

Loods Wijngaardstraat, Hogeweg V Hulst

Ruimtelijke onderbouwing

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST
daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel: Loods Wijngaardstraat Hogeweg V Hulst
Rapportnummer: SCH_2017_P01_R001
Datum: 26 januari 2018
Status: Definitief

Opdrachtgever

Naam: Bauwens Logistics B.V.
Adresgegevens: Nieuwstraat 125
B – 9190 Stekene

Opdrachtnemer

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

Auteur(s): Janita van Gastel
Contactgegevens: 085-9020222
janita@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

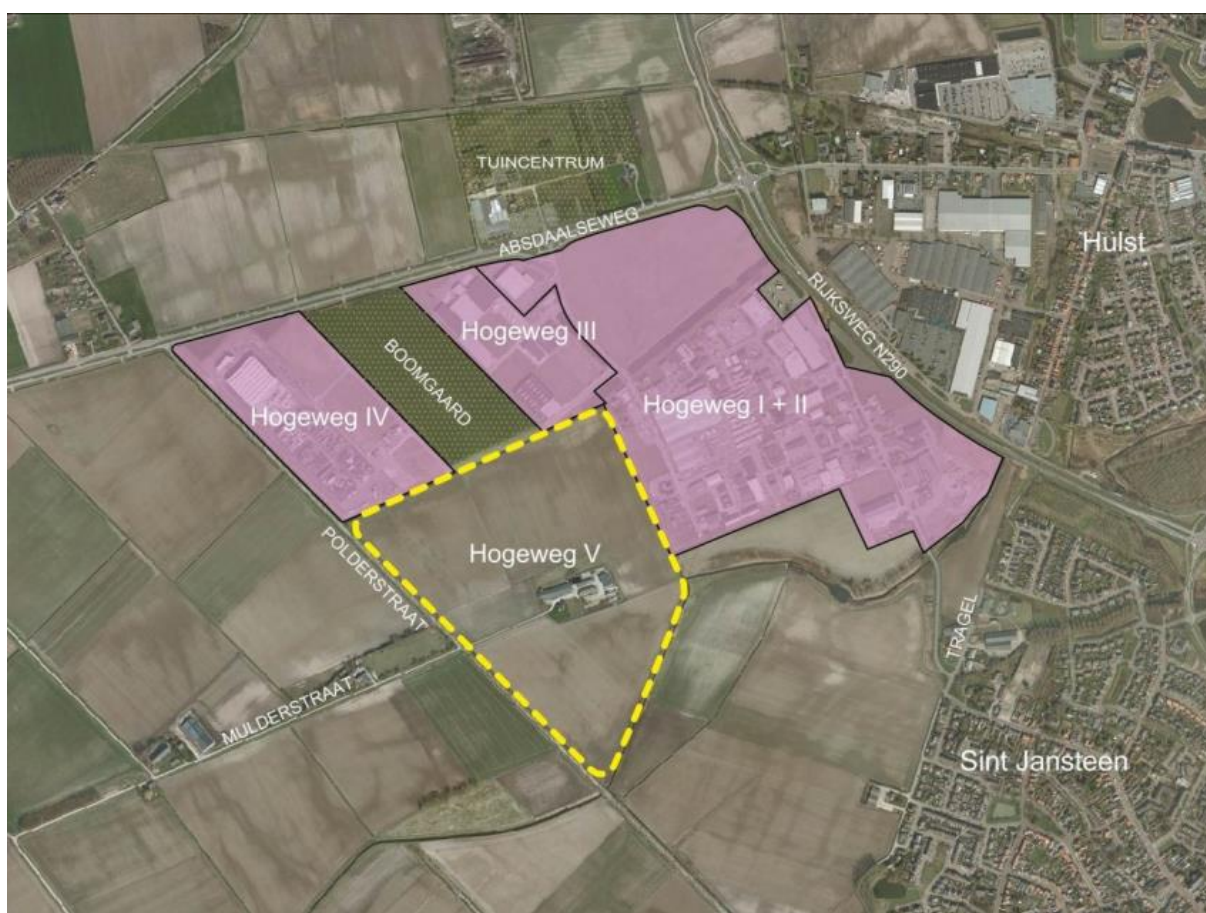
01 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
02 Het project.....	11
2.1 Huidige situatie.....	11
2.2 Toekomstige situatie	12
2.2.1 Ontwikkeling.....	12
2.2.2 Brandveiligheid.....	14
2.2.3 Ruimtelijke inpassing.....	14
2.3 Conclusie.....	16
03 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1 Provinciaal beleid.....	17
3.1.2 Omgevingsplan 2012-2018.....	17
3.1.3 Verordening ruimte provincie Zeeland	18
3.2 Gemeentelijk beleid.....	18
3.2.1 Structuurvisie Hulst	18
3.2.2 Bestemmingsplan Hogeweg V	18
3.2.3 Bestemmingsplan Hogeweg V, eerste herziening	19
3.3 Conclusie.....	20
04 Kwaliteit van de leefomgeving.....	22
4.1 Algemeen.....	22
4.2 Archeologie	22
4.3 Bodemkwaliteit.....	23
4.4 Water	24
05 Uitvoerbaarheid	26
5.1 Economische uitvoerbaarheid	26
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26

