullingen:

- bij meerdere/verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boei-boordhoogten wordt de goot- en/of boei-boordhoogte gemeten bij dat dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
- bij een asymmetrische dakvorm van één hellend dakvlak dat loopt over de volledige breedte, of diepte van een gebouw, wordt de goot- en/of boei-boordhoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel; onder gevel wordt ook verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend perceel.

6.3.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit¹⁹:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

Daarnaast zijn in de bestemmingen soms nog de volgende elementen opgenomen:

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per toegepast enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bij-

¹⁹ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

behorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde algemeen toegestane bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingenbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Daarnaast is bij een tweetal bestemmingen in het bestemmingsplan een specifieke gebruiksregel in de vorm van een voorwaardelijke bepaling opgenomen, inhoudende dat het gebruik van de gronden en het bouwen van gebouwen overeenkomstig de betreffende bestemming planologisch alleen is toegestaan indien tegelijkertijd parkeergelegenheid is of wordt gerealiseerd. Deze voorwaardelijke bepaling is opgenomen om te voorkomen dat er binnen het plangebied een tekort aan parkeervoorzieningen ontstaat.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Een afwijking van een gebruiksregel mag overigens niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, wat inhoudt dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Func-

tiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.3.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, onder andere bepalingen over ondergrondse (bouw)werken en overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bestaande afstanden en andere maten ten behoeve van de situatie, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de planregels. Deze strijdigheid is niet gewenst, waardoor in de planregels een algemene bepaling is opgenomen dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld wat in ieder geval als strijdig gebruik van gronden of bouwwerken wordt verstaan. De specifieke gebruiksregels, zoals deze kunnen worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene gebruiksbeepaling van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van onder andere kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij het toepassen van de nadere eisenregeling, waarbij wordt verwezen naar de procedure zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

Overige regels

In dit artikel is een strafbepaling opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6.4 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden en bebouwing aan de noordzijde van de Industrieweg, die momenteel voor opslag worden gebruikt. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 en 2 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bij bedrijven zijn kantoren (maximaal 50% van de bvo van een bedrijf met een maximum van 1.000 m²) toegestaan. Tevens zijn productiegebonden detailhandel en internetverkoop toegestaan, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen. Vanuit brandveiligheidsoogpunt worden opslag en parkeervoorzieningen aan de noordkant van het bestemmingsvlak (tussen het pand Opslag 7 en de percelen aan de Absdaalseweg) uitdrukkelijk uitgesloten. Hiertoe is een specifieke aanduiding opgenomen.

Bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Dit mag volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 10 en 14 meter. Voorts zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak.

Gemengd

Deze bestemming is gesitueerd op de gronden waar het 'Life Style Village' uiteindelijk gerealiseerd gaat worden. De functionele invulling is gebaseerd op de beschikbare distributieve ruimte overeenkomstig zoals opgenomen in de 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' alsmede de uitgevoerde economische effectenstudies²⁰ en de regeling uit het bestemmingsplan 'De Statie, herziening Life Style Village'. Binnen de gehele bestemming Gemengd kan het 'Life Style Village Hulst' worden opgericht. Dit LSV mag in totaal een maximale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte van 58.000 m² omvatten. Binnen het LSV is toegestaan:

- a. een woonthemacentrum, waarbinnen tevens detailhandel ten dienste van het en passend binnen het concept van het 'woonthemacentrum' in de vorm van interne detailhandelspunten (onder andere zelfstandige commerciële ruimten - shop-in-shop) en externe detailhandelspunten (kiosken) met een maximale winkelverkoopvloeroppervlakte van in totaal 5.000 m² in een bepaalde verdeling is toegestaan;
- b. grootschalige detailhandel, met dien verstande dat:
 1. de totale maximale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte 11.000 m² bedraagt;
 2. de totale maximale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte van grootschalige detailhandel en perifere detailhandel samen 20.000 m² bedraagt;
 3. de minimale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte per detailhandelsvestiging 1.500 m² bedraagt;
- c. perifere detailhandel, met dien verstande dat:
 1. de totale maximale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte 20.000 m² bedraagt;
 2. de totale maximale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte van grootschalige detailhandel en perifere detailhandel samen 20.000 m² bedraagt;
 3. de minimale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte per detailhandelsvestiging 1.500 m² bedraagt;
 4. de volgende typen detailhandel zijn toegestaan:
 - volumineuze detailhandel in de branche outdoor- en kampeerartikelen;
 - volumineuze detailhandel in de branche recreatie;
 - volumineuze detailhandel in de branche caravans en tenten;
 - een woonthema-outlet;
- d. horeca in categorie 1, 2 en/of 3, uitsluitend ter ondersteuning van de detailhandelfuncties in het 'Life Style Village Hulst' met een maximale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte van 1.750 m²;
- e. ondersteunende specifieke publieksgerichte dienstverlening op het gebied van advies, ontwerp, inrichting en bemiddeling, uitsluitend ten dienste van het thema wonen

²⁰ Economische markteffecten 'Life Style Village Hulst, WPM groep januari 2007 alsmede marktanalyse in de branches Huis en Tuin.

