

Bestemmingsplan

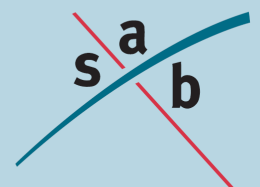
Gentsevaart 46a, Kapellebrug

Gemeente Hulst

Datum: 22 september 2011

Projectnummer 110217

NL.IMRO.0677.bpKbGentsevrt46a.va01



INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	PLANBESCHRIJVING	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
3	BELEIDSKADER	4
3.1	Rijksbeleid	4
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	11
4.1	Archeologie	11
4.2	Bodem	12
4.3	Flora en fauna	13
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Akoestiek	15
4.6	Milieuzonering	15
4.7	Luchtkwaliteit	16
4.8	Water	16
5	Juridische planbeschrijving	21
5.1	Wabo	21
5.2	Plansystematiek	21
5.3	Bestemmingen	22
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
	Bijlagen	1

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Memo flora en fauna

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

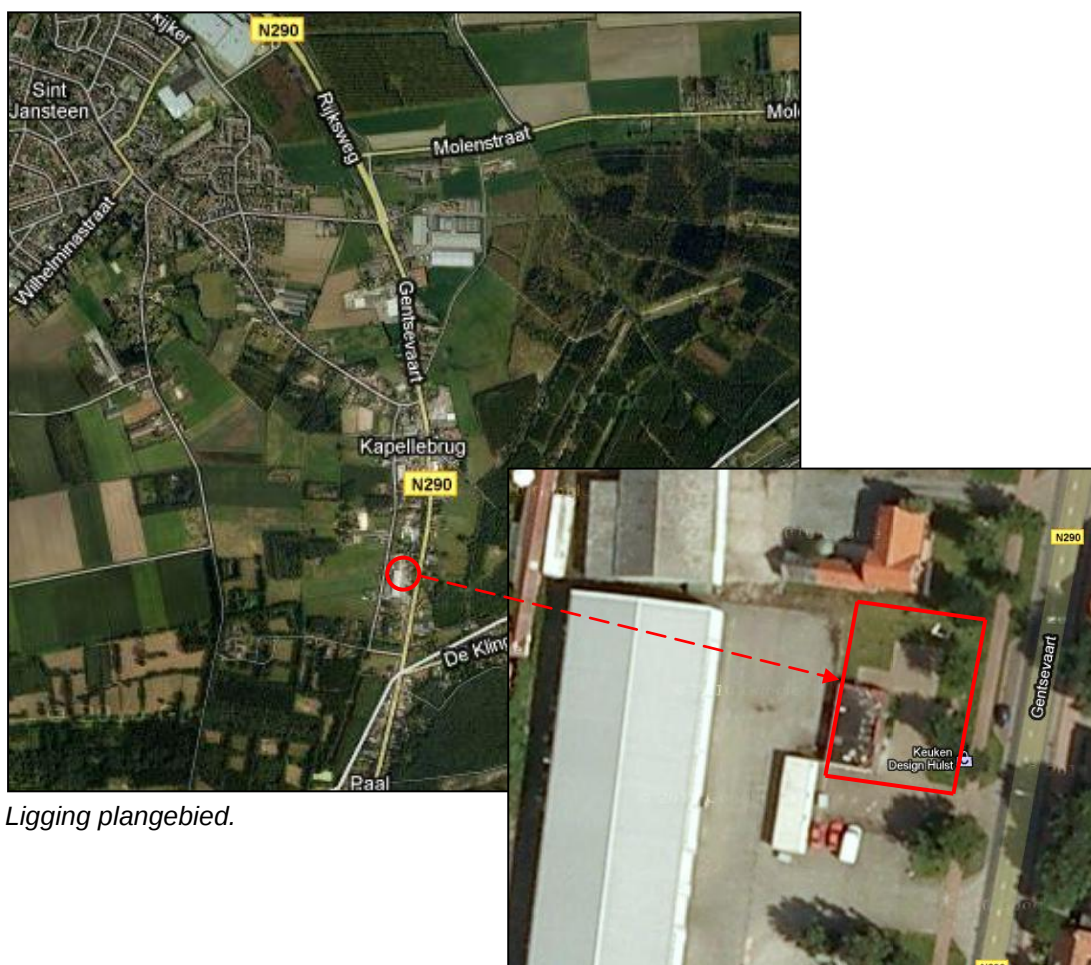
Keuken Design Hulst is voornemens om het bestaande kantoor aan de Gentsevaart 46a uit te breiden. De huidige bestemming van het keukenbedrijf is 'kantoordoeleinden'. De voorgenomen uitbreiding vindt plaats in de sub bestemming 'zonder gebouwen en overkappingen'. Onderhavige ontwikkeling past daarom niet in het vigerende bestemmingsplan 'Kappellebrug'. Derhalve is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de uitbreiding wel mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Gentsevaart 46a, N290, in Kappellebrug in de gemeente Hulst. Het plangebied ligt zuidelijk in de kern Kappellebrug.