Ruimtelijke onderbouwing

01 | Inleiding

1.1 | Aanleiding

Ten zuidwesten van Hulst is het bedrijventerrein Hogeweg gelegen. Dit bedrijventerrein bestaat uit vijf delen. De delen Hogeweg I tot en met IV zijn (grotendeels) reeds gerealiseerd. Hogeweg V wordt momenteel ontwikkeld. De ontsluitingsstructuur is reeds gerealiseerd en de kavels worden langzaam ingevuld. Bauwens Logistics B.V. is een transport-, opslag- en distributiebedrijf met drie magazijnen, waarvan de hoofdvestiging in Stekene (België). Het bedrijf wilt een nieuw magazijn realiseren op het bedrijventerrein Hogeweg V te Hulst. Conform het geldende bestemmingsplan 'Hogeweg V' is ter plaatse een maximale bouwhoogte van 10 meter voor bedrijfsgebouwen toegestaan. Bauwens Logistics B.V. is voornemens een loods te realiseren met een bouwhoogte van 16 meter. Dit past niet binnen de (bouw)mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1 | Ligging en onderverdeling bedrijventerrein Hogeweg (bron: Bestemmingsplan Hogeweg V)

In artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een project, voor zover dat

geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3° is bepaald, dat zo'n omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en vergezeld gaat van een goede ruimtelijke onderbouwing. In een ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke inpassing en het effect op de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu gemotiveerd. Dit document geldt als deze noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (afwijken van het bestemmingsplan).

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hulst heeft op 1 juli 2017 in principe ingestemd met de ontwikkeling, mits uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

1.2 | Ligging plangebied

Het plangebied (zie figuur 1) ligt op het bedrijventerrein Hogeweg V in Hulst. Het bedrijfsperceel is in het noordoosten van dit bedrijventerrein gelegen en wordt ontsloten op de Wijngaardstraat.



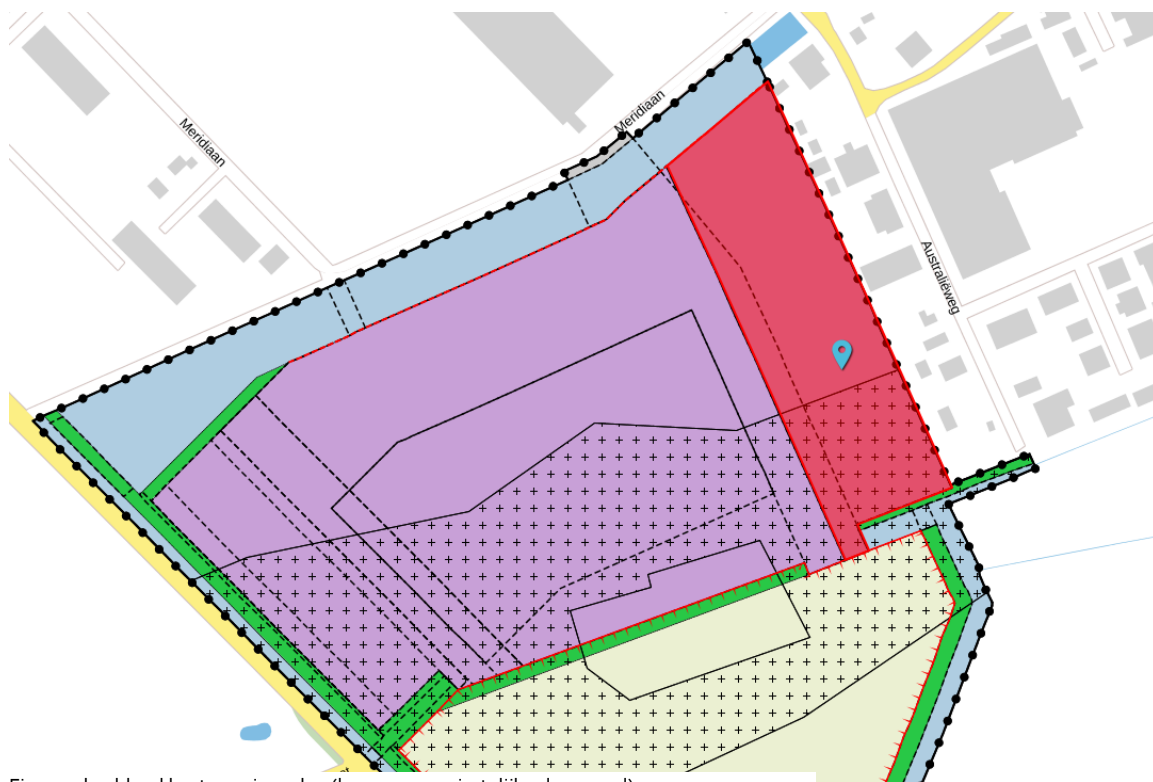
Figuur 2 | ligging plangebied (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust)

1.3 | Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Hogeweg V' (de Nieuwe Uitlegh) van de gemeente Hulst. Dit bestemmingsplan is op 23 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst. Op grond van dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en 'bedrijf tot en met categorie 4.1'.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (rode vlak op figuur 3) zijn bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' (westelijk deel) zijn bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Het zuidelijke deel van de fase Hogeweg V komt pas op langere termijn voor ontwikkeling als bedrijventerrein in aanmerking. In het bestemmingsplan 'Hogeweg V' zijn deze gronden om die reden nog als 'Agrarisch' bestemd.



