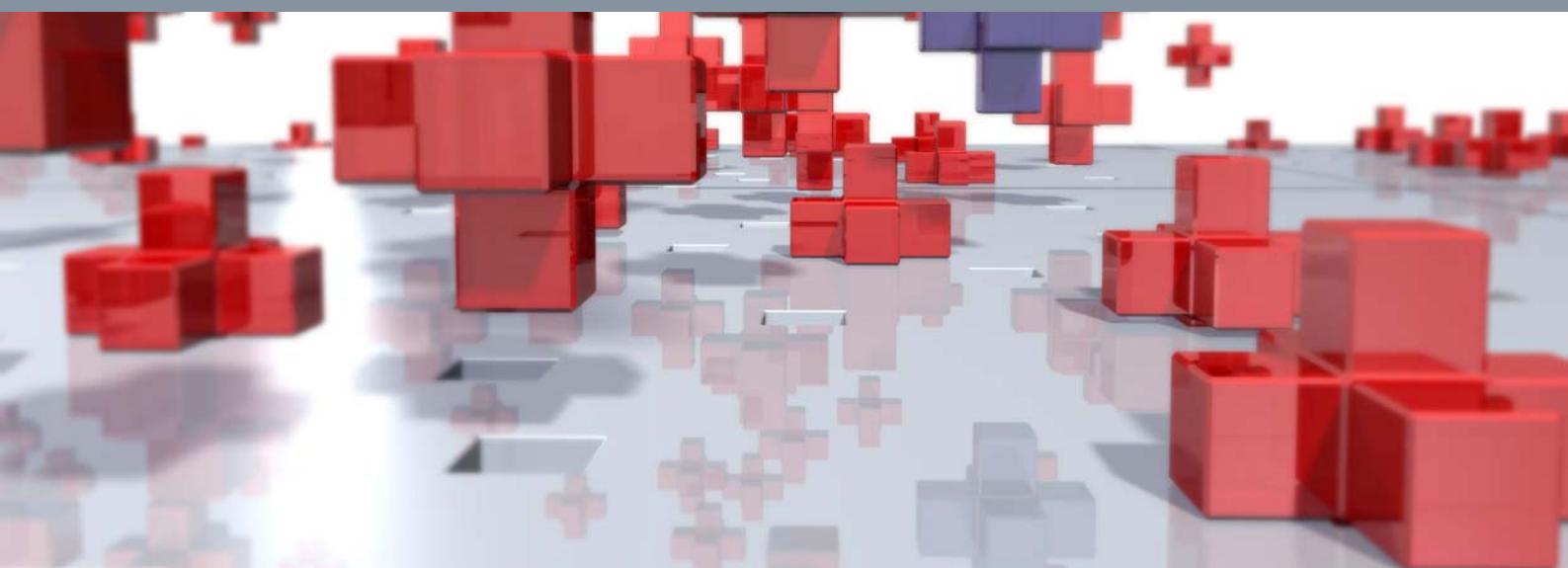


Bestemmingsplan Binnenstad Hulst

Gemeente Hulst

Ontwerp



Bestemmingsplan Binnenstad Hulst

Gemeente Hulst

Ontwerp

Rapportnummer: 211x04505.062926_1_3

Datum: 13 juni 2012

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Hulst
de heer R. de Kesel, A. de Nijs

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Joost van Kippersluis, Pascal
Hendriks

Concept: 02 maart 2012

Voorontwerp: 05 april 2012

Ontwerp: 02 mei 2012, 09 mei 2012, 08 juni 2012, 13 juni 2012

Vaststelling:

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: BRO Abstract 3

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Een kenschets van de Binnenstad	9
2.2 Functionele structuren	9
2.3 Deelgebieden	12
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET	19
3.1 Inleiding	19
3.2 Visie beheergebied	19
3.3 Beleidsinkadering	22
3.3.1 Rijksbeleid	22
3.3.2 Provinciaal beleid	23
3.3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	27
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	33
4.1 Monumenten en waardevolle elementen	33
4.2 Cultuurhistorische structuren	35
4.3 Archeologie	40
4.4 Molenbiotoop	45
5. GROEN EN ECOLOGIE	49
5.1 Groenstructuur	49
5.2 Flora en fauna	49
5.3 Bodem en grondwater	51
6. WATER	53
6.1 Water	53
7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR	61

8. MILIEU-ASPECTEN	63
8.1 Bodemonderzoek	63
8.2 Geluid	63
8.3 Externe veiligheid	63
8.4 Luchtkwaliteit	66
 9. WONEN	 69
9.1 Beleid en randvoorwaarden	69
9.2 Plancapaciteit	70
 10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN	 71
10.1 Beleid en randvoorwaarden	71
10.2 Bedrijven en milieuzonering	73
 11. VERKEER	 75
11.1 Verkeersstructuur	75
11.2 Verkeersaantrekkende werking	76
11.3 Parkeren	76
 12. JURIDISCHE PLANOPZET	 77
12.1 Inleiding	77
12.2 Systematiek van het bestemmingsplan	78
12.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	79
12.3.1 Inleidende regels	79
12.3.2 Bestemmingen	80
12.3.3 Algemene regels	82
12.3.4 Overgangs- en slotregels.	83
12.4 Specifieke bestemmingsregels	83
 13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 91
13.1 Exploitatie	91

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	93
14.1 Inleiding	93
14.2 Inspraak	93
14.3 Wettelijk vooroverleg	93
14.4 Vaststellingsprocedure	94

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Stappenschema regeling Beschermd Stadsgezicht
- Bijlage 2: QRA gasleidingen buitengebied Hulst gehele gemeente

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' is een actualisatie van verschillende bestemmingsplannen in de kern Hulst, waarin de gemeenteraad van Hulst haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling heeft geformuleerd en vertaald in regels, die voor overheid en burgers bindend zijn.

De vigerende bestemmingsplannen in de binnenstad zijn verschillend gedateerd. Dit betekent automatisch dat ten aanzien van bouwen in dit plangebied verschillende bepalingen gelden. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmingsplannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeenteraad van Hulst een belangrijke reden geweest om voor de binnenstad een nieuw, totaal omvattend bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen.

Deze herziening maakt deel uit van een gemeentelijk programma om meerdere bestemmingsplannen aan te passen. Min of meer gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan worden voor Kapellebrug en andere delen van de kern Hulst soortgelijke bestemmingsplannen opgesteld.

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels voor in 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 die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Omdat zich nagenoeg geen nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voordoen, ligt de nadruk op beheer en behoud van de bestaande gebouwde omgeving.



— = Plangrens

211x04505/Toelichting/Illustraties

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het stadscentrum van Hulst, bestaande uit onder meer de historische binnenstad, de oude vestingwerken en het kernwinkelgebied. Het plangebied wordt hoofdzakelijk begrensd door de Hulster Nieuwlandweg/dijk, Glacisweg, Koolstraat en de Van der Maelstedeweg. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied direct aan agrarisch gebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1	Nieuwe Bierkaai	02-07-2009	-
1a	Nieuwe Bierkaai 1 ^e herziening	22-04-2010	-
2	Binnenstad	26-11-1992	22-06-1993
2a	Binnenstad partiële uitwerking gebied IV	26-10-1997	-
2b	Binnenstad wijziging Gentsestraat 44	21-10-2008	04-11-2009
2c	Binnenstad wijziging Steenstraat 9	17-04-2007	15-05-2007
2d	Binnenstad wijziging Lange Nieuwstraat 12	25-02-2002	19-03-2002
3	Havenfort	18-10-1990	21-05-1991

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van de Binnenstad

Hulst verkreeg al in 1180 stadsrechten, hetgeen uiteindelijk resulteerde in het recht om de stad te voorzien van vestingwerken. Met name in de 14^e en 15^e eeuw floreerde de stad, deze tijdspanne wordt ook wel de gouden eeuwen van Hulst genoemd. In het begin van de 17^e eeuw werd het historisch stadsbeeld van Hulst zoals zich dat nu voordoet gecompliceerd, toen de oude vestingwerken vervangen werden door de huidige gracht- en aardwerken.

Vandaag de dag heeft de kern van Hulst een belangrijke centrumfunctie, waar de commercieel dienstverlening (detailhandel en horeca), woonfunctie, bestuursfunctie, maatschappelijke functies, verkeersfunctie (wegen en parkeren) en een aantal cultuurhistorische elementen, geconcentreerd liggen binnen de oude vestingwerken.

2.2 Functionele structuren¹

Detailhandel

Binnen het plangebied zijn verschillende detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn voornamelijk geclusterd binnen het kernwinkelgebied. Tot het kernwinkelgebied behoort de Stationsweg, Gentsestraat, de omgeving van de Grote Markt, de Steenstraat, de Overdamstraat en de omgeving van de nieuwe Bierkaai. Hier is logischerwijs sprake van een hoge concentratie aan detailhandelsvestigingen in verschillende branches. Te denken valt onder meer aan de levensmiddelenbranche en de modebranche.

Horeca

Horeca in het plangebied concentreert zich voornamelijk rondom de Grote Markt en in de Gentsestraat. Daarnaast bevinden zich verspreid in het kernwinkelgebied verschillende horecazaken, onder meer in de Steenstraat, Lange Nieuwstraat, Stationsweg, de Bierkaaistraat, Overdamstraat en aan het Cornelis de Vosplein, Houtmarkt en Vismarkt. Het gaat hoofdzakelijk om cafés en restaurants. Met name in de Gentsestraat is veel winkelondersteunende horeca te vinden.