- (wonen, interieur, huis en tuin) met een maximale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte van 250 m²;
- f. administratieve dienstverlening uitsluitend ten dienste van de toegelaten functies in het 'Life Style Village Hulst';
 - g. een antiekmarkt en woondiscountmarkt specifiek bestemd, ingericht en geprofileerd op de verkoop van artikelen voor huis, tuin en inrichting, uitsluitend ten dienste van de toegelaten functies in het 'Life Style Village Hulst';
 - h. een veilinghal specifiek bestemd, ingericht en geprofileerd op de verkoop van artikelen voor huis, tuin en inrichting uitsluitend ten dienste van de toegelaten functies in het 'Life Style Village Hulst';
 - i. leisure uitsluitend ten dienste van de toegelaten functies in het 'Life Style Village Hulst';

Tevens zijn binnen de bestemming toegestaan wegen en paden, erven, terreinen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, terrassen, evenementen, voorzieningen van algemeen nut, parkeervoorzieningen, passages, openbare verblijfsruimten alsmede de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen. Daarnaast is binnen de gehele bestemming 'Gemengd' een seizoens- en entertainmentplein toegestaan. Dit betreft een recreatief verblijfsgebied ter versterking van het 'Life Style Village Hulst', deels bebouwd deels onbebouwd, deels mede bestemd voor de verkoop van artikelen (ambulante en niet-ambulante handel) en markten/outlets in nieuwe en gebruikte goederen voor in - en om het huis, in combinatie met horecavoorzieningen en leisure, waarbij het karakter in sterke mate is gericht op toerisme, recreatie, samenlevingscultuur en educatie.

In zowel de algemene bestemmingsomschrijving als de nadere detaillering per aanduiding zijn oppervlaktebepalingen opgenomen ten aanzien van onder andere het maximum aantal m² wat betreft de bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte. Voor beperkingen in de branchering is een maximum aantal m² opgenomen wat betreft de winkelverkoopvloeroppervlakte per toegestane branche. In de bouwregels zijn vervolgens situerings- en maatvoeringseisen opgenomen zoals hoogtebepalingen en bebouwingsbepalingen.

Naast de direct toegelaten functies kan het bevoegd gezag ook andere functies toelaten onder bepaalde nader geformuleerde voorwaarden binnen de bestemming dan wel de aangeduide vlakken door toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast kan het college van burgemeester en wethouders door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid andere detailhandelsfuncties toelaten indien aangetoond kan worden dat het concept 'Life Style Village' aanpassing behoeft vanwege marktontwikkelingen, vernieuwde inzichten of in verband met economische uitvoerbaarheidsaspecten.

Om ongewenste effecten te voorkomen is er wel een specifieke verbodsbepaling opgenomen voor de vestiging van onder andere grootschalige detailhandel in de vorm van detailhandel in dagelijkse goederen, supermarkten, zelfstandige vestigingen van detailhandel in mode/kleding, een warenhuis, een bouwmarkt en een tuincentrum.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor “Verkeer – Verblijfsgebied” bestemde gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met zowel een verkeers- als verblijfsfunctie. Daarnaast zijn hier onder andere parkeervoorzieningen (gekoppeld aan parkeernormen), groenvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Evenementen zijn toegestaan in de vorm van een seizoens- en entertainmentplein, zoals hierboven en in de begripsbepaling is omschreven.

De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Gebouwen zijn toegelaten uitsluitend ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en in de vorm van overdekte voorzieningen voor winkelwagens. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met een maximale hoogte van in beginsel 12 meter. Luifels zijn toegestaan binnen 5 meter van zich op een ander bestemmingsvlak bevindende hoofdgebouwen en ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Financieel economische haalbaarheid

Onderzoek is ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden alsook de kosten die gemaakt worden. De omstandigheid dat er voor de gemeente zelf geen kosten zijn verbonden aan de realisering en exploitatie van een Life Style Village, ontslaat de gemeente niet van de verplichting een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan en de uitkomsten van het onderzoek in deze plantoelichting op te nemen.

Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een dekkende exploitatie. De realisatie van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkelingen is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten als in de volgende paragraaf wordt beschreven. Niet is gebleken dat de ontwikkelende partij over onvoldoende middelen beschikt om de bedoelde ontwikkelingen te kunnen realiseren en de in de overeenkomst vastgelegde bedragen aan de gemeente te voldoen. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat er geen onvoorziene, hoge kosten zijn te verwachten en de gemeente bovendien geen hoge, financiële risico's draagt. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar binnen de planperiode van tien jaar.

Verhaal van kosten

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto (bedrijfs)-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woonthemapcentrum en een PDV/GDV-locatie en betreft daarmee een 'bouwplan' waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

In afwijking hiervan behoeft de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- b) het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
- c) het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Ten behoeve van onderhavige grondexploitatie heeft de gemeente op 31 januari 2011 met de ontwikkelende partij een intentieovereenkomst gesloten. Met betrekking tot het verhaal van de kosten hebben de partijen op 30 augustus 2013 een anterieure overeenkomst gesloten, welke in het kader van voorliggende herziening van het bestemmingsplan geactualiseerd zal worden. Uitgangspunt daarbij is en blijft dat binnen de ontwikkellocatie te maken kosten, ten behoeve van zowel de voorbereiding als de uitvoering van het project, door initiatiefnemer vanuit het project worden gedragen. Behoudens een in de overeenkomst genoemde bijdrage aan de kosten voor bouw- en woonrijp maken, aanleggen van infrastructuur en waterberging in het Tussengebied, is initiatiefnemer geen verdere bijdragen verschuldigd voor kosten die worden gemaakt buiten de ontwikkellocatie.

Op deze manier is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

7.2 Handhaving

Een gemeente, die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels, die de gemeente heeft gesteld, worden nageleefd.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen zal ingevolge aanbeveling 4 van de IRO (inspectie Ruimtelijke Ordening) het aspect handhaving toegepast worden door de gemeente. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld. De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

De inspraakverordening van de gemeente Hulst schrijft géén afzonderlijke inspraakprocedure voor. In het kader van dit bestemmingsplan wordt het doorlopen van een inspraakprocedure niet nodig geacht.

Wel hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en verschillende belanghebbenden en zijn de uitkomsten van deze gesprekken mede betrokken bij de afweging om te komen tot het voorliggende plan. Verder is initiatiefnemer bereid om met eenieder die daaraan behoefte heeft gesprekken aan te gaan om met elkaar van gedachten te wisselen.

8.2 Wettelijk vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Er is in het kader van het bestemmingsplan “De Statie, herziening Life Style Village 2016” vooroverleg gevoerd met het waterschap, de veiligheidsregio de provincie en omliggende gemeenten.

De provincie, het waterschap en de veiligheidsregio hebben een vooroverlegreactie ingediend (zie bijlage 9 voor de volledige reacties). Naar aanleiding van deze reacties is het plan op de volgende punten aangepast:

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie:

- De beoogde samenhang in functies binnen het Life Style Village is in artikel 4.1 van de planregels verduidelijkt. Het is onveranderd de bedoeling een samenhangend woonthema-concentratiegebied te ontwikkelen waarbinnen bepaalde vormen van PDV en GDV, een veilinghal en leisure vooral ondersteunend zijn aan het totaalconcept. In de planregels zoals opgenomen in het voorontwerp, bleek deze samenhang onvoldoende;
- De regeling voor strijdig gebruik (artikel 4.5) is aangepast zodat explicieter gemaakt is dat supermarkten, warenhuizen en zelfstandige detailhandel in de branche mode/kleding tot strijdig gebruik worden gerekend.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap:

- Er zal invulling gegeven worden aan het voorstel om nader met het waterschap in overleg te treden over de uitvoering van de waterberging met als doel de wateroverlast te beperken;
- Hoewel het waterschap in haar reactie aangeeft dat het onduidelijk is hoe de waterbergingsvoorziening op het parkeerterrein wordt aangelegd en of de capaciteit hiervan voldoende is, is er in het bestemmingsplan nadrukkelijk enige vrijheid gehouden ten aanzien van de feitelijke uitvoering van de voorziening. In de plantoelichting is aangegeven dat er vanuit de ontwikkeling sec geen wateropgave voortvloeit, maar dat afspraken zijn gemaakt over het realiseren van een waterberging in het Tussengebied. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte en onderzochte waterbergingsmogelijkheden op het parkeerterrein moeten dan ook als additioneel worden beschouwd.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de veiligheidsregio:

- In de plantoelichting zijn de ruimtelijk-bouwtechnische maatregelen ter beperking van de risico's benoemd en als aanbeveling opgenomen;
- De overige niet-ruimtelijk relevante maatregelen om de veiligheid te verhogen worden in het kader van de omgevingsvergunning nader bekeken.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken. Het plan wordt daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: DPO (inclusief scenariostudie)

Bijlage 2: Uitgangspunten verkeersgeneratie

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Watertoets

Bijlage 5: Aanmeldformulier watertoetsproces

Bijlage 6: Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 7: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 8: Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 9: Vooroverlegreacties

Regels