Figuur 3 | geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op 14 december 2017 is het bestemmingsplan 'Hogeweg V, eerste herziening' vastgesteld. In deze herziening heeft het bedrijventerrein (inclusief de agrarische gronden) de bestemming 'bedrijventerrein-1' en 'bedrijventerrein-2'. Ter plaatse van de bestemming 'bedrijventerrein-1' zijn de gronden bestemd voor grootschalige logistieke bedrijven. Tevens is een bouwhoogte van maximaal 20 meter toegestaan. Ter plaatse van de bestemming 'bedrijventerrein-2' zijn de gronden bestemd voor bedrijfsactiviteiten in ten hoogste milieucategorie 3.2. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. In paragraaf 3.2.2 en 3.2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het geldende bestemmingsplan en de herziening.

1.4 | Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. In hoofdstuk 4 is aangegeven, dat het plan geen gevolgen heeft ten aanzien van de milieuaspecten en dat om die reden slechts op een aantal aspecten kort wordt ingegaan. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

02 | Het project

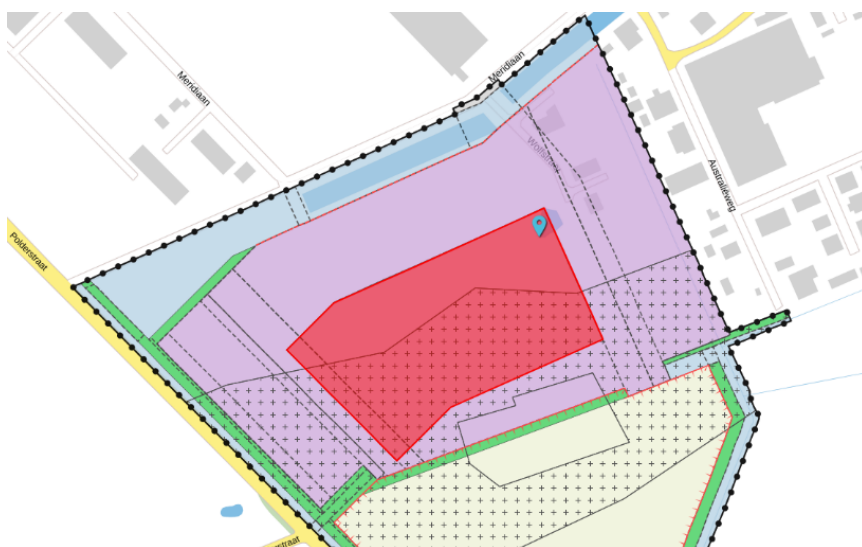
2.1 | Huidige situatie

Het bedrijventerrein Hogeweg V vormt de laatste fase van het gehele bedrijventerrein Hogeweg. Het bedrijventerrein Hogeweg V is momenteel in ontwikkeling. Aan de Wijngaardstraat en Wolfstraat zijn reeds enkele bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Voor het overige deel is het terrein nog onbebouwd en deels agrarisch in gebruik.



Figuur 4 | huidige situatie plangebied (bron: Geoloket Zeeland)

Op het gehele bedrijventerrein is conform het vigerende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 10 meter voor bedrijfsgebouwen toegestaan. In het middendeel van het bedrijventerrein is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen (zie figuur 5). Ter plaats van deze aanduiding zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen voor een bouwhoogte van 12 meter voor bedrijfsgebouwen indien de landschapswaarde en beeldkwaliteit niet onevenredig worden aangetast.



Figuur 5 | zone waarbinnen de ontheffing kan worden toegepast (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 | Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Bauwens Logistics B.V. is voornemens op het bedrijventerrein Hogeweg 5 een nieuwe opslagloods met kantoor te bouwen en een parkeerterrein aan te leggen voor de vrachtwagens. De opslagloods wordt gebruikt om voorraad voor klanten op te slaan. Deze voorraad bestaat hoofdzakelijk uit plastic verpakkingen die op pallets staan. In de opslagloods zullen stellingen van circa 12 meter hoog worden geplaatst waarop de pallets neergezet kunnen worden. Voor een dergelijk opslagsysteem is een loods met een hoogte van 16 meter noodzakelijk.

Het perceel is aan de noordoostkant van het bedrijventerrein Hogeweg 5 gelegen en wordt ontsloten op de Wijngaardstraat. De Wijngaardstraat vormt de ontsluiting van het bedrijventerrein op de Meridiaan richting de N258.

Op het terrein, direct grenzend aan de Wijngaardstraat, wordt een parkeerterrein aangelegd voor de vrachtwagens. Op het zuidelijke deel van het perceel wordt de loods gebouwd. Op het voorterrein van de loods is ruimte voor laad- en losdocks voor het laden en lossen van de vrachtwagens. Zie ook figuur 6 op de volgende pagina.

De breedte van de opslagloods bedraagt aan de voorzijde circa 118 meter. Aan de achterzijde bedraagt de breedte circa 69 meter. De lengte van de loods is circa 135 meter. De opslagloods heeft een oppervlakte van 12.529 m². Aan de voorzijde wordt een kantoor met kantine gebouwd met een oppervlakte van circa 240 m². De hoogte van deze aanbouw bedraagt 8,5 meter.