Bierkaaistraat 6	Restaurant – Pizzaria Mediterranée
Bierkaaistraat 8	Le Retour
Bierkaaistraat 12	Grieks restaurant Rhodos
Cornelis de Vosplein 2	De zaak

¹ Peildata voor de hier beschreven functionele structuren is 22 november 2011

Cornelis de Vosplein 8	De Jonkvrouw / De Jonkman
Cornelis de Vosplein 10	Café L'entree
Dubbele Poort 11	Chinees Restaurant Tong Ah
Gentsestraat 1	Brasserie En Passant
Gentsestraat 3-5	Broodjes 't Atelier
Gentsestraat 18	Restaurant Roes
Gentsestraat 27	Babbels Drink en Eeterij
Gentsestraat 33	Café Brasserie Hogerop
Gentsestraat 46	Chinees Indisch restaurant Paradijs
Grote Markt 2	Café 't Gulden Hoofd
Grote Markt 4	Café 't Anker
Grote Markt 6	Café 't Raedhuys
Grote Markt 10	Café-Restaurant-Hotel de Korenbeurs
Grote Markt 12	Café-Restaurant Het Bonte Hert
Houtmarkt 2a	Koning van Engeland
Kleine Bagijnestraat 38	Café De Kroon
Lange Nieuwstraat 2	Café Santé
Lange Nieuwstraat 18-20	Café The Prince of Wales
Lange Nieuwstraat 28	Café 't Hemelrijk
Nieuweweg 2	Café De Herleving
Overdamstraat 7	Café De Ster
Overdamstraat 13	Café Kwebbel
Schuttershof 2	Italiaans restaurant La Luna Rossa
Stationsweg 1	Café Restaurant Bellamy
Stationsweg 3	Petit Restaurant De Vest
Stationsweg 8	Restaurant De Eendracht
Stationsplein 7	Bierbrouwerij De Halve Maan
Steenstraat 1	Café The Pimm's Pub
Steenstraat 16	Mulan
Steenstraat 21	Konditorei De Block
Vestdijkstraat 55	Restaurant Virgo
Vismarkt 3	Hof van Vlaanderen
Vismarkt 5	Taveerne De Meerpaal

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied van het bestemmingsplan Binnenstad Hulst zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

Steenstraat 2	H. Willibrordus Kerk
Grote Markt 21	Gemeentehuis Hulst
Broodmarkt 8	Ontmoetingscentrum De Lieve
Broodmarkt 8	Stichting Welzijn
Broodmarkt 8	Stichting VluchtelingenWerk Zeeland
Beestenmarkt 9	Kinderdagverblijf Joepie de Poepie
Princebolwerk 2	Kinderdagverblijf Juultje Willibrordus
Princebolwerk 2	Basisschool Sint Willibrordus
Steenstraat 28	Museum de Vier Ambachten
Baudeloo 20	Zeeuwse Muziekschool

Bedrijven

Binnen het plangebied zijn verschillende bedrijven gevestigd, die niet passen binnen de omschrijving 'aan huis gebonden beroep'. Sommige bedrijven zijn gerelateerd aan de woning en hebben de bestemming 'wonen' met de nadere aanduiding 'bedrijf', andere zijn bestemd als zelfstandig bedrijf. Hieronder is een lijst weergegeven van deze bedrijven.

Bedrijf	Bestemming	Adres
Drukkerij Druwa	'Bedrijven – drukkerij' / 'Wonen' (BW)	Godsplein 14-16
Wauters Zeefdruk & Belettering	'Bedrijven' / 'Wonen'	Bontehondstraat 23
Kuijcks Schilders	'Bedrijven' / 'Wonen' (BW)	Kleine Bagijnestraat 25
Drukkerij Paul Schelfhout	'Bedrijven – drukkerij'	Kleine Bagijnestraat 34
Firma A. de Block en Zn.	'Bedrijf'	Grote Zwanenstraat 11

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Evenals beroepsmatige activiteiten aan huis, zijn er in het plangebied enkele dienstverlenende functies gevestigd, bijvoorbeeld 'Schoonheidssalon Laura' aan het 's Gravenhofplein 2. De panden met beroepsmatige activiteiten aan huis hebben een woonbestemming gekregen (met een eventuele aanduiding detailhandel, bedrijf of dienstverlening).

Verspreid over het plangebied bevinden zich verder nog andere dienstverlenende bedrijven en kantoren, welke zodanig bestemd zijn. Het gaat onder meer om een uitzendbureau, kapsalon, makelaar, administratiekantoor, notariskantoor, adviesbureau en assurantie kantoor.

Sport en recreatie

Binnen het plangebied komen enkele sport- en recreatievoorzieningen voor. Zo bevinden zich aan de Paardenmarkt een fitness club en in de Grote Bagijnestraat een slender-you-bank. Op het gebied van recreatie en ontspanning is in het plangebied een speelautomatenhal gevestigd.

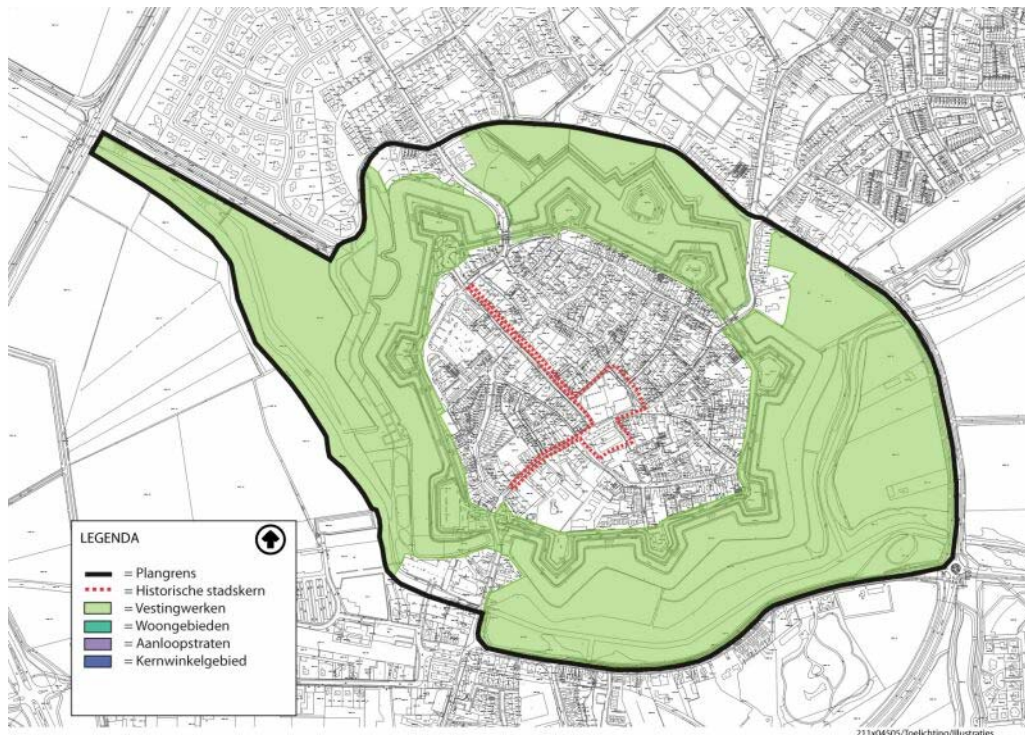
2.3 Deelgebieden

Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. Binnen de plangrenzen zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

1. Vestingwerken en historische stadskern;
2. Kernwinkelgebied;
3. Woongebied;
4. Aanloopstraten.

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende deelgebieden gebieden afzonderlijk ingezoomd. Op het niveau van de drager en het gebied wordt de specifieke functionele en ruimtelijke karakteristiek geanalyseerd; kwaliteiten en knelpunten worden aangegeven.





Deelgebied 1: Vestingwerken en historische stadskern

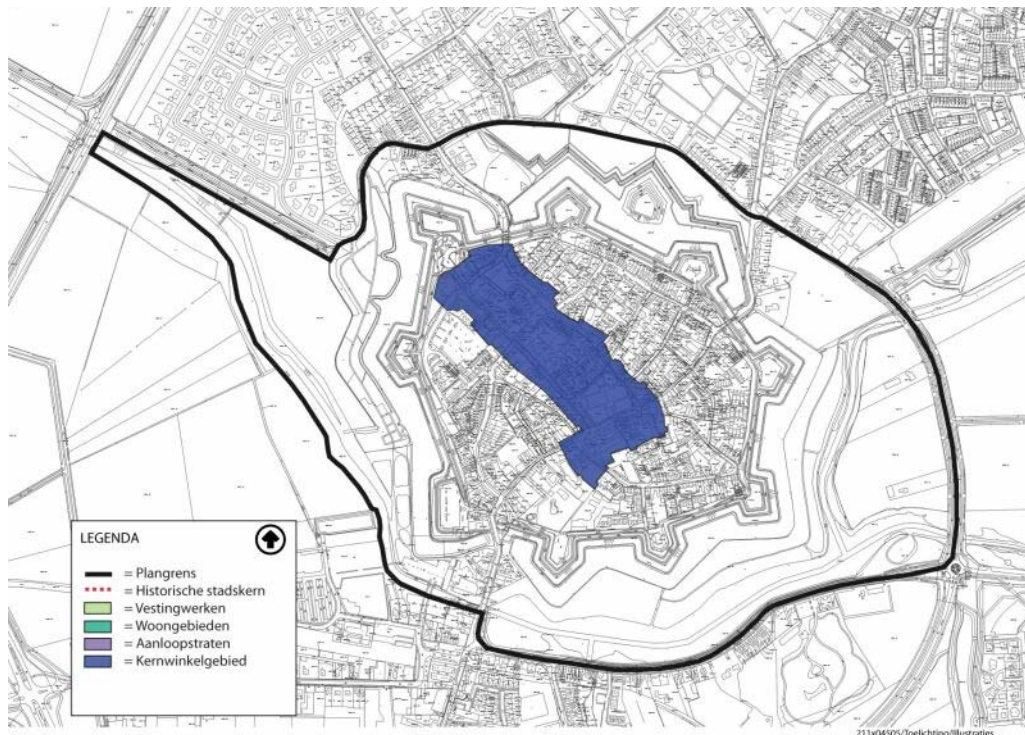
Dit gebied wordt gevormd door de elementen die in belangrijke mate het historisch stadsbeeld van Hulst bepalen: de vestingwerken, Grote Markt met omringende bebouwing (o.a. gemeentehuis, basiliek), de Gentsestraat en Steenstraat met bebouwing. In deze zone staat het handhaven van het ruimtelijk-historisch karakter centraal.