Aan de zuidkant grenst het plangebied aan het perceel van supermarkt Klimorama en het perceel van transportbedrijf d'Olba Trans. Aan de westkant grenst het plangebied ook aan het perceel van d'Olba Trans. Aan de noordkant grenst het plangebied aan het perceel van de woning Gentsevaart 44. Aan de oostkant grenst het plangebied aan de Gentsevaart. In de omgeving van Keuken Design Hulst ligt voornamelijk woningbouw en kleine bedrijvigheid.

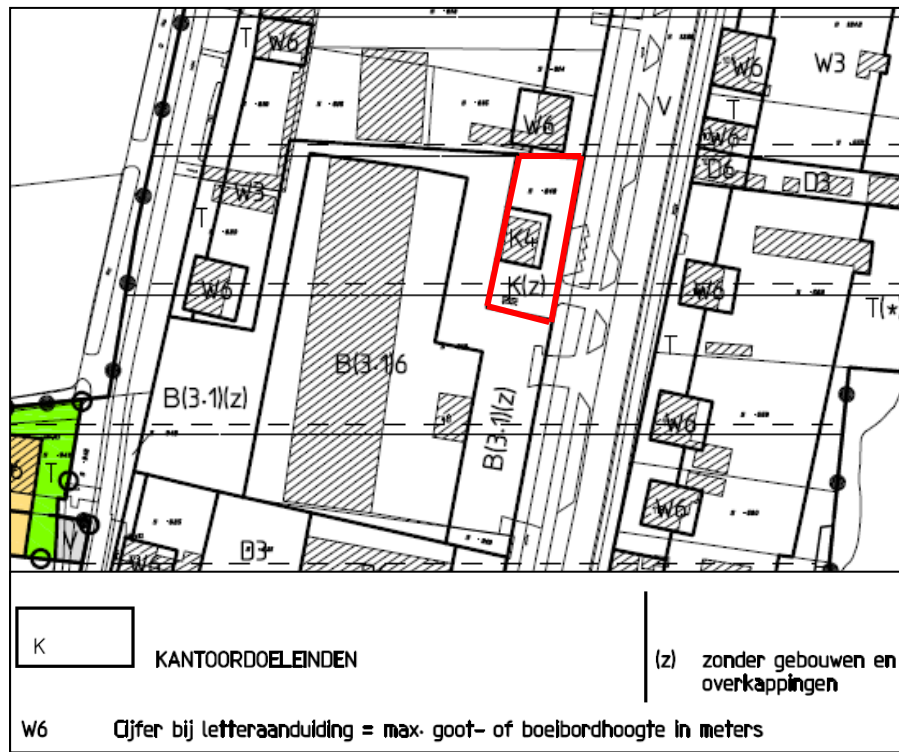
De hierna volgende figuur geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Ligging plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Kappellebrug'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 augustus 2000.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan met ligging plangebied (rood).

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'kantoordeeleinden'. De voorziene uitbreiding van Keuken Design Hulst ligt binnen de subbestemming 'zonder gebouwen en overkappingen'. Dit betekent dat deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen het vigerende plan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee de planbeschrijving weergegeven. Hierin is een beschrijving van het plangebied, de bestaande situatie en de nieuwe situatie, opgenomen. In hoofdstuk drie komen de relevante beleidsaspecten aan bod. Daarna volgt in hoofdstuk vier de uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op belangrijke milieuaspecten en de aspecten akoestiek, archeologie, externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering worden behandeld. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidsstukken welke relevant zijn voor de ontwikkeling in beeld gebracht.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Structuurvisie

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Tezamen met de realisatieparagraaf is deze nota in juni 2008 vastgesteld als structuurvisie. Bovendien bevat het een doorkijk naar de langere termijn, namelijk de periode 2020 - 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, is ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (2008)

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn onder andere de volgende nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen:

- 1 Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;

- 2 Ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 hectare;
- 3 Nationale landschappen: begrenzing, 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft de uitbreiding van Keuken Design Hulst in het bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat er sprake is van optimaal gebruik van aanwezige ruimte in het bestaande bebouwd gebied. De ontwikkeling leidt niet tot grote veranderingen. Hiermee past de ontwikkeling binnen de Nota Ruimte.

3.1.2 Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen.

De AMvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Ook kan in zo'n AMvB aan de provincie worden opgedragen om ter behartiging van nationale ruimtelijke belangen, maar waar toch maatwerk is vereist, de regels uit de AMvB in een provinciale verordening verder uit te werken. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2011.

In de AMvB zijn niet alle rijksbelangen opgenomen. De AMvB is slechts één instrument uit een grotere instrumentenset die dient ter realisering van de nationale ruimtelijke belangen. De AMvB bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermt kunnen worden.

De AMvB-bevoegdheid wordt slechts in een beperkt aantal gevallen ingezet. Daarbij is scherp gekeken of er geen sprake is van onnodige dubbeling met sectorale wet- en regelgeving. Daar waar sprake is van beleidsdoelen die gelijkwaardig worden geborgd is hiervoor gekozen. Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één AMvB Ruimte. Daarbij wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Een aantal onderwerpen die daarin naar verwachting aan de orde komen zijn:

- de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- het kustfundament;

- de grote rivieren;
- de ecologische hoofdstructuur;
- de nationale landschappen inclusief de werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster;

Conclusie

Het plan past binnen de AMvB Ruimte, omdat de ontwikkeling voldoet aan 'bundeling van verstedelijking'. Onder 'bundeling van verstedelijking' wordt verstaan: een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid voor bedrijven, voorzieningen en detailhandel. Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van het kantoor van Keuken Design Hulst in de bestaand stedelijke omgeving en voldoet daarom aan de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 geeft op de eerste plaats de provinciale visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het is geen blauwdruk voor de toekomstige ontwikkeling, maar geeft richting aan het handelen van de provincie voor de komende jaren. Het plan geeft accenten en speerpunten die de provincie nadrukkelijk van belang acht.

Het plan geeft op de tweede plaats ook het kader voor toepassing van de instrumenten die de provincie heeft op het gebied van de fysieke leefomgeving en is in die zin ook een beoordelingskader voor medeoverheden, organisaties en burgers binnen de kaders en spelregels die wettelijk zijn vastgesteld.

Het centraal uitgangspunt is duurzaam ontwikkelen. Dit is uitgewerkt met het principe van verevening (voor wat hoort wat), wat er op neer komt dat wanneer een initiatiefnemer profiteert van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten en ruimte krijgt voor nieuwe ontwikkeling er tevens geïnvesteerd dient te worden in het behoud en de versterking van deze kwaliteiten.

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economische ontwikkeling. Daarbij zijn kwantiteit en kwaliteit van belang. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor nieuwe bedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijven. En de uitstraling en de speciale voorzieningen (de kwaliteit) moeten ook op orde zijn. Een gemeente probeert op locaties waar dat kan ruim voldoende bedrijventerreinen te ontwikkelen om de lokale werkgelegenheid te bevorderen.

Bedrijventerreinen zijn een vorm van grondgebruik die zoveel mogelijk moet worden gebundeld. Hierdoor wordt aantasting van de landschappelijke kwaliteiten voorkomen. En er kunnen voordelen op het gebied van infrastructuur, gemeenschappelijke voorzieningen, diensten en duurzaamheid worden gehaald. Nieuwe bedrijven moeten dan ook aansluiten op bestaande bedrijventerreinen.

Van afstemming of gezamenlijk beleid in de regio was tot voor kort weinig sprake. Door de ruime planologische mogelijkheden en het gebrek aan afstemming binnen regio's is daardoor een overaanbod aan bedrijventerreinen ontstaan. Een overaanbod leidt tot slecht renderende overheidsinvesteringen en een marktsituatie waarin beheer en herstructurering onaantrekkelijk is. Het aanbod zal verslechteren. Een hoogwaardig vestigingsmilieu komt onder andere daardoor moeilijk van de grond in Zeeland.

Daarom willen de provincie en de samenwerkende gemeenten de planning en de kwaliteitsverbetering op gaan pakken in regionale bedrijventerreinenprogramma's.

Bij Zierikzee, Tholen-Stad, Hulst, Terneuzen en Oostburg kunnen terreinen uitbreiden of nieuwe terreinen worden ontwikkeld. In Midden-Zeeland is er geen vraag naar nieuwe bedrijventerreinen.

Conclusie

De uitbreiding van Keuken Design Hulst te Kapellebrug past binnen het beleid van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. In het Omgevingsplan is opgenomen dat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwe bedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijven. Bovendien moeten bedrijven en bedrijventerreinen zoveel mogelijk worden gebundeld. Onderhavige ontwikkeling voldoet hieraan. Immers er is sprake van uitbreiding van een bestaand bedrijf en het bedrijf ligt in de directe omgeving van andere bedrijvigheid.