2.2.2 Brandveiligheid

In het kader van brandveiligheid is overleg gevoerd met de brandweer. Ten zuiden van de nieuwe loods is een calamiteitenontsluiting voorzien waarmee het bedrijventerrein op twee manieren te bereiken is. In een gezamenlijk overleg is besloten, dat de calamiteitenontsluiting gerealiseerd moet zijn voordat de nieuwe loods van Bauwens Logistics B.V. in gebruik wordt genomen. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaar van het bedrijventerrein. Rondom de loods wordt een strook van 5 meter vrij gehouden. Hiermee is het pand rondom bereikbaar voor de brandweer. Aan de achterzijde (zuidzijde) van het perceel wordt in het hekwerk een poort gemaakt, zodat het perceel vanaf de calamiteitenontsluiting door hulpdiensten te bereiken is. Op het perceel is reeds één brandkraan aanwezig. Omdat deze te weinig capaciteit levert ten opzichte van de geplande bouwmassa dient er een tweede brandkraan te worden gerealiseerd met een minimale capaciteit van 90 m³/uur. In overleg met de brandweer zal de locatie van deze brandkraan bepaald worden. Ten aanzien van de aanleg van de wegenstructuur rondom het perceel dient rekening te worden gehouden met de valschaduw van het pand. Indien de calamiteitenontsluiting niet wordt aangesloten op de weg die aan de westzijde van de locatie gepland is, dient er een keerlus te worden aangelegd, zodat de ontvluchting van hulpverleners in escalatiescenario's gegarandeerd is.

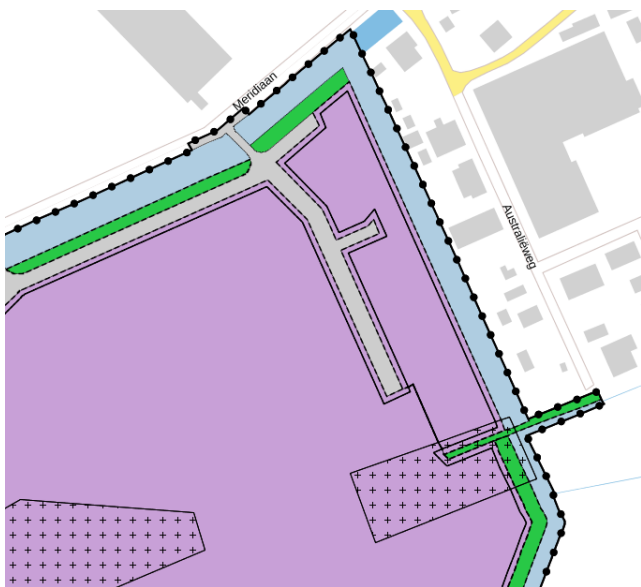
2.2.3 Ruimtelijke inpassing

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Hogeweg V te Hulst. Dit terrein vormt de laatste fase van het totale bedrijventerrein Hogeweg. Op dit terrein is ruimte voor (grootschalige) bedrijvigheid. De percelen en interne wegenstructuur liggen niet vast, zodat op het moment van daadwerkelijke planrealisering ingespeeld kan worden op de actuele behoefte aan percelen.

Functionele inpassing

In het bestemmingsplan wordt ter plaatse van het plangebied bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 3.2 (oostelijk deel) en 4.1 (westelijk deel) toegestaan. Een transportbedrijf valt conform de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het vigerende bestemmingsplan in milieucategorie 3.2. Daarmee past het bedrijf binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. De afwijking ziet uitsluitend op een hogere bouwhoogte.

In het bestemmingsplan van de eerste herziening, wordt ter plaatse van het plangebied aan de oostzijde bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Aan de westzijde zijn de gronden bestemd voor grootschalige logistieke bedrijven met een minimale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 20.000 m². Voor een deel zijn de gronden bestemd voor 'Verkeer'. Het bouwplan betreft een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 12.529 m², waarmee niet voldaan wordt aan de minimale oppervlakte van 20.000 m². Ook is ter plaatse van het perceel en het bedrijfsgebouw een deel van de verkeersbestemming gelegen.



Figuur 7 | Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Hogeweg V, eerste herziening (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conform het vigerende bestemmingsplan past het bedrijf binnen de bestemmingsomschrijving en ziet de afwijking uitsluitend op een hogere bouwhoogte. Het bestemmingsplan van de eerste herziening maakt in het westelijk deel grootschalige logistieke bedrijven mogelijk, waarbij het plan niet voldoet aan de minimale oppervlakte van 20.000 m². Aan de oostzijde past het plan wel binnen de bestemmingsomschrijving, maar voldoet het niet aan de maximale hoogte van 12 meter. Tevens is ter plaatse van het perceel een verkeersbestemming gelegen.