Hulst heeft haar historische aanzien praktisch volledig behouden. De stadswallen van Hulst kunnen tot de mooiste en gaafste wallen gerekend worden, die in Nederland behouden zijn gebleven. Met name aan de oost en westzijde van Hulst is de relatie van de oude vesting met het omringende land nog duidelijk waarneembaar, in het bijzonder aan de Oostzijde, waar de aldaar gelegen linie een structurele eenheid vormt met de vesting van Hulst. Teneinde deze uiterlijke aspecten recht te doen, zijn deze sinds 1973 aangewezen als beschermd stadsgezicht, als bedoeld in de Monumentenwet 1988.

Ook binnen de wallen is het historisch aspect op vele plaatsen behouden. Niet alleen is de historische stadsstructuur voor het merendeel nog in het wegen- en stratenbe- loop aanwezig, maar deze wordt ook nog geaccentueerd en versterkt door een reeks monumentale panden. Hoofdmonumenten in het stadsbeeld vormen de Basi- liek, die het stadsbeeld zowel van binnenuit als buitenaf beheerst, en het gemeen-

tehuis dat met de Kerk schaal geeft aan de Markt. Voorts de voor Hulst zo typerende refugiehuizen, die met hun torentjes het stadsbeeld een bijzonder accent geven. Het beeld wordt mede bepaald door de drie in de wallen nog aanwezige stadspoorten, die met de gerestaureerde ruïne van de omstreeks 1500 gebouwde land- en waterpoort een harmonisch geheel vormen met de stadswallen. Eveneens dient met name de bebouwing aan de Gentsestraat en de Steenstraat genoemd te worden, die tezamen met de bebouwing rondom de Grote Markt het historisch stadsbeeld vasthouden in een groot aantal aanzienlijke burgerhuizen. De huizen hebben wat hun uiterlijk betreft de gedaante aangenomen van de 18^{de}- en 19^{de} eeuwse bebouwing, doch zijn, getuige o.a. de aanwezigheid van de 17^{de} eeuwse kelders, veelal verzezen op dezelfde plaats en in diezelfde rooilijnen als hun 17^{de} eeuwse en wellicht oudere voorgangers.

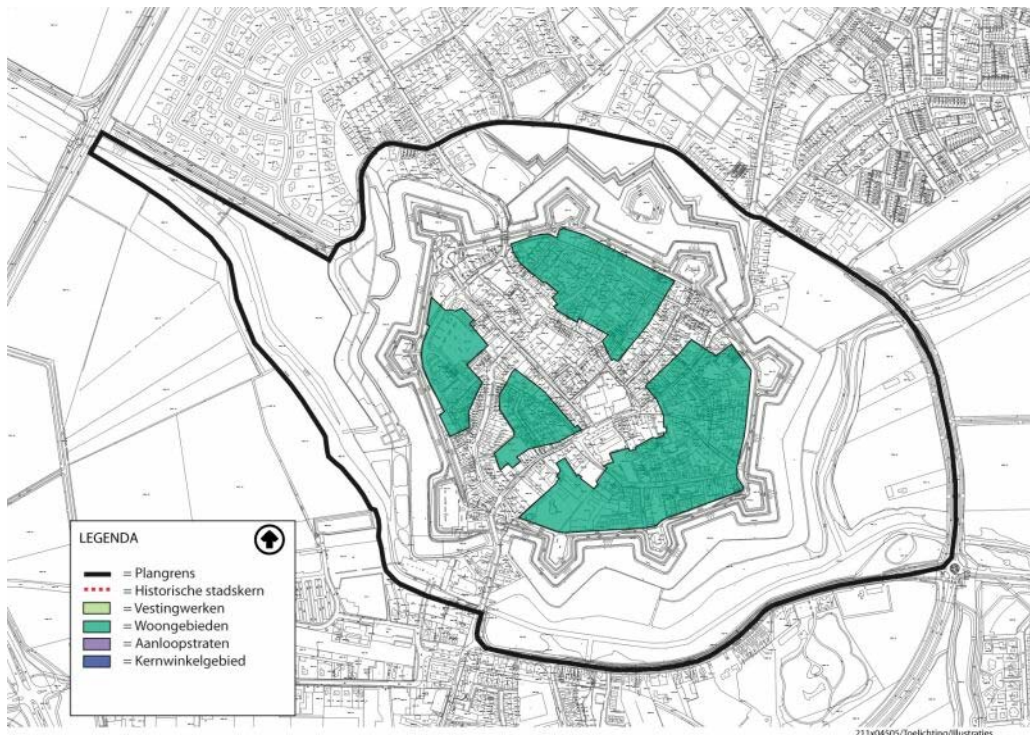
Het zijn deze goed bewaard gebleven cultuurhistorische elementen die in belangrijke mate de aantrekkelijkheid van en waardering voor de binnenstad bepalen en het daadwerkelijk functioneren als binnenstad sterk positief beïnvloeden. Het is dan ook van groot belang het ruimtelijk- en cultuurhistorisch karakter te behouden en veilig te stellen, overigens zonder daarmee een soort van bevriezing of het onmogelijk maken van veranderingen te beogen. Naast dit instandhouden en beschermen is in het verlengende daarvan het nog beter leefbaar maken van het historisch stadsbeeld (toeristisch-recreatieve functie) van belang.



Deelgebied 2: Kernwinkelgebied

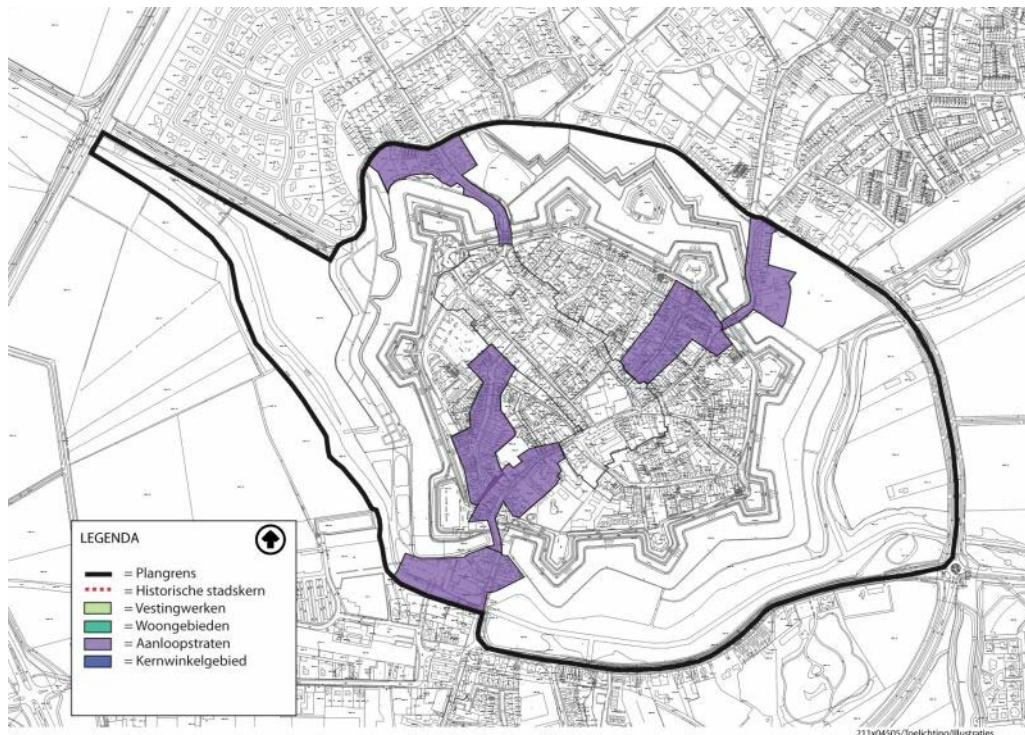
Dit gebied wordt gevormd door de volgende straten met daaraan gelegen bebouwing: Gentsestraat, Grote Markt, begin Lange Bellingstraat, Cornelis de Vosplein, Lange en Korte Nieuwstraat, Steenstraat, Overdamstraat, Bierkaaistraat, Vismarkt, Basiliekstraatje, Kruisstraat, Piersenstraat, en het 's Gravenhofplein (oostelijke rand).

In dit gebied staat primair het instandhouden in kwalitatieve zin uitbouwen van de (bovenlokale) centrumfuncties centraal (detailhandel, kantoren, openbare en culturele voorzieningen, ontmoetings- en verblijfsfunctie, horeca). Behalve in gebruik zal dit ook tot uitdrukking moeten komen in een daarop afgestemde ruimtelijke inrichting. Bij dit laatste geldt voor met name Gentsestraat, Steenstraat en Grote Markt (overlapping met cultuurhistorisch waardevol gebied) dat dit tevens afgestemd moet worden op het ruimtelijk-historische karakter.