3.2.2 Provinciale Verordening Zeeland

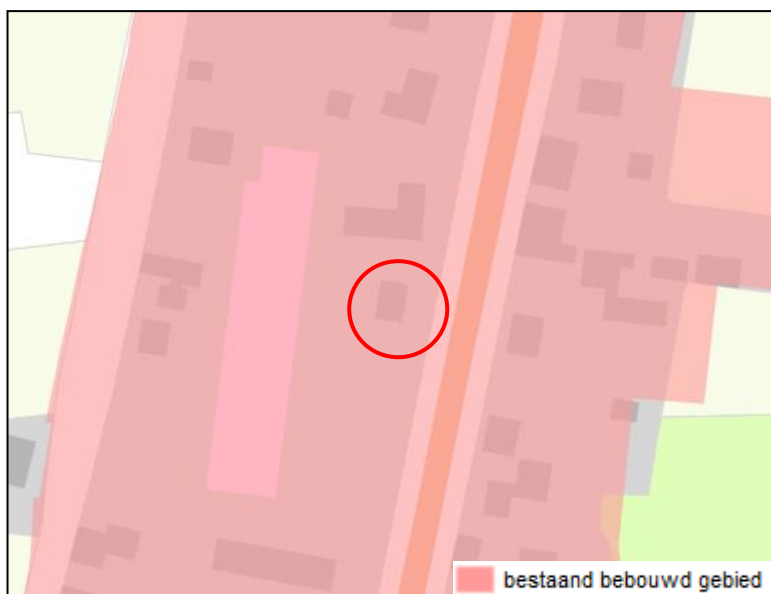
De Provinciale Verordening Zeeland is op 9 april 2010 vastgesteld.

In de Verordening is opgenomen dat bij ontwikkeling van bedrijventerreinen de beginselen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik gelden. Daarmee verband houdend wordt ook gestreefd naar herstructurering van bestaande terreinen en naar regionale afstemming.

De ontwikkeling van bedrijventerreinen moet in eerste instantie plaatsvinden op de daartoe bestemde bedrijventerreinen. De nieuwvestiging van bedrijven buiten de daartoe bestemde gronden is niet toegestaan. Bij solitaire bedrijvigheid binnen de bebouwde kom is dit niet het geval. Dit is bedrijvigheid die in de woonomgeving kan worden toegelaten.

Het instrument van het bedrijventerreinenprogramma wordt ingezet ter realisering van de volgende provinciale doelen en belangen:

- een geconcentreerde en gebundelde ontwikkeling;
- regionale afstemming
- bieden van ruimte voor economische dynamiek aansluitend op het door de markt gewenste kwaliteitsprofiel
- bevorderen van duurzaam en intensief gebruik van de ruimte;
- bevorderen van herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen.



Uitsnede kaart 'Verstedelijking' Provinciale Verordening Zeeland.

Onderhavig plangebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied van Kapellebrug. Binnen het plangebied ligt al een kantoor van Keuken Design Hulst. Het plangebied is al omgeven door bedrijvigheid. Ten westen en zuiden van het Keuken Design Hulst liggen een transportbedrijf en supermarkt.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling sluit aan op het beleid van de Provinciale Verordening Ruimte omdat er sprake is van bundeling van bedrijvigheid en herstructurering van een bestaand bedrijf.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Hulst

De Structuurvisie gemeente Hulst is in voorbereiding. De Structuurvisie moet een toekomstbeeld tot 2025 bevatten, waaraan ruimtelijke initiatieven kunnen worden getoetst en die kan worden gebruikt als positiebepaling ten opzichte van andere overheden. Ook moet de Structuurvisie een basis vormen voor kostenverhaal. Binnen de Structuurvisie neemt de binnenstad van Hulst een bijzondere positie in. Het is de bedoeling vooral bestaand beleid integraal op te nemen in de nieuwe Structuurvisie en niet zozeer nieuw beleid te introduceren.

De planning is erop gericht aan het eind van 2011 het Ontwerp-Structuurvisie ter inzage te leggen.

3.3.2 Ontwikkelingsvisie Hulst; Inventarisatie en Kansenkaart

Het oostelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen heeft te kampen met een aantal negatieve ontwikkelingen. Beide voormalige gemeenten waren zich hiervan goed bewust en hebben reeds plannen ontwikkeld om deze spiraal te doorbreken. Doordat beide gemeenten hun pijlen richtten op enkele grotere projecten zijn er gebiedsdelen waar momenteel niet van bekend is wat de mogelijkheden, kansen en initiatieven zijn.