Gezien het doel van het bestemmingsplan "Hogeweg V, 1^e herziening" om op het bedrijventerrein grootschalige logistieke bedrijven te vestigen, wordt het plan functioneel passend geacht op de locatie. Met de komst van Bauwens Logistics B.V. wordt bijgedragen aan het behalen van deze doelstelling, ondanks dat niet aan de minimale oppervlakte van 20.000 m² wordt voldaan. Het bedrijfsperceel wordt aan de noordzijde op de verkeersbestemming ontsloten. Daarmee vormt de overschrijding van de verkeersbestemming uit het bestemmingsplan "Hogeweg V, 1^e herziening" geen belemmering. Het plan wordt functioneel passend geacht op deze locatie. Hierna onder "Landschappelijke inpassing" wordt ingegaan op de overschrijding van de maximale bouwhoogte van 12 meter.

Landschappelijke inpassing

Ten noorden van het plangebied aan de Wijngaardstraat zijn reeds enkele (kleinschalige) bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Ten oosten van het plangebied zijn op het bedrijventerrein Hogeweg I en II reeds diverse bedrijfsgebouwen en enkele bedrijfswoningen aanwezig.

Het bedrijfsgebouw wordt aan de oostelijke rand van het bedrijventerrein Hogeweg V gerealiseerd, maar grenst wel aan het bestaande bedrijventerrein Hogeweg I en II. Daarmee ligt het gebouw niet aan de rand van het totale bedrijventerrein. In het middendeel van het bedrijventerrein is tevens een grotere hoogte dan 10 meter toegestaan.

Op het bedrijventerrein Hogeweg III ten noordoosten van Hogeweg V is een goothoogte van 20 meter toegestaan. Op het bedrijventerrein zijn daardoor reeds gebouwen mogelijk met een hogere bouwhoogte.



Figuur 8 | Foto's huidige situatie Wijngaardstraat (bron: Juust BV)

Indien in de toekomst uitvoering wordt gegeven aan het bestemmingsplan 'Hogeweg V, eerste herziening', vormt het gebouw met een hoogte van 16 meter een geleidelijke overgang naar de grootschalige logistieke bedrijven met een maximale hoogte van 20 meter. Dit geldt tevens voor de oppervlakte van het bedrijfsgebouw. Het gebouw komt dan deels op de percelen die bestemd zijn voor kleinschaligere bedrijven. Het bedrijfsgebouw vormt geen grootschalig gebouw van 20.000 m², maar betreft een tussenvorm die landschappelijk gezien passend is op de betreffende locatie.

2.3 | Conclusie

Met de bouw van de loods met een bouwhoogte van 16 meter voor Bauwens Logistics B.V. wordt voldaan aan de vraag vanuit het bedrijfsleven voor bedrijfsgebouwen met een grotere bouwhoogte. De vestiging van een transportbedrijf is passend binnen de bestemmingsomschrijving van het geldende bestemmingsplan. Functioneel gezien is het bedrijf passend. Ook landschappelijk gezien, is een hogere bouwhoogte op deze locatie aanvaardbaar. Met het bestemmingsplan "Hogeweg V, 1^e herziening" wordt een nog hogere bouwhoogte tot 20 meter toegestaan. Daarmee zal de loods een overgang vormen tussen de mogelijk toekomstige hogere grootschalige bedrijfsgebouwen en de bestaande lagere bedrijfsgebouwen aan de oostzijde van de Wijngaardstraat en op het bedrijventerrein Hogeweg I en II.

03 | Beleidskader

3.1 | Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

De gronden ter plaatse van het bedrijventerrein Hogeweg V zijn reeds bestemd voor de vestiging van bedrijven. Met de realisatie van het bedrijfsgebouw van Bauwens Logistics B.V. wordt uitvoering gegeven aan het beleid om op een goed bereikbare locatie bedrijvigheid te bundelen. Er wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt.

3.1 | Provinciaal beleid

3.1.2 Omgevingsplan 2012-2018

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Ten aanzien van bedrijventerreinen is het volgende aangegeven:

Voor de steden en regio's is het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen van groot belang. In 2018 is er voldoende aanbod aan goed ontsloten bedrijventerrein en kantoorlocaties om de economische dynamiek optimaal te dienen. Er is geen structureel overaanbod en door herstructurering sluit de kwaliteit van bedrijventerreinen goed aan bij wensen en kansen uit de markt. Terreinen voegen zich goed in de (landschappelijke) omgeving.

De provincie Zeeland bevordert optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid. Hiervoor wordt de duurzaamheidsladder gehanteerd. Extra aandacht krijgen grootschalige kantoren, watergebonden bedrijven en logistieke bedrijven.

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 grootschalige terreinen.

De vestiging van het bedrijf Bauwens Logistics B.V. op een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein past binnen het beleid uit het Omgevingsplan. Door het toestaan van een hogere bouwhoogte wordt voldaan aan de vraag uit de markt. Tevens is de hogere bouwhoogte op de locatie landschappelijk gezien verantwoord.

3.1.3 Verordening ruimte provincie Zeeland

Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze zijn opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland en de eerste wijziging hiervan. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

In de verordening is aangegeven, dat bedrijven zich uitsluitend mogen vestigen op de aangewezen bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein Hogeweg V is voor het deel waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, aangewezen als bedrijventerrein. De verordening geeft kent geen bepalingen omtrent bouwhoogtes van bedrijfsgebouwen.

3.2 | Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 heeft de gemeenteraad van Hulst de Structuurvisie Hulst vastgesteld. De structuurvisie geeft de 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.