Deelgebied 3: Woongebieden

Dit gebied wordt gevormd door het "overige" binnenstadsgebied (de gebieden gelegen tussen het kernwinkelgebied en het cultuurhistorisch waardevol gebied). In dit gebied staat het instandhouden en versterken van de woonfunctie primair. Functies die (aantoonbaar) afbreuk doen aan de woonfunctie dienen in deze zone te worden geweerd (c.q. te worden gesaneerd), o.a. milieuhinderlijke bedrijven, sex-inrichtingen. Bestaande, de woonfunctie niet nadelig beïnvloedende functies, dienen uit oogpunt van – voor een binnenstad kenmerkende – functionele verwevenheid gehandhaafd te worden.



Deelgebied 4: Aanloopstraten

De binnenstad van Hulst wordt ontsloten via drie poorten. Aan de noordzijde van de vestingwerken ligt de in 1620 gebouwde Dobbele- of Dubbelepoort. De Bagijne- of Graauwsepoort aan de oostzijde van de stad stamt in zijn huidige vorm uit 1704 en de aan de zuidkant gelegen Gentsepoort dateert in zijn huidige vorm uit 1780.

In het verlengde van deze drie poorten liggen de historische bebouwingslinten langs de Tivoliweg, Zoutestraat en Stationsweg. Een klein deel van deze linten is meegenomen in onderhavig bestemmingsplan en zijn zodoende als afzonderlijk deelgebied opgenomen als aanloopstraat richting het kernwinkelgebied. In dit gebied staat het instandhouden en versterken van de woonfunctie primair.

3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan beschreven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de hieronder beschreven beheervisie op het plangebied en zijn gedestilleerd uit de navolgende hoofdstukken.

Het bestemmingsplan “Binnenstad Hulst” is een beheerplan. Dat wil zeggen dat er zoveel mogelijk aangestuurd wordt op het behoud van de huidige functies en structuur. Echter, een gebied waarin gewerkt en geleefd wordt, is altijd in beweging. Zowel functieveranderingen als ruimtelijke ingrepen komen veelvuldig voor. In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen meegenomen.

Voor alle vermelde ontwikkelingen is de planvorming reeds doorlopen en de mogelijkheden uit de plannen waarin de ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt zijn overgenomen in onderhavig plan. Bovendien zijn er geen rigoureuze wijzigingen aangebracht in de bestaande regeling, maar biedt een ruimtelijk- en functioneel kader in relatie tot de visies voor de binnenstad. Per deelgebied is gekeken naar de ruimte voor sturing.

3.2 Visie beheergebied

Zowel in ruimtelijk als functionele zin zullen veranderingen in het grootste deel van het plangebied – in de nabije toekomst – beperkt blijven tot incidenten. Bijvoorbeeld het inpassen van aan huis gebonden bedrijvigheid, een beperkte verkleuring van winkel naar dienstverlening en een beperkte aan- en verbouw van bestaande gebouwen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de bestaande situatie en de in de bestaande situatie ontstane ruimtelijk-functionele knel- en verbeterpunten uitgangspunt geweest voor de opgenomen bestemmingsregeling.

In onderstaande tabel wordt puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de sterkte-zwakke analyses uit de ruimtelijk-functionele analyse (hoofdstuk 2), de randvoorwaarden vanuit woon-, werk- en leefmilieu (hoofdstukken 4 tot en met 11)

en de beleidskaders (paragraaf 3.3). De ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn gebundeld en toegelicht in onderstaande tekst.

Functie	Uitgangspunt
Wonen	▪ Behouden van het kleinschalige woon- en leefklimaat; ▪ Nieuwbouw alleen mogelijk maken via wijzigingsbevoegdheid of via aparte bestemmingsplanprocedure; ▪ Mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw
Bedrijven	▪ Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, deze specifiek bestemmen en slechts beperkte uitbreidingsruimte bieden; ▪ Logische regeling voor bebouwing op het perceel.
Detailhandel	▪ Concentreren aan Stationsweg, Gentsestraat, Steenstraat en rondom de Basiliek, Grote Markt en de nieuwe Bierkaai. Nieuwvestiging is binnen deze gebieden mogelijk. Buiten concentratiegebied worden deze locaties specifiek aangeduid / bestemd. Nieuwvestiging buiten aangeduide panden niet mogelijk in verband met concentratie gedachte uit structuurvisie. ▪ Supermarkten worden specifiek aangeduid
Dienstverlening en kantoren	▪ Binnen centrumgebied mogelijk, buiten centrumgebied specifiek bestemd/aangeduid.
Horeca²	▪ Alle bestaande horeca specifiek bestemmen en daarbij lager ook toestaan; ▪ Binnen 'Wonen' geen nieuwvestiging toestaan ▪ Binnen 'Centrum - 1': categorie 1 rechtstreeks toestaan ▪ Zwaardere horeca: niet rechtstreeks toestaan, eventueel wel via een wijzigingsbevoegdheid of herziening van het plan ▪ Gebied tussen Houtmarkt en Grote Markt zwaardere horeca afweegbaar ▪ Binnen 'Centrum – Bierkaai': categorie 1 rechtstreeks toestaan en via afwijkingsbevoegdheid categorie 2.
Maatschappelijke voorzieningen	▪ Bestaande maatschappelijke voorzieningen worden positief bestemd.

² Zie paragraaf 12.4 voor de uitleg van de horecacategorieën

Verkeer en parkeren	▪ Voor nieuwvestiging of uitbreiding van functies wordt als uitgangspunt genomen dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. ▪ Daarnaast is het aanleggen van parkeerplaatsen in als 'verkeer' bestemde gebieden mogelijk gemaakt.
Groen	• Voor groenvoorzieningen geldt dat het beleid gericht is op het behoud en, waar mogelijk, verbeteren van groenvoorzieningen. • Parkeren is binnen 'Groen' in beginsel niet toegelaten.
Water	▪ Watersysteem als basis nemen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. ▪ Afkoppelen van regenwater in het stedelijk rioolsysteem.
Cultuurhistorie	▪ Beschermen cultuurhistorische waarden en beschermd stad- en dorpsgezicht.
Natuur	▪ Behoud structuur cultuurhistorische waarde vesting. ▪ Bij veranderingen aan de vestingstructuur met haar beplanting is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden benodigd.

Behoud van het beschermd stad- en dorpsgezicht is belangrijk, daarom krijgen alle gebieden binnen dit beschermd stad- en dorpsgezicht een dubbelbestemming. Omdat de dynamiek en de te beschermen kwaliteiten per deelgebied verschillen is er onderscheid gemaakt. Het gebruik wordt gereguleerd via enkelbestemmingen en deels door de basisregeling. Vanwege het beschermd stad- en dorpsgezicht zijn de bouw mogelijkheden in veel gevallen slechts geclausuleerd toegestaan. De bestaande situatie is het uitgangspunt. Bij ver- en herbouwplannen wordt eerst bepaald of het type bouwopgave in bepaalde mate impact heeft op het beschermde stad- en dorpsgezicht. Dit wordt getoetst aan de hand van de dubbelbestemming. De maximale bouw mogelijkheden staan vermeld in de enkelbestemming, deze kunnen slechts worden benut indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beschermd stad- en dorpsgezicht.

In het stappenschema in bijlage 1 is het bovenstaande gevisualiseerd.

3.3 Beleidsinkadering

3.3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de 'nota Ruimte' (april 2004 door de ministerraad behandeld) zijn deel 3 van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Algemene uitgangspunten van de nota Ruimte zijn: ontwikkelingsplanologie, decentralisatie, deregulering en uitvoeringsgerichtheid. Ook de internationale context is van belang.

Centraal element in het rijksbeleid is dat de maatschappij zich ontwikkelt tot een netwerksamenleving en een netwerkeconomie. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Meer specifiek streeft het rijk vier beleidsdoelen na:

- Naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- Borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Voorkomen moet daarnaast worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het beheerbestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten (beschermd stadsgezicht) en wordt aandacht geschonken aan het aspect veiligheid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, aangeboden aan de Tweede Kamer op 14 juni 2011) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. In de Structuurvisie wordt aangegeven welke infrastructuurprojecten de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De structuurvisie vervangt meerdere rijksnota's waaronder de in hierboven genoemde Nota Ruimte. Met de SVIR krijgen provincies en gemeentes meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan "Binnenstad" voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en er wordt aandacht geschonken aan het aspect veiligheid.

3.3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012³ zijn het streekplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingplan voor het eerst geïntegreerd in één plan. Daarnaast is in het omgevingsplan een invulling gegeven aan de provinciale deregulering. Het Omgevingsplan wordt op dit moment geactualiseerd, waarvoor middels de Startnotitie Omgevingsplan 2012-2018 een eerste stap is gezet. Voor onderhavige ontwikkeling wordt vooralsnog wordt uitgegaan van het vigerende Omgevingsplan.

De provincie Zeeland kiest er duidelijk voor om ruimte te geven aan regionaal maatwerk. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op de toekomstige ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving in de periode 2006-2012. En dat tegen de achtergrond van de mogelijkheden voor de provincie deze te beïnvloeden en de rol die zij daarin wil spelen. Het Omgevingsplan is geen blauwdruk voor die toekomstige ontwikkelingen maar geeft richting aan het handelen van de provincie voor de komende jaren.

Daarnaast biedt het Omgevingsplan kaders 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 centrale uitgangspunt van het Omgevingsplan Zeeland is 'duurzaam ontwikkelen', de hoofddoelstellingen zijn:

- het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten: *Omgaan met waterkwaliteit en waterkwantiteit, behouden en ontwikkelen van belangrijke*

³ Vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 30 juni 2006

natuurwaarden, het behouden van de Zeeuwse beeldkwaliteit en het versterken van de culturele identiteit.