De gemeente Hulst heeft daarom besloten een ontwikkelingsvisie op te stellen waarin middels een kansenkaart de potenties en kansen van de gehele gemeente op hoofdlijnen zijn weergegeven. Zo verkrijgt de gemeente een kader waaraan nieuwe en reeds bestaande initiatieven kunnen worden getoetst en waarop het toekomstige beleid kan worden gebaseerd.

De gemeente Hulst kent een aantal grotere bedrijventerreinen. Kapellebrug kent een relatief grote concentratie bedrijvigheid, voortgekomen uit de daar van oudsher aanwezige textielindustrie. Algemeen wordt momenteel als provinciaal beleid aangehouden dat de bedrijventerreinen bij de kleinere kernen kunnen groeien tot een oppervlak van maximaal 5 hectare.

Het beleid ten aanzien van bedrijven is eerste instantie gericht om de huidige beschikbare terreinen in te vullen. De huidige terreinen zijn echter reeds grotendeels volzet waardoor de behoefte ontstaat aan extra ruimte voor bedrijvigheid.

Kansen voor bedrijvigheid liggen met name in:

- Optimalisatie van beschikbare terreinen in relatie tot de markt vraag;
- Herbenutting van vrijkomende locaties;
- Concentratie van nieuw vestiging en grotere bedrijven in de omgeving van Hulst (mede gezien de functie van Hulst als dragende kern voor wonen);
- Benutting van kleinere bedrijventerreinen tegen bestaande kleine
- kernen voor lokaal werkende bedrijven (waar mogelijk).

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de Ontwikkelingsvisie Hulst omdat het de verbouwing en uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft. Bovendien is er sprake van optimalisatie van beschikbare terreinen in relatie tot de marktvraag en herbenutting van vrijkomende locaties.

3.3.3 Welstandsnota

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 17 november 2009 beleidsregels Welstandsnota gemeente Hulst vastgesteld. Met deze welstandsnota wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht uitoefenen. De Welstandsnota geeft antwoord op de vraag of het bouwwerk past in zijn omgeving. De nota geeft aan wat het karakter van een buurt bepaalt en wat de redelijke eisen van welstand zijn.

Het welstandsbeleid voor Hulst is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Hulst. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen'.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken bouwvergunning wordt daardoor beter voorspelbaar.

Conclusie

Op 11 november 2010 is onderhavig schetsplan beoordeeld door de Welstandcommissie. De Welstandcommissie had in principe geen bezwaar op het plan, wel is er aandacht gevraagd voor de reclamevoering en de wijze waarop het voorterrein wordt ingericht.

4 UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

4.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ¹ bewaard blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd wordt om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ² worden bewaard. Sinds 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geratificeerd in de nationale wetgeving, te weten de Monumentenwet 1988. Sinds deze wetswijziging is ook de gemeentelijke overheid bevoegd gezag in zake archeologie.

Onderhavig plangebied ligt volgens het IKAW niet in een archeologisch monument, maar wel in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting en grenzend aan een gebied met een hoge archeologische verwachting. De kans op het aantreffen van archeologische resten tot de Late Middeleeuwen is middelhoog. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van een hoger gelegen dekzandrug in de ondergrond in de nabijheid van het plangebied, waarop bewoning vanaf de prehistorie mogelijk is geweest.

Volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) maakt het plangebied geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde.

In ARCHIS 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, en het ZAA worden ter plaatse van het plangebied geen vondstcomplexen vermeld. Wel is in ten noorden van het plangebied in 2010 een nader proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hierbij is een watergang aangetroffen.

Ten westen van het plangebied en westelijk van de Sint Jansstraat is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Geadviseerd is voor deze locatie een nader waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren indien de nieuwbouw- en aanlegplannen doorgang zullen vinden. Dit vervolgonderzoek is nog niet uitgevoerd.

De gemeente Hulst heeft aangegeven voor een archeologisch onderzoek de volgende (provinciale) regelgeving te hanteren:

Indien de totale omvang van de verstoring waarbij dieper dan 30 cm in de grond wordt gegraven meer is dan 100m², kan de gemeente een onderzoek afdwingen waarbij de archeologische waarden in kaart moeten worden gebracht. Is de verstoring minder dan 100m² of wordt de grond minder diep dan 30cm onder maaiveld verstoord, zal de gemeente geen onderzoek eisen.

Conclusie

Voor onderhavig plangebied geldt dat er sprake is van minder dan 100m² verstoring van het gebied. De huidige bebouwing wordt met circa 83 m² uitgebreid. Op basis van bovenstaande gegevens en het provinciale beleid wordt een archeologisch onderzoek

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren]

daarom niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Ondanks de vrijstelling voor archeologisch onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. Artikel 53 van de Monumentenwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/ of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

4.2 Bodem

De BodemOnderZoeker BV heeft een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd op een deel van het perceel Gentsevaart 46A te Kapellebrug.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is door middel van een steekproef conform de NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek) nagaan van de huidige kwaliteit van de bodem en het grondwater op de locatie. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven. In de bijlage is het hele bodemonderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen beschreven.