Voor het gebied Hogeweg 5 is de strategie 'ontwikkelen' vastgelegd. Het betreft een ontwikkelingsgebied waar duidelijkheid bestaat over het toekomstige gebruik en het bijbehorende beeld.

Het bedrijventerrein Hogeweg is voor de komende decennia de centrale opvanglocatie voor goederengerichte bedrijfsactiviteiten. Het exploitatierisico is bij een marktpartij ondergebracht. Gecombineerd met de invulling van braakliggende delen en herstructurering van verouderde delen ontstaat een moderne bedrijfsomgeving.

3.2.2 Bestemmingsplan Hogeweg V

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan "Hogeweg V", zoals genoemd in de inleiding van deze ruimtelijke onderbouwing. Functioneel gezien past de vestiging van het transportbedrijf binnen de bestemming. Er vindt alleen een afwijking plaats ten opzichte van de toegestane maximum bouwhoogte. In de toelichting van het bestemmingsplan "Hogeweg V" wordt het volgende aangegeven:

Ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijventerrein Hogeweg is het gemeentelijk beleidsmoto "Ontwikkelen met kwaliteit". Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt beleidsmatig gestreefd naar koppeling van bedrijfseconomische ontwikkelingsmogelijkheden aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing door behoud en versterking van omgevingskwaliteiten en het benutten van de ruimtelijk landschappelijke potenties.

Met uitbreiding van het bedrijfsgebied in combinatie met het realiseren van een kwalitatief goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke structuur in de vorm van duidelijk vormgegeven groenblauwe structuurelementen en het bevorderen van een efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik op de bedrijfspercelen kan ruimtelijk en functioneel een kwalitatieve meerwaarde voor het bedrijventerrein Hogeweg en de omgeving worden bereikt. Zie figuur 9.

Voor de bedrijfsgebouwen wordt vanwege een adequate landschappelijke inpassing en de beoogde beeldkwaliteit en identiteit van het terrein in beginsel uitgegaan van bebouwing met platte daken en een maximum bouwhoogte van 10 meter. De maximum bouwhoogte geldt vooral voor de woonwerkpercelen langs de buitenranden van het plangebied en de gronden langs de centrale as (Meridiaan). Op het middendeel van het plangebied is binnen randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit een bouwhoogte van 12 meter stedenbouwkundig en landschappelijk denkbaar en aanvaardbaar.



Figuur 9 | Uitsnede structuurvisie Hogeweg V (bron: bestemmingsplan Hogeweg V)

De hogere bouwhoogte van de opslagloods heeft geen gevolgen voor de groenblauwe structuurelementen in het gebied, zoals de (groene) woonwerkpercelen langs de buitenranden van het plangebied en de gronden langs de centrale as. Met de hogere bouwhoogte wordt de ruimte op het perceel efficiënt gebruikt. Zoals ook in paragraaf 2.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven, is een bouwhoogte van 16 meter op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar.

3.2.3 Bestemmingsplan Hogeweg V, eerste herziening

Op 14 december 2017 is de herziening van het bestemmingsplan Hogeweg V vastgesteld. In dit bestemmingsplan worden mogelijkheden gecreëerd voor de vestiging van grootschalige, logistieke bedrijvigheid. De afgelopen jaren is geïnvesteerd in een optimale wegontsluiting (Kwaliteitsnet Goederenvervoer Zeeland) en in de ontwikkeling van Bedrijventerrein Hogeweg V. De ontwikkeling van Hogeweg V die uitgaat van lokale/regionale vraag is de afgelopen jaren achter gebleven bij de beoogde economische impuls voor Hulst. De economische ontwikkeling in België en met name in de Haven van Antwerpen kent een sterke groei. Ook ten westen van Hulst, in de Kanaalzone Gent/Terneuzen wordt geïnvesteerd onder meer in de aanleg van een grotere zeesluis. Gezien de ligging van Hogeweg V in de gemeente Hulst direct naast de Linkeroever van de Antwerpse Haven en ten oosten van de Kanaalzone

hebben zich inmiddels een aantal grote logistieke bedrijven en ontwikkelaars/investeerders in internationaal logistiek vastgoed gemeld die geïnteresseerd zijn voor vestiging op het bedrijventerrein Hogeweg V.

Het is daarom wenselijk om de vestiging van grootschalige logistieke bedrijvigheid mogelijk te maken. Het vigerende bestemmingsplan laat voor wat betreft de milieuaspecten deze bedrijvigheid toe, maar voorziet niet in de grootschaligheid van de benodigde bedrijfsgebouwen.

Het gebied wordt als het ware opgeknipt in twee delen: het noordoostelijke deel, de Noord-Zuidas met kleinere kavels bestemd voor gemengde, reguliere bedrijvigheid en het overige deel bestemd voor grote logistieke kavels. De randen worden vormgegeven met afschermend groen en waterberging.



Figuur 10 | Globale inrichtingsschets met bouwmassa's (bron: bestemmingsplan Hogeweg V, eerste herziening)

Het noordoostelijke deel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein – 2'. Ter plaatse zijn bedrijven toegestaan in ten hoogste milieucategorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten met een minimale bouwhoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Het overige deel heeft de bestemming 'Bedrijventerrein – 1'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor grootschalige, logistieke bedrijven met een minimale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 20.000 m². De bouwhoogte dient minimaal 6 meter te bedragen en mag maximaal 20 meter bedragen.