- het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei: *Zuinig ruimtegebruik en bundeling bij woningbouwprojecten hanteren, het toepassen van leefbaarheid en externe veiligheid bij woningbouw.*
- het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek: *Het benutten van kansen voor kwaliteit ter versterking van de omgeving en het creëren van nieuwe economische dragers die ook zorg dragen voor ruimtelijke kwaliteit;*

Omgevingskwaliteit

De kwaliteit van de Zeeuwse omgeving is uniek. De vele (voormalige) overgangen tussen land en water, de structuur van eilanden en de overall in de directe nabijheid aanwezige deltawateren maken van Zeeland een provincie met bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en vooral ook natuurlijke kwaliteiten. Het omgevingsplan beschrijft een aantal omgevingskwaliteiten op het provinciale schaalniveau: milieukwaliteiten (stilte, duisternis, luchtkwaliteit, veiligheid), beeldkwaliteit en landschap, ecologische kwaliteiten, cultuurhistorie, waterkwaliteit, kwaliteiten van de deltawateren.

Het behoud en versterken van deze kwaliteiten als de unique selling points van de provincie vormt een van de kernpunten van het omgevingsbeleid. Hier wordt op vier manieren invulling aangegeven:

- Allereerst door de zeer bijzondere kwaliteiten en de basiskwaliteiten bescherming te geven. Deze bescherming is veelal (en steeds meer) geregeld in sectorale (Europese) richtlijnen en wetgeving.
- Ten tweede door als provincie zelf te investeren in het verbeteren van de omgevingskwaliteiten. Het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vormt hiervan een voorbeeld.
- Ten derde wordt er in het omgevingsplan uitwerking gegeven aan de kaders en randvoorwaarden waarbinnen nieuwe ontwikkelingen inpasbaar zijn. De kaders en randvoorwaarden daarbij worden voornamelijk bepaald door de aanwezige kwaliteiten. Aanvullend hierop wordt invulling gegeven aan het principe van verevening.
- En ten vierde wil de provincie het kwaliteitsdenken, de beeldkwaliteit een impuls geven door het instellen van een kwaliteitsteam. Dat is niet een toetsingscommissie maar een team dat meedenkt en zoekt en belangrijke projecten een kwaliteitsimpuls tracht te geven.

Sociaal-culturele dynamiek en bevolkingsgroei

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van

kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal. In de regio Zeeuws-Vlaanderen zijn zowel een stedelijke ontwikkelingszone als dragende kernen gelegen. De provincie houdt rekening met deze speciale positie door de geboden bandbreedte in de bundelingstaakstelling tussen stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen Hulst en Oostburg. Samen dienen de stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen minimaal 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening te nemen. Zorgvuldig ruimtegebruik wordt mede vertaald als extra aandacht voor inbreiding en herstructurering boven nieuwe uitleg. Inbreiding en herstructurering zijn nodig om het ruimtebeslag buiten de kernen te beperken en om kwalitatief mindere plekken binnen de kernen op te waarderen. De provincie heeft als doelstelling dat 50% van de woningbouw gerealiseerd dient te worden op inbreidings- en herstructureeringslocaties.

Daarnaast dient er voldoende aandacht te zijn voor sociale kwaliteit; een leefbare en veilige woonomgeving met aantrekkelijke en bereikbare voorzieningen. Leefbaarheid komt tot uiting in de aanwezigheid van voldoende winkels, openbaar vervoer en maatschappelijke voorzieningen zoals huisarts, apotheek en basisschool. Daarnaast heeft leefbaarheid ook betrekking op veiligheidsaspecten; de burger moet zich veilig voelen voor overstromingen en andere vormen van overlast. Het omgevingsbeleid dient een bijdrage te leveren aan leefbaarheid door goede woningen, de kwaliteit van de openbare ruimte, ruimte voor sociale voorzieningen en voldoende werkgelegenheid op bereikbare afstand.

Economische dynamiek

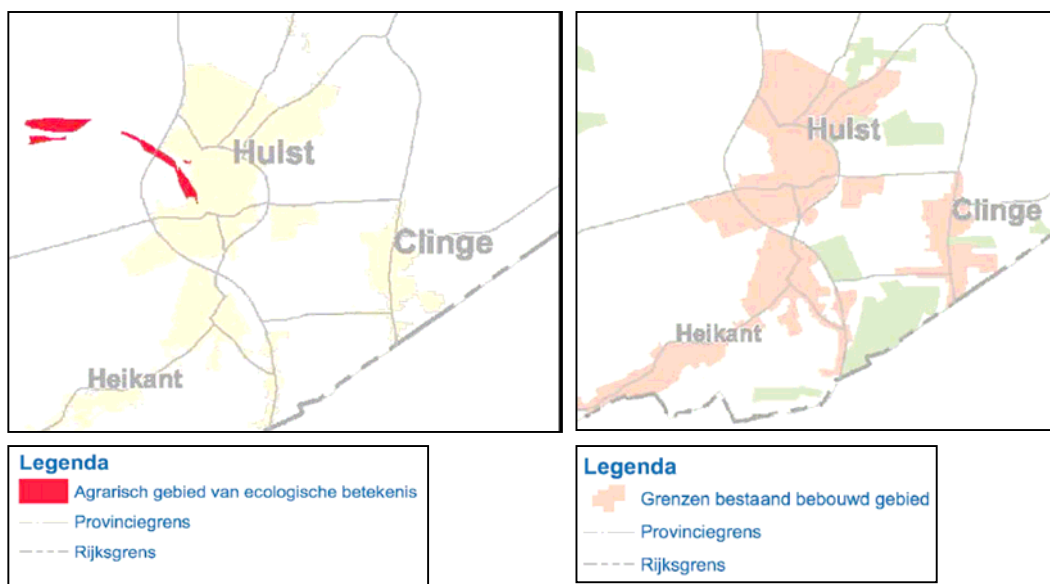
Zonder kwaliteit van de omgeving is er geen toekomst voor het toerisme in Zeeland. En omgekeerd is er een gezond economisch klimaat nodig om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen behouden en versterken. Een belangrijk deel van de werkgelegenheid in Zeeland wordt bepaald door de toeristische sector. Deze sector zal actief eigentijdse middelen in moeten zetten. De provincie wil de toeristische sector graag uitbreiden, maar niet overal. Sommige gebieden van Zeeland lenen zich nu eenmaal beter voor recreatie dan andere gebieden. De provincie wil de recreatie daarom concentreren. Zo kunnen bedrijven elkaar onderling versterken, er zal meer gebruik worden gemaakt van de voorzieningen in de buurt, het verkeer kan in goede banen worden geleid en de ruimte kan optimaal worden gebruikt.

Verordening ruimte

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet betekent dat de provincie moet werken met nieuwe instrumenten en nieuwe procedures in de ruimtelijke ordening. Deze instrumenten zijn een middel om beleidsdoelen te realiseren. Voor wat Provincie Zeeland betreft gaat het dan om het behoud van kwaliteiten van Zeeland en vooral om ervoor te zorgen dat deze provincie een plek blijft waar het goed wonen, werken en recreëren is.

In de Kadernota Wro is in hoofdlijnen aangegeven hoe de Provincie Zeeland met de nieuwe wet wil omgaan. In de uitwerking van de Kadernota is nog concreter aangegeven hoe de Provincie de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan wil uitvoeren met inzet van nieuwe instrumenten. Een nieuw instrument is de provinciale ruimtelijke verordening die in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de Provincie Zeeland vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland die op 9 april 2010 door PS is vastgesteld, worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen. Onderstaande kaarten uit de verordening zijn van toepassing op het plangebied.



Het plangebied is grotendeels gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Enkel het meest zuidwestelijk gelegen deel van het plangebied valt hierbuiten. Wel is dit deel van het plangebied aangeduid als 'Agrarisch gebied van ecologische betekenis'. Dat betekent dat nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik in deze gebieden niet worden toegelaten indien deze bebouwing of vormen van grondgebruik de wezenlijke kenmerken of waarden van de gebieden significant aantasten. Derhalve heeft dit deel van het plangebied in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen.

Op basis van de verordening zijn daarnaast delen van de stadsomwalling aangeduid als binnendijk. Op grond van de Verordening dienen deze binnendijken primair bestemd te worden voor Waterstaat-waterkering en secundair voor Natuur.

3.3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Detailhandelsstructuurvisie Zeeuws-Vlaanderen

In opdracht van de Kamer van Koophandel en de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, is in 2003 een regionale detailhandelsstructuurvisie⁴ opgesteld. In deze visie worden de verschillende centra in de regio gepositioneerd en worden ontwikkelingsrichtingen naar de toekomst aangegeven. Hierin wordt gesteld dat Hulst zijn positie als streekverzorgend centrum kan blijven vervullen met een aandachtsveld naar het (Belgisch) koop/dagtoerisme.

In het onderhavige plangebied wordt detailhandel geconcentreerd in het kernwinkelgebied. Tot het kernwinkelgebied behoort de Stationsweg, Gentsestraat, de omgeving van de Grote Markt, de Steenstraat, rondom de Basiliek en de omgeving van de nieuwe Bierkaai. Deze gebieden hebben de bestemming 'Centrum'. Daarmee wordt detailhandel in het kernwinkelgebied rechtstreeks toegestaan. Op deze manier kan Hulst haar positie als streekverzorgend centrum ook in de toekomst blijven vervullen.

Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen

In het rapport Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen⁵, 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.

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.

⁴ Zeeuws-Vlaanderen, Regionale detailhandelsstructuurvisie, Droogh Trommelen Broekhuis, Nijmegen 2003.