Het bodemprofiel ter plaatse bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 2.0 meter minus maaiveld (m-m.v.) uit kleiig zand. Het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 0.5 m-m.v.

Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

In de bodem (boven- en ondergrond) zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven de achtergrondwaarde aangetoond. Ook in het ondiepe grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven streefwaarde aangetoond.

Conclusie

De hypothese van een niet-verdachte (deel)locatie is gerechtvaardigd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

³ De BodemOnderZoeker BV, BOZ-9846, 8 maart 2011.

4.3 Flora en fauna

Bij alle ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden dient eerst een bepaald te worden of er effecten te verwachten zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (*gebiedsbescherming*), de Flora- en faunawet (*soortenbescherming*) en eventuele andere betrokken natuurregeling. Het plangebied is gelegen in Kapellebrug, aan de Gentsevaart 46a. Op deze locatie is verbouwing en uitbreiding van een bestaand gebouw beoogd. In deze paragraaf worden de bevindingen van de memo flora en fauna weergegeven. In de bijlage is de memo flora en fauna⁴ ook opgenomen.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde gelegen natuurgebied betreffen de bosgebieden van het waterwingebied St. Jansteen dat aangewezen is als EHS. Dit gebied ligt ten oosten en westen van het plangebied, het bebouwingslint aan de Gentsevaart loopt door dit natuurgebied. Effecten op de EHS zijn gezien de ligging buiten de EHS, de tussenliggende bebouwing (reeds aanwezige verstoring) en kleinschalige ingreep uit te sluiten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument ligt op ruim 10 kilometer afstand en betreft het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Op basis van de afstand (10 km), tussenliggende reeds verstoringselementen (wegen, agrarische bedrijven) en de kleinschalige ingreep zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

4.3.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

Het plangebied is geheel verhard en dicht struweel of toegankelijke gebouwen, die als verblijfplaats voor soorten kan dienen, zijn niet aanwezig. Gezien het intensieve gebruik van het plangebied, het gebouw en zijn omgeving, en de afwezigheid van water en ruigere elementen, worden strikt beschermde vaatplanten, vogels, amfibieën, reptielen, vissen en insecten niet binnen het plangebied verwacht. Het te verbouwen gebouw is door de afwezigheid van (toegankelijke) spouwmuur, gevelbetimmering en ruimtes onder het dakbeschot ook niet geschikt voor vleermuizen of vogels. Met de toekomstige verbouwing van het gebouw worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast en is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet.

⁴ Memo flora en fauna, BRO/110217, 24 maart 2011.

Mogelijk komen binnen het plangebied wel enkele licht beschermde soorten (tabel 1 Flora- en faunawet) voor zoals Mol, Haas, Konijn en Bruine kikker. Voor deze licht beschermde soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

4.3.3 Zorgplicht

Wel dient met de plannen rekening gehouden te worden met een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing:

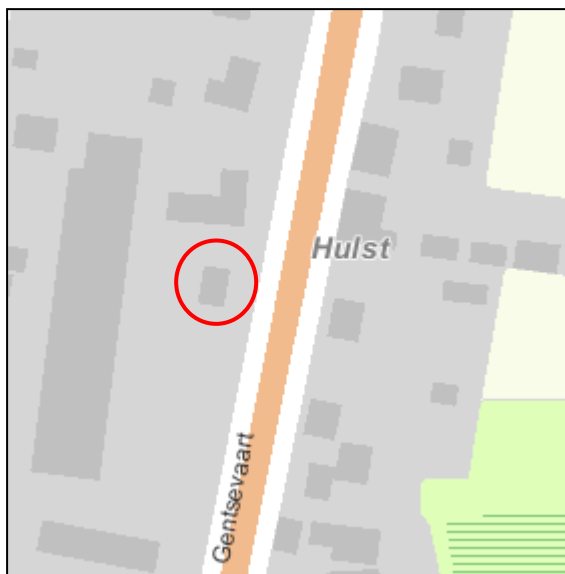
- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied, waar vogels in broeden, niet worden verwijderd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door bijvoorbeeld:
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

4.3.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.



Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied (rood)

Conclusie

Op basis van de Risicokaart, zie bovenstaande figuur, kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten, bedrijven, buisleidingen of vervoer bevinden. In het kader van externe veiligheid is er derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling.