3.3 | Conclusie

Het geldende beleid van de provincie Zeeland en de gemeente Hulst vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Met de vestiging van Bauwens Logistics B.V. op het bedrijventerrein wordt invulling gegeven aan het beleid om ruimte te bieden aan de vestiging van (grootschalige) transportbedrijven en bedrijvigheid te concentreren op goed bereikbare bedrijventerreinen. Door het toestaan van een hogere bouwhoogte wordt voldaan aan de vraag uit de markt. In de herziening van het bestemmingsplan wordt op het grootste deel van het bedrijventerrein reeds een hogere bouwhoogte van maximaal 20 meter

voorgestaan. Daarmee is aangegeven, dat een hogere bouwhoogte op dit bedrijventerrein passend is. De hogere bouwhoogte van 16 meter op de locatie zal daarmee een overgang vormen naar de mogelijk toekomstige hogere bouwmassa's en is ruimtelijk aanvaardbaar.

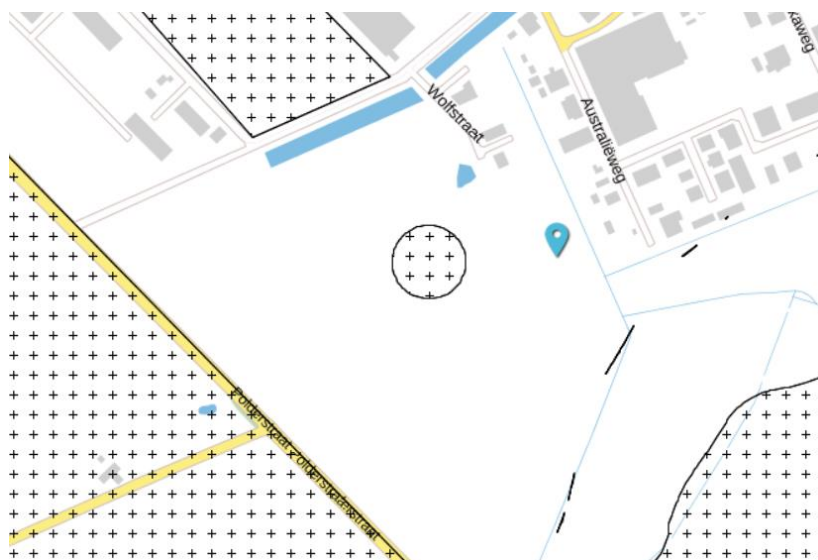
04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 | Algemeen

De vestiging van het transportbedrijf is passend binnen de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan wijkt uitsluitend af ten aanzien van de bouwhoogte. In het bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan. Op het middendeel is de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor een bouwhoogte van 12 meter. De bouw van een opslagloods met een bouwhoogte van 16 meter heeft geen directe gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving in het kader van archeologie en cultuurhistorie, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, natuur en water. Voor de volledigheid wordt hierna ingegaan op de aspecten archeologie, bodemkwaliteit en water. De overige aspecten zijn reeds uitvoering onderzocht bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Hogeweg V, 1^e herziening". Ten aanzien van deze aspecten ligt planologische medewerking aan het initiatief dan ook in de rede.

4.2 | Archeologie

De gemeente Hulst heeft archeologiebeleid. Dit beleid is verankerd in een paraplubestemmingsplan. Dit paraplubestemmingsplan is op 8 juni 2017 vastgesteld. In dit parapluplan is voor het bedrijventerrein Hogeweg V uitsluitend de vindplaats HULT-20 met een zone (cirkel) van 50 meter als een gebied met een archeologische verwachtingswaarde aangewezen. Het perceel van Bauwens Logistics B.V. ligt buiten deze zone. In het bestemmingsplan 'Hogeweg V, 1^e herziening' is echter aangegeven, dat deze cirkel arbitrair is en niet met zekerheid is vastgesteld.



Figuur 11 | Uitsnede parapluplan Archeologie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Hogeweg V, 1^e herziening' is aangegeven, dat ook de zone met hoge verwachting uit het vigerende bestemmingsplan 'Hogeweg V' inmiddels is achterhaald. In overleg met het bevoegd gezag (de gemeente Hulst) en gemeentelijk adviseur Edufact (oktober 2016) is op basis van

huidige inzicht besloten het gebied met hoge archeologische verwachting op de ontwikkelingslocatie verder in te perken en enkel nog onderzoek uit te voeren op de op dit moment relevante locaties in het ontwikkelingsgebied. In het bestemmingsplan 'Hogeweg V, 1^e herziening' zijn de resterende onderzoeksgebieden met een dubbelbestemming opgenomen. Een klein deel van het bouwplan van Bauwens ligt binnen deze dubbelbestemming. In het kader van het bestemmingsplan 'Hogeweg V, 1^e herziening' wordt ter plaatse van de gebieden met een archeologische dubbelbestemming een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Voor het bouwplan van Bauwens Logistics B.V. hoeft daarom geen apart archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Figuur 12 | Uitsnede ontwerpbestemmingsplan Hogeweg V, 1^e herziening (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.3 | Bodemkwaliteit

Bij een functiewijziging naar een gevoelige(re) functie en/of bij grondwerkzaamheden en het afvoeren van grond, dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Hogeweg V' reeds een bedrijfsbestemming. Met de bouw van de loods van Bauwens Logistics B.V. wijzigt de functie niet. Er is dus geen sprake van een gevoeligere functie. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is in het kader van de ruimtelijke procedure dan ook niet benodigd. Voor de volledigheid wordt hierna kort ingegaan op de bodemonderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan 'Hogeweg V' en 'Hogeweg V, 1^e herziening' zijn uitgevoerd.