⁵ Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen, ECORYS Nederland BV, Rotterdam 05 september 2007

(Ontwerp) Structuurvisie Gemeente Hulst

De structuurvisie 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. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

Binnenstad

In de structuurvisie wordt uitgebreid aandacht besteedt aan de rol van de binnenstad voor de gemeente Hulst. Enerzijds wordt grote waarde gehecht aan het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw in de binnenstad, anderzijds vormt het aantrekken en behouden van toeristen een belangrijk doel. Om beide doelstellingen te realiseren heeft de gemeente Hulst verschillende ideeën, die in onderstaande tekst worden opgesomd.

Gericht op toerisme:

- Ontmoetingsruimte in de binnenstad is primair domein van bezoekers, waaraan wonen ondergeschikt is.

Gericht op eigen inwoners:

- De verschillende doelgroepen bedienen uit woningvoorraad in de binnenstad die in aanmerking komt voor herstructurering.
- Auto's worden niet geweerd uit de binnenstad, er wordt gezorgd voor voldoende parkeerruimte voor de bewoners, nieuwe ontwikkelingen van appartementen gaan (waar mogelijk) gepaard met bouw parkeergarage.

Gericht op beide doelstellingen:

- De binnenstad als recreatieve knoop waar mensen wonen, werken en recreëren in een cultuurhistorisch waardevolle entourage.
- De binnenstad en de omgeving Stationsplein en omgeving Morres complementair aan elkaar ontwikkelen.
- Binnenstad dient versterkt te worden met functies zoals: een vermaakcentrum, een discotheek, een luxe restaurant, gespecialiseerde winkels, een hotel en een veelzijdig cultuuraanbod.
- Eventuele openstelling van een private tuin, of toevoeging openbare groene ruimtes ten gevolge van herontwikkelingen.
- Bij de profilering van de binnenstad van Hulst zal worden ingezet op versterking van ontmoetingsruimte met de aangrenzende bebouwing. De binnentuinen

kunnen een functie vervullen als groene schakels die ontmoetingsruimten met elkaar verbinden.

Woonvisie gemeente Hulst

De gemeente heeft een belangrijke verantwoordelijkheid bij het realiseren van woonambities. De Nota Mensen Wensen Wonen dicht de gemeenten dan ook een belangrijke rol toe in het formuleren van beleid en regisseren van de uitvoering daarvan. De gemeente is verantwoordelijk voor voldoende en goede huisvestingsmogelijkheden.

De gemeente Hulst wil zijn strategische ligging tussen Antwerpen en de zone Gent-Terneuzen beter benutten door meer in te zetten op de functie als woon- en recreatiegemeente. Hulst wil een gemeente zijn waar een goed woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving voor alle inwoners de hoogste prioriteit heeft. Dit streefbeeld is ondergebracht in drie speerpunten:

- **Behouden en werven van inwoners;** ruim en rustig wonen. De gemeente wil kwaliteitsvragers een kans geven in Hulst de woonwens te realiseren. De ruimte en het groene karakter bieden de juiste potenties voor ontwikkelingsmogelijkheden.
- **Aandacht voor alle doelgroepen;** de gemeente wil alle doelgroepen van beleid (lagere inkomens, starters en jongeren, senioren, gehandicapten, woonwagengebwoners) de kans geven. Dit betekent dat in het woonbeleid wordt ingezet op voldoende betaalbare woningen van een voldoende kwaliteit voor alle doelgroepen, ook in de toekomst.
- **Verbeteren van de woonkwaliteit;** de gemeente wil het woonklimaat verbeteren. Dit houdt in dat wordt gefocust op de kwaliteit van de openbare ruimte, veiligheid en dat wordt gestreefd naar het behoud van een zo adequaat mogelijk voorzieningenniveau. Door herstructurering van de woningvoorraad wordt verpaupering tegengegaan. Integrale woningkwaliteit en duurzaam bouwen moeten de kwaliteit van woningen verbeteren.

Ten aanzien van de woningbouwmogelijkheden in de kernen worden er vier scenario's onderscheiden: ontwikkeling, selectieve groei, organische groei en beheer. Voor de kern Hulst is het scenario 'ontwikkeling' van toepassing. Dat betekent dat er wordt ingezet op de volgende speerpunten:

- Woningbouw voor de lokale maar vooral ook voor de bovenlokale woningbehoefte (de regio en daarbuiten);
- Kwantitatief uitbreidend, maar ook kwalitatief versterkend, gericht op woningbouw in de verschillende (maar zeker ook hogere) prijssegmenten;
- Aansprekende nieuwe woonmilieus met aantrekkingskracht;
- Door ontwikkeling herstructurering- en inbreidingslocaties een hoger kwaliteitsniveau van de woningvoorraad en de woonomgeving bewerkstelligen;
- Voorzieningenniveau behouden en zo mogelijk versterken

De visie op de binnenstad gaat er vanuit dat de binnenstad niet alleen een onthaalfunctie voor bezoekers heeft, maar tevens een woonplaats biedt aan een verscheidenheid aan bewoners. Behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw is het streven, met ruimte voor zowel gezinnen met kinderen, alleenstaande jongeren en tweeverdieners, actieve senioren als zorgbehoevenden. Dit betekent dat een deel van de woningvoorraad in de binnenstad voor herstructurering in aanmerking komt, teneinde de verschillende doelgroepen te kunnen bedienen.

Retailvisie gemeente Hulst

In de Retailvisie Centrum 2005⁶ is een ambitie voor het centrum van Hulst geformuleerd. 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 'Woonthema-centrum' in het plangebied 'De Statie';
- een distributie-planologische berekening gemaakt om de kwantitatieve ontwikkelingsruimte te kunnen bepalen.

Voor de duurzame vitaliteit van de kern Hulst als geheel is er een integraal afwegingskader geschetst; een visie op de ontwikkelingsmogelijkheden van de Binnenstad en Buitenstad. In deze visie wordt de strategische keuzenota aangehaald. Deze nota zet in op het versterken van bestaande (ruimtelijk-functionele) kwaliteiten van het totale centrumgebied (Binnenstad en Buitenstad) door ruimte te bieden voor dynamiek om de huidige bovenregionale verzorgingsfunctie te waarborgen, met oog voor de regionale detailhandelstructuur. Daarbij mogen de stedenbouwkundige kwaliteiten en de samenhang tussen de complementaire elementen Binnenstad en Buitenstad niet uit het oog worden verloren.

Hulst beschikt over een fantastisch product: ruime keuzemogelijkheden op het gebied van boodschappen, winkelen en laagfrequente aankopen. Binnen deze thema's kan de consument in Hulst prima slagen. Ook zijn de winkels geclusterd in afzonderlijke deelgebieden die overwegend goed bereikbaar zijn. De grootste uitdagingen bevinden zich echter op het vlak van de ruimtelijk-functionele samenhang tussen de deelgebieden. De opgave is om het centrum van Hulst langs de centrale as (hoofdwinkelroute) te versterken zodat de ruimtelijk-functionele samenhang versterkt wordt. Kansrijk zijn met name branches die zich richten op het kijken en vergelijken. In de omgeving van de Basiliek is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit een voorname opgave. De toevoeging van winkels die zich richten op recreatief winkelen zijn kansrijk, evenals het behoud van horeca nabij de kruising Kleine Bagijnestraat.

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

De bestaande kwaliteiten van de binnenstad moeten daarnaast worden gewaarborgd. Het gaat daarbij om het aandeel zelfstandige ondernemers, het onderscheidend vermogen qua marktsegmentatie en presentatie van de zaken. Daarnaast is een specifieke kwaliteit de functiemix. Blijvende aandacht voor de winkelfunctie en de diversiteit daarvan in met name het hoofdwinkelgebied is van belang.

Economisch onderzoek gemeente Hulst - Impulsen voor de toekomst

Door de ondernemersvereniging Hulst Reynaertstad, MKB-Hulst en de gemeente Hulst is een onderzoek uitgevoerd om te zoeken naar nieuwe economische impulsen voor de gemeente Hulst. Deze nieuwe impulsen moeten de tegenslagen in de economische ontwikkeling van de gemeente tegengaan om zo een betere economische toekomst tegemoet te gaan.

Conclusie van het onderzoek is dat de nieuwe economische impulsen vooral gezocht moeten worden in de sectoren bedrijvigheid, toerisme en recreatie en wonen. Deze sectoren staan niet los van elkaar en kunnen elkaar dus positief beïnvloeden. Verschillende factoren binnen de gemeente Hulst spelen grote rollen in de potentie om toeristen en recreanten te trekken vanuit Nederland en België. Zo is de binnenstad van Hulst erg aantrekkelijk voor toeristen en recreanten. In dat opzicht is uitbreiding van de detailhandel in de binnenstad dan ook een kans die zeker benut moet worden.

De sector wonen heeft veel potentie aangezien de gemeente Hulst als enige gemeente groeit in Zeeuws-Vlaanderen. Het aanbieden van huizen moet zich niet alleen richten op het aanbieden van normale huizen, maar ook op aangepaste woningen, woongemeenschappen en op verzorgingstehuizen.

Nota Integraal Horecabeleid 2007

De toeristisch-recreatieve functie van de gemeente, en de binnenstad van Hulst in het bijzonder, is gediend met de aanwezigheid van een veelzijdige en goed functionerende horeca. In absolute zin is er in Hulst voldoende aanbod aan horecagelegenheden, hoewel dit aanbod wat eenzijdig is.

Economisch verkeert de plaatselijke horeca thans in een weinig florissante positie, hetgeen onder meer tot uitdrukking komt in het grote verloop van exploitanten. De algemene lijn is daarom dat met name in de binnenstad kwantitatieve uitbreiding niet wordt voorgestaan, maar dat zich onderscheidende horeca en kwalitatieve impulsen op gemeentelijke medewerking kunnen rekenen.