4.5 Akoestiek

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een keukenbedrijf kantoor en magazijn niet geluidgevoelig. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling en is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.6 Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied liggen de supermarkt Klimorama en het transportbedrijf d'Olba Trans. Deze bedrijven worden niet belemmerd in hun bedrijfsgang door de uitbreiding van Keuken Design Hulst. Bovendien ondervindt de ontwikkeling ook geen belemmeringen als gevolg van eventuele milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het besluitgebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor doorgang van de uitbreiding van Keuken Design Hulst. Andersom vormt de uitbreiding ook geen belemmering voor omliggende bedrijven.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de Algemene Maatregel van Bestuur extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderhavig project betreft de uitbreiding van het kantoor van Keuken Design Hulst. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden. Op grond van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit hoeft er volgens het 'blootstellingcriterium' geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling.

4.8 Water

In alle ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen wordt het onderhavige initiatief getoetst aan dit beleid.

4.8.1 Beleid

4.8.1.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk; duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair gevaarlijke stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Waterwet

De Waterwet in werking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de nieuwe Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

4.8.1.2 Provinciaal beleid

Waterverordening Zeeland 2009

In 2009 is de integrale Waterverordening voor Zeeland vastgesteld. In verband met de Waterwet moet de provinciale waterregelgeving worden aangepast. De nieuwe verordening vervangt de Verordening waterhuishouding Zeeland, de Verordening waterkering Zeeland en de Vaarwegverordening Kanaal door Walcheren.

De Waterwet bevat onderwerpen die de provincies in een verordening moeten of mogen uitwerken.

De Waterverordening Zeeland regelt onderwerpen als de normering voor wateroverlast en voor regionale waterkeringen, handelingen in watersystemen en bevat nadere regels voor de plannen van de provincie en de waterschappen.

Als gevolg van de Waterwet gaat het operationeel grondwaterbeheer grotendeels over naar de waterschappen. De provincie blijft bevoegd gezag voor grondwater-onttrekkingen en infiltratie ten behoeve van openbare drinkwatervoorziening, bodemenergiesystemen en grote industriële onttrekkingen. De bestaande regels en het beleid ten aanzien van het grondwaterbeheer worden ongewijzigd voortgezet. Verder regelt de verordening het provinciaal beheer van de vaarweg Kanaal door Walcheren.

4.8.1.3 Beleid Waterschap Scheldestromen

De waterschappen Zeeuwse Eilanden en Zeeuws-Vlaanderen zijn per 1 januari 2011 gefuseerd tot het waterschap Scheldestromen. De Keur Waterschap Zeeuws-Vlaanderen geldt nog.

Keur Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2009.

De keur is in werking getreden op 22 december 2009. Op die datum is de Keur waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2007 ingetrokken.

Artikel 56 van de Waterschapswet bepaalt dat het waterschapsbestuur bevoegd is tot regeling en bestuur ter behartiging van de taken die het waterschap zijn opgedragen. In het verlengde hiervan bepaalt artikel 78 van de Waterschapswet dat het algemeen bestuur (bij waterschap Zeeuws-Vlaanderen de algemene vergadering) de verordeningen maakt die het nodig oordeelt ter behartiging van de taken die het waterschap zijn opgedragen. Een van deze verordeningen is de keur.

De Keur stelt regels in belang van het watersysteem. De waterkwaliteitszorg is in deze Keur geen onderwerp van regeling waar het betreft de regulering van lozingen van schadelijke of verontreinigende stoffen op een oppervlaktewaterlichaam met het oog op de bescherming van de fysisch/chemische waterkwaliteit. De toekomstige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Waterwet regelen dit nagenoeg uitputtend en laten derhalve weinig ruimte voor aanvullende regelingen op decentraal niveau. Verder is aan deze Keur een aantal bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. Bij het opstellen van deze Keur is uitgegaan van de Waterwet en het Waterbesluit en de

Waterverordening Zeeland 2009. Tevens is in het licht van de komende fusie nauw samen gewerkt met het waterschap Zeeuwse Eilanden. Dit heeft geresulteerd in een gelijkkluidende Keur voor waterschap Zeeuws-Vlaanderen en waterschap Zeeuwse Eilanden

4.8.2 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

4.8.2.1 Huidige situatie

Het plangebied is circa 550 m² groot en bebouwd met een kantoor van Keuken Design Hulst, circa 94 m², en behorende verharding voor parkeren en groen. Het plangebied is voor het merendeel verhard en deels onverhard (groen).