In 2007 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van dit verkennend onderzoek gaven aan, geen belemmering te vormen voor de voorgenomen bedrijvenontwikkeling. Daarnaast is bij het onderzoek de mogelijke aanwezigheid van asbest onderzocht. Op één perceel (ten noorden van de voormalige veestal) binnen het onderzoeksgebied is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Hiervoor is nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van de locatie geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest. Op grond van uitgevoerd bodemonderzoek en het laatst voortgezet gebruik van de locatie is er voor het plangebied Hogeweg V geen aanleiding voor mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. De bodemkwaliteit is thans voldoende in beeld gebracht en vormt geen belemmering voor het toekomstig gebruik als bedrijventerrein.

4.4 | Water

In het vigerende bestemmingsplan 'Hogeweg V' is reeds ingegaan op de waterhuishouding ter plaatse van het bedrijventerrein. Het bouwplan van Bauwens Logistics B.V. ziet uitsluitend op een hogere bouwhoogte. De loods wordt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' gebouwd waar reeds bebouwing is toegestaan. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is reeds overleg gevoerd met het Waterschap. De hogere bouwhoogte heeft geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Voor de volledigheid is hieronder alsnog de watertoetstabel ingevuld.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is niet gelegen op of in de directe omgeving van een waterkering en heeft daardoor geen invloed op waterveiligheid.</i>																				
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m² verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td><i>huidige situatie</i></td><td><i>na realisatie</i></td><td></td></tr><tr><td><i>dakoppervlak</i></td><td>0</td><td>12.529 m²</td><td>1</td></tr><tr><td><i>dichte bodemverharding</i></td><td>0</td><td>13.800 m²</td><td>2</td></tr><tr><td><i>doorlatende bodemverharding</i></td><td>0</td><td>-</td><td>3</td></tr><tr><td><i>wateroppervlak</i></td><td>0</td><td>-</td><td>4</td></tr></table> <i>Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse verharding en bebouwing toegestaan. Watercompensatie vindt in het kader van de ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein plaats. Langs de Meridiaan is watercompensatie voorzien en reeds grotendeels gerealiseerd. Ook aan de zuidoostelijke zijde is ruimte gereserveerd voor waterberging. De ontwikkeling Bauwens Logistics B.V. leidt niet tot extra verharding ten opzichte van hetgene dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.</i>		<i>huidige situatie</i>	<i>na realisatie</i>		<i>dakoppervlak</i>	0	12.529 m²	1	<i>dichte bodemverharding</i>	0	13.800 m²	2	<i>doorlatende bodemverharding</i>	0	-	3	<i>wateroppervlak</i>	0	-	4
	<i>huidige situatie</i>	<i>na realisatie</i>																			
<i>dakoppervlak</i>	0	12.529 m²	1																		
<i>dichte bodemverharding</i>	0	13.800 m²	2																		
<i>doorlatende bodemverharding</i>	0	-	3																		
<i>wateroppervlak</i>	0	-	4																		
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.</i>																				
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>Het plangebied is niet gelegen in de (hydrologische) beïnvloedingszone van een natuurgebied.</i>																				
Hemel- en afvalwater (incl. water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in	<i>De hemelwaterafvoer van (schone) verharding wordt afgekoppeld om de belasting van het rioolsysteem en de RWZI te verminderen.</i>																				

verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>In het plangebied worden geen nieuwe waterlopen aangelegd of andere watergerelateerde voorzieningen die van invloed kunnen zijn op de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De bodem ter plaatse is weinig zettingsgevoelig, alleen in de bovenste meter is klei aangetroffen.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Door het toepassen van een gescheiden rioolstelsel zal alleen het relatief schone regenwater in het oppervlaktewater terecht komen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Door de ontwikkeling zal de grondwaterkwaliteit niet verminderen.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In het plangebied zijn geen specifieke aquatische natuurwaarden aanwezig.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Ten oosten van het perceel is een watergang gelegen. Langs deze watergang is een groenstrook aanwezig met een breedte van circa 6 meter. Via deze strook wordt in de huidige situatie de watergang onderhouden. Ook in de toekomst blijft dit via deze strook mogelijk.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>In het plangebied zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>In het plangebied is geen scheepvaart aanwezig en zijn geen wegen aanwezig in beheer van het waterschap.</i>

05 | Uitvoerbaarheid

5.1 | Economische uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

De gemeente is geen grondeigenaar van het bedrijventerrein Hogeweg V. Tussen de gemeente en de grondeigenaar (initiatiefnemer) is een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer afgewenteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor een plan dat wordt voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb zoals dit, is artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg heeft over het plan overleg plaatsgevonden met de provincie en het waterschap.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft, tezamen met de aanvraag en de daarbij behorende stukken, met ingang van **PM** zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

advisers | engineers | openbare ruimte

JUST
decom!