Nieuwe logiesverstrekkende horeca wordt mede uit recreatief-toeristisch oogpunt gezien als een aanwinst en een stimulans voor de gemeente als verblijfsgemeente. Bij de gemeentelijke beoordeling zullen vooral bereikbaarheid en de inpasbaarheid in de directe omgeving afwegingscriteria zijn. In zijn algemeenheid geldt voor deze horecavorm het overlastaspect in mindere mate.

Welstandsnota gemeente Hulst

Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is verwoord in de Welstandsnota⁷ gemeente Hulst. In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. In Hulst zijn onder meer de stadsentrees en de historische routes naar de vesting Hulst als bijzonder welstandsgebied aangewezen. Onder dit welstandsniveau vallen de gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze bijzondere welstandsgebieden zijn cultuurhistorisch, landschappelijk en/of stedenbouwkundig gezien beeldbepalend voor de kern of landschap binnen de gemeente. Nieuwe ingrepen dienen extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld.

⁷ Welstandsnota gemeente Hulst, Dorp, Stad en Land, maart 2004

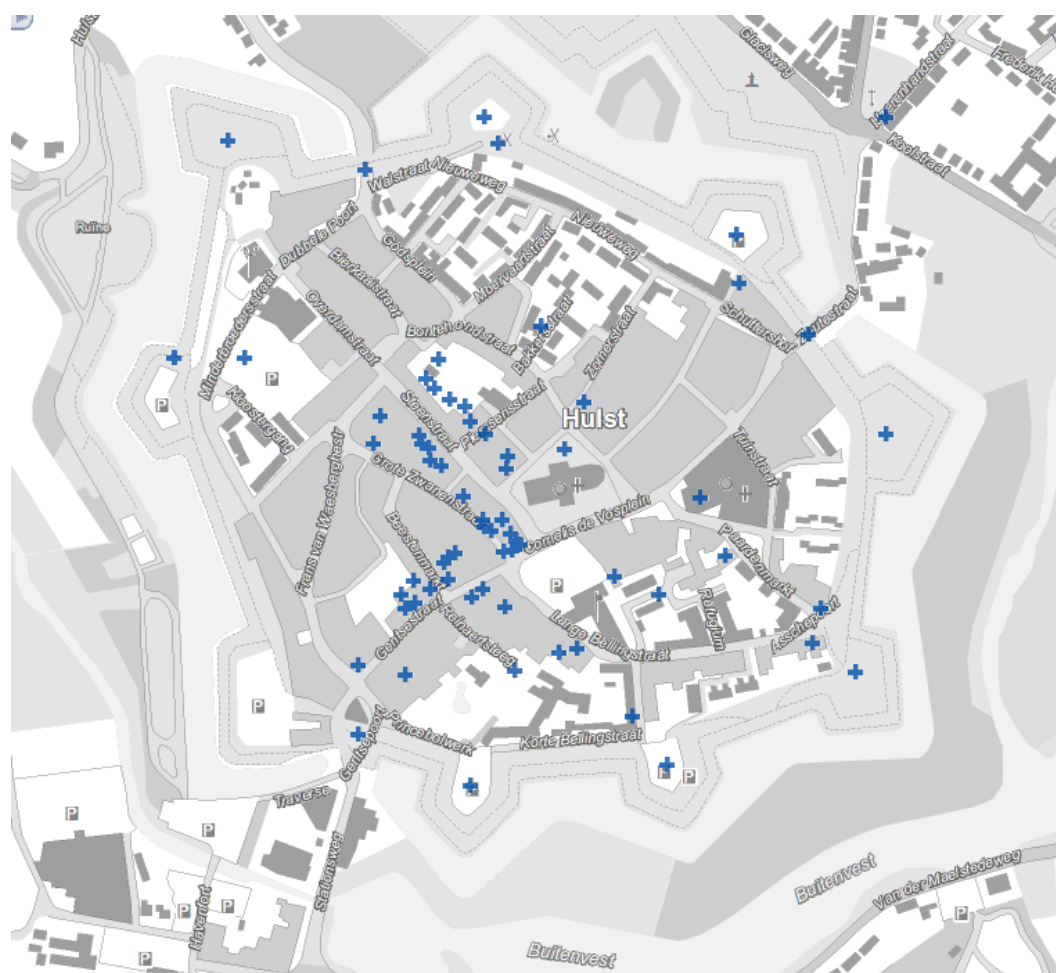
4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.1 Monumenten en waardevolle elementen

Monumenten en waardevolle gebouwen

De gemeente Hulst hecht aan haar monumentale panden. Deze, veelal historische, gebouwen dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. Daarnaast bepalen deze panden en bouwwerken mede het beschermd stadsgezicht van Hulst.

In het plangebied komen de volgende Rijksmonumenten voor:



Adres	Nr.	Omschrijving
Bagijnesteeg	4	Galgebolwerk
Bagijnesteeg	4	Courtine Molen- Galgebolwerk
Broodmarkt	4	
Dubbele Poort	10	Courtine Brederode-Molen
Gentsepoort	5	Courtine Prince-Oranje
Gentsestraat	1	
Gentsestraat	3	
Gentsestraat	6	
Gentsestraat	10	
Gentsestraat	12	
Gentsestraat	14	
Gentsestraat	18	
Gentsestraat	20	
Gentsestraat	21	
Gentsestraat	22	
Gentsestraat	24	
Gentsestraat	28	
Grote Markt	2	
Grote Markt	4	
Grote Markt	6	
Grote Markt	11	
Grote Markt	14	
Grote Markt	15	
Grote Markt	21	Gemeentehuis
Grote Markt	24	Gemeentekantoor
Houtenkwartier	9	Courtine Oranje-Nassau
Houtmarkt	9	
Kleine Bagijnestraat	38	Doelebolwerk
Kleine Bagijnestraat	38	Courtine Galge-Doele
Korte Bellingstraat	11	Solmsbolwerk
Korte Bellingstraat	14	Princebolwerk
Korte Bellingstraat	14	Courtine Solms-Prince
Korte Nieuwstraat	5	
Korte Nieuwstraat	7	
Lange Bellingstraat	2	
Lange Bellingstraat	4	
Lange Bellingstraat	58	Oude Molen Bolwerk
Lange Bellingstraat	58	Courtine Oude Molen-Solms
Lange Nieuwstraat	30	
Minderbroedersstraat	3	Brederode Bolwerk

Minderbroedersstraat	3	Courtine Nassau-Brederode
Nieuweweg	76	Molenbolwerk
Oranje Bolwerk	4	Oranjebolwerk
Paardenmarkt	29	Courtine Doele-Oude Molen
Steenstraat	1	
Steenstraat	2	
Steenstraat	3	
Steenstraat	5	
Steenstraat	7	
Steenstraat	9	
Steenstraat	11	
Steenstraat	14	
Steenstraat	19	
Steenstraat	20	
Steenstraat	22	
Steenstraat	23	
Steenstraat	24	
Steenstraat	25	
Steenstraat	26	
Steenstraat	27	
Steenstraat	28	
Steenstraat	29	
Steenstraat	30	
Steenstraat	31	
Steenstraat	33	
Steenstraat	37	

De gemeente Hulst heeft (nog) geen gemeentelijke monumenten aangewezen. Wel hebben zij het voornemen om deze in de toekomst nader aan te duiden.

4.2 Cultuurhistorische structuren

Inleiding

De wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden met cultuurhistorie. Sinds 1 januari 2012 is een cultuurhistorisch onderzoek verplicht. Het gaat daarbij om het in kaart brengen van archeologische, historisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden en het beschrijven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten, in het op te stellen bestemmingsplan wordt omgegaan.

Algemeen

De cultuurhistorische hoofdstructuurkaart van de provincie Zeeland laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:

- *cultuurhistorische waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- *historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);
- *situationele waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groepering;
- *gaafheid/herkenbaarheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- *zeldzaamheid*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

Cultuurhistorie is – omdat het in belangrijke mate bepalend is voor de regionale identiteit – benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de CHS ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere cultuurhistorische waarden. De Provincie Zeeland geeft prioritair aandacht aan deze gebieden en heeft hier inpasbaarheidstrategieën voor opgesteld, afhankelijk van hun waarde en ontwikkelingsmogelijkheden. De strategieën zijn:

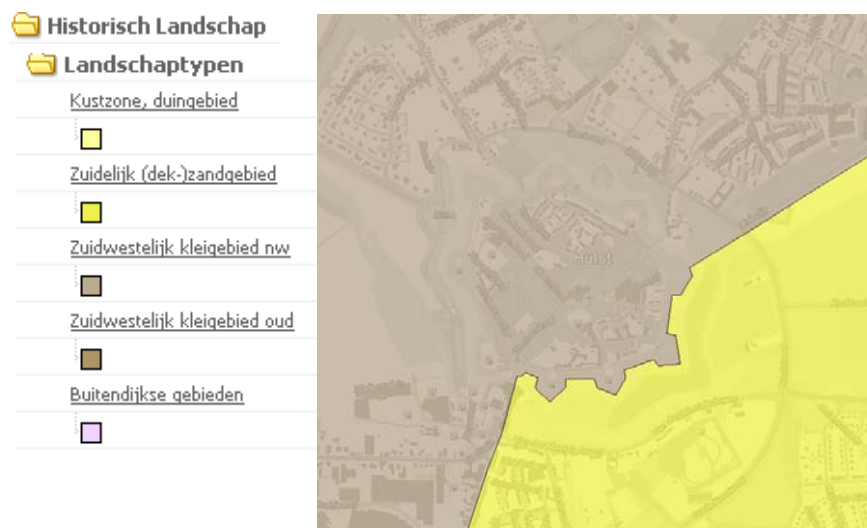
- behoud cultuurhistorische elementen en relictten;
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang;
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkeling.

Historische geografie

Voor historische geografie zijn een aantal categorieën en elementen onderscheiden, op basis van hun belang voor de ontwikkeling van het landschap. Ze geven inzicht in de ontwikkeling van de diverse functies, die het stedelijk en landelijk gebied voor de mens door de tijd heen hebben gehad. Deze elementen zijn allemaal geïnventariseerd, wanneer ze nog herkenbaar waren in het landschap. Verdwenen elementen zijn niet opgenomen.

De waardering van het element is gemaakt op grond van samenhang, gaafheid, kenmerkendheid (voor gebied en/of ontwikkeling) en zeldzaamheid. Er wordt onderscheid gemaakt in een redelijk hoge, hoge en zeer hoge waardering.

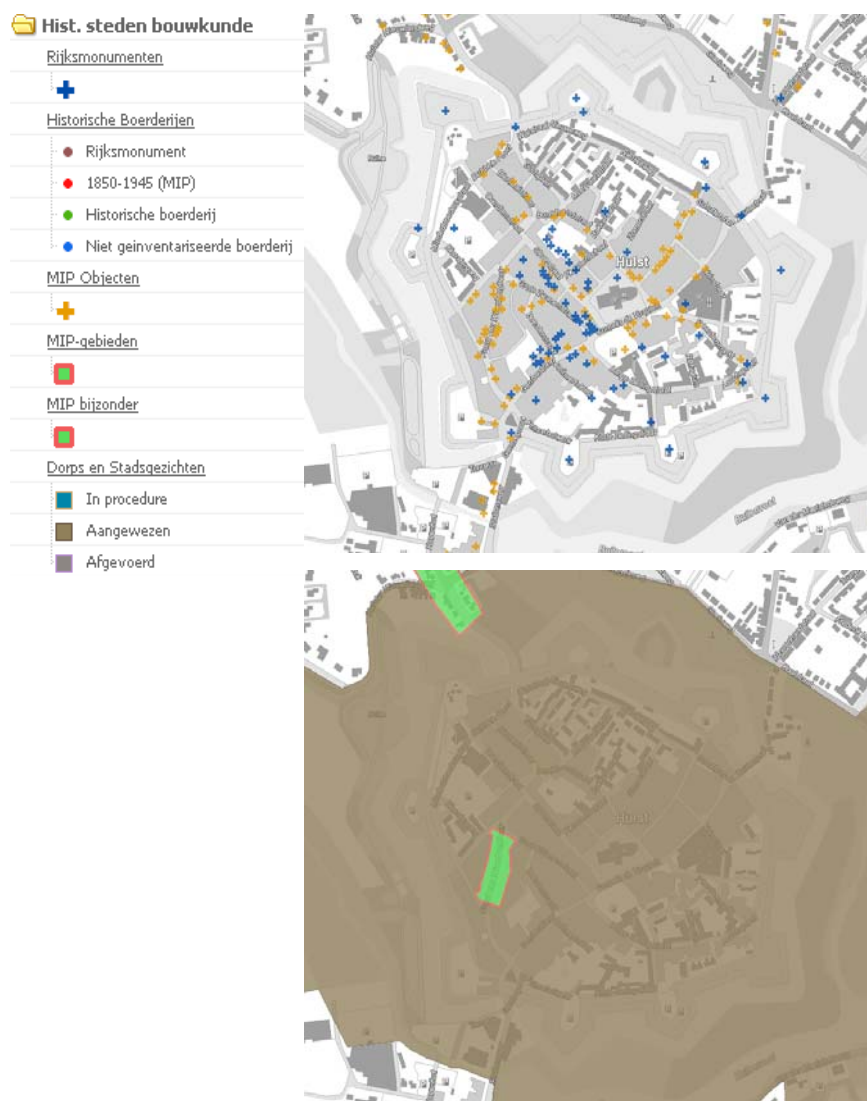
Onderstaande afbeelding laat zien dat het plangebied behoort tot het historische landschapstype 'Zuidwestelijk kleigebied nieuw'.



Historische (steden)bouwkunde

Bij stedenbouwkunde zijn zowel de historische betekenis (zowel lokaal als nationaal) als de architectonische en stedenbouwkundige waarde van belang. Dit laatste houdt in dat gekeken is naar gaafheid, kenmerkendheid en uniciteit van een bouwwerk, een onroerend object of een stedenbouwkundig gebied. De Rijksmonumenten zijn geselecteerd volgens artikel 1b van de Monumentenwet 1988: alle vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde; terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als bedoeld onder artikel 1.

De bouwwerken en ensembles uit de periode 1850-1945 zijn rond 1990 op rijksinitiatief op basis van criteria als gaafheid, kenmerkendheid voor periode en herkenbaarheid geselecteerd (MIP-objecten en -gebieden).



Uit bovenstaande kaarten valt af te leiden dat het gehele plangebied onderdeel uitmaakt van een reeds aangewezen (beschermd) stadsgezicht. Daarnaast bevindt zich binnen het plangebied een strook die is aangeduid als 'MIP bijzonder'. In de bovenste kaart zijn tevens de verschillende Rijksmonumenten en MIP objecten aangeduid.

Rijksmonumenten worden beschermd door middel van de monumentenwet, en worden om deze reden niet apart aangeduid op de plankaart. MIP objecten worden wettelijk niet beschermd. Gemeente Hulst is echter bezig om gemeentelijke monumenten aan te duiden. Samen met historische organisaties werkt de gemeente op dit moment aan een inventarisatielijst waarop panden / elementen komen te staan die in aanmerking komen voor een plaats op de gemeentelijke monumentenlijst. De MIP objecten zijn in deze inventarisatie meegenomen.

Waardevolle gebieden

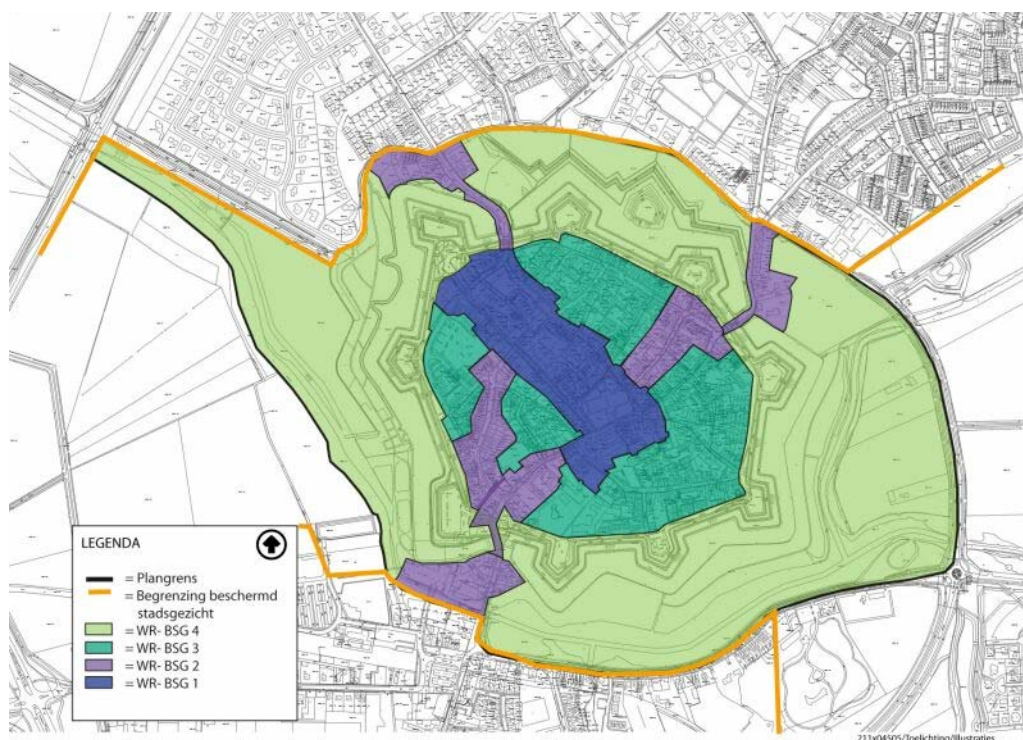
Voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden is gekeken naar concentratie en samenhang van waardevolle elementen. De grotere concentraties 'gestapelde' waarden zijn met de Belvederegebieden afgedekt. Daarnaast is in landschappelijk opzicht de geschiedenis van Zeeland steeds bepaald geweest door de omgang met vooral het buitenwater, in mindere mate het binnenwater. Daarom is gekozen voor het toevoegen van een aantal waardevolle gebieden, die de Zeeuwse waterlandgeschiedenis ('Omgang met water') aangeven in het tegenwoordige landschap. Dit zijn:

- Kuststroken;
- Verdrongen gebieden;
- Oud-Noord-Bevelandpolder;
- Deltawerken;
- Staats-Spaanse Linies;
- Landfront Vlissingen.



Uit de kaart hierboven is af te leiden dat de vestingwerken van Hulst behoren tot de Staats Spaanse Linies (SSL). Deze linies zijn de restanten van zestiende en zeventiende eeuwse militaire verdedigingswerken die zijn aangelegd tijdens de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648) en de Spaanse Successieoorlog (1702-1713). Hulst maakt als vestingstad onderdeel uit van deze linie. Daarnaast is het gehele plangebied aangewezen als waardevol gebied in het kader van de SSL.

Voor de binnenstad van Hulst wordt ten aanzien van de vestingwerken een passende beschermende regeling opgenomen (zie onderstaande kaart). Nieuwe bebouwing op de vestingwerken is evenals het wijzigen / veranderen van de structuren van de vesting niet toegestaan. Hiermee worden de vestingwerken in voldoende mate beschermd tegen ongewenste wijzingen of ingrepen.



4.3 Archeologie