4.8.2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie blijft de huidige bebouwing en functie behouden. De nieuwe bebouwing en extra toegevoegde verharding is gering. Ten behoeve van het keukenbedrijf wordt de huidige bebouwing met circa 83 m² uitgebreid en er wordt een carport van circa 34 m² gebouwd. Deze uitbreiding wordt gerealiseerd op gronden die deels zijn verhard (bestrating tegels) en deels onverhard (gras).

Aangezien het project een totale toename aan verhard oppervlak van minder dan 2.000m² met zich meebrengt, kan volstaan worden met een eenvoudige vorm van waterberging. Er wordt een greppel van minimaal 9m³ water langs de perceelsgrens aangelegd. Hierdoor bestaat er voldoende afvoer en berging van het water.

4.8.3 Toetsaspecten

Afvoer uit het gebied

De afvoer uit het gebied zal door deze voorziening nauwelijks toenemen omdat het te bergen hemelwater zal worden opgevangen in de te realiseren voorziening om vervolgens in de bodem te infiltreren.

Oppervlaktewaterstanden (zomer en winterperiode)

Het project zal vanwege de geringe schaalgrootte naar verwachting geen invloed hebben op de oppervlaktewaterstanden in de omgeving.

Berging in en buiten de voorzieningen (overlast)

Binnen het plangebied wordt een berging gerealiseerd die voldoet aan de door het Waterschap gestelde norm. Hierdoor hoeven geen aanvullende voorzieningen getroffen te worden.

Grondwateraanvulling (zomer en winterperiode)

Door de schaalgrootte van het project in relatie tot de omgeving is de invloed hiervan op het grondwateraanvulling naar verwachting zeer beperkt.

Grondwaterstanden

Door de schaalgrootte is de invloed van berging/infiltratie op het grondwatersysteem zeer beperkt.

Afvalwater

De voorgenomen ontwikkeling kan aansluiten op de bestaande riolering en wegen in het gebied.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden. Derhalve is onderhavig plan niet van invloed op de kwaliteit van het grondwater.

4.8.4 Overleg met het Waterschap

De waterparagraaf is voor een reactie voorgelegd aan het Waterschap Scheldestromen. De reactie van het waterschap omtrent paragraaf 4.8.2.2 is verwerkt in dit bestemmingsplan. Verder is het Waterschap akkoord met de waterparagraaf.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Plansystematiek

5.2.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van Keuken Design Hulst mogelijk. Het plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel.

Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP2008) en de gemeentelijke standaarden en zijn aangepast aan de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo.

5.2.2 Verbeelding (plankaart)

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.2.3 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken: Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemming. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk bouw- en gebruiksregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om bouwregels en afwijkingsregels die op alle bestemmingen betrekking hebben. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel regelt dat grond, die reeds eerder bij een verleende bouw- of omgevingsvergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op bouwaanvragen die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een

omgevingsvergunning voor het bouwen onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten;

Hoofdstuk 4 bevat 2 artikelen, het overgangsrecht en de slotregel.

- 1 *Overgangsrecht: hierin staan het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan;*
- 2 *Slotregel: deze regel bevat de citeertitel van de regels.*

5.2.4 Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allen eenzelfde opbouw met de volgende leden:

- 1 *Lid 1 bestemmingsomschrijving;*
- 2 *Lid 2 bouwregels;*
- 3 *Lid 3 afwijken van de bouwregels;*
- 4 *Lid 4 specifieke gebruiksregels*
- 5 *Lid 5 afwijken van de gebruiksregels*

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In genoemde gevallen kan onder voorwaarden middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouw- c.q. gebruiksregels.

5.2.5 Inleidende, algemene en overgangs- en slotregels

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en slotregels (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

5.3 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de bestemming 'Kantoor'.

bestemming 'Kantoor'

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven. Binnen deze bestemming zijn geen dienstwoningen toegestaan. Wel mogen er bijgebouwen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Tot slot mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze regelgeving is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De voorgenomen activiteit om het kantoorgebouw uit te breiden met minder dan 1000m² is niet in het betreffende artikel van het Bro opgenomen waardoor het kostenverhaal niet noodzakelijk is.

6.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisering van dit plan (bestemmingsplan en onderzoeken, leges) komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer van de ontwikkeling. Aan dit plan zijn voor de gemeente Hulst geen kosten verbonden. Derhalve wordt gesteld dat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 1.3.1 Bro hebben burgemeester en wethouders op 12 januari 2011 kennis gegeven om het ontwerpbestemmingsplan "Gentsevaart 46a" voor te bereiden.

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan "Gentsevaart 46a" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juli 2011 tot en met 31 augustus 2011 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan binnengekomen.

Op 22 september 2011 heeft de raad van de gemeente Hulst het plan vastgesteld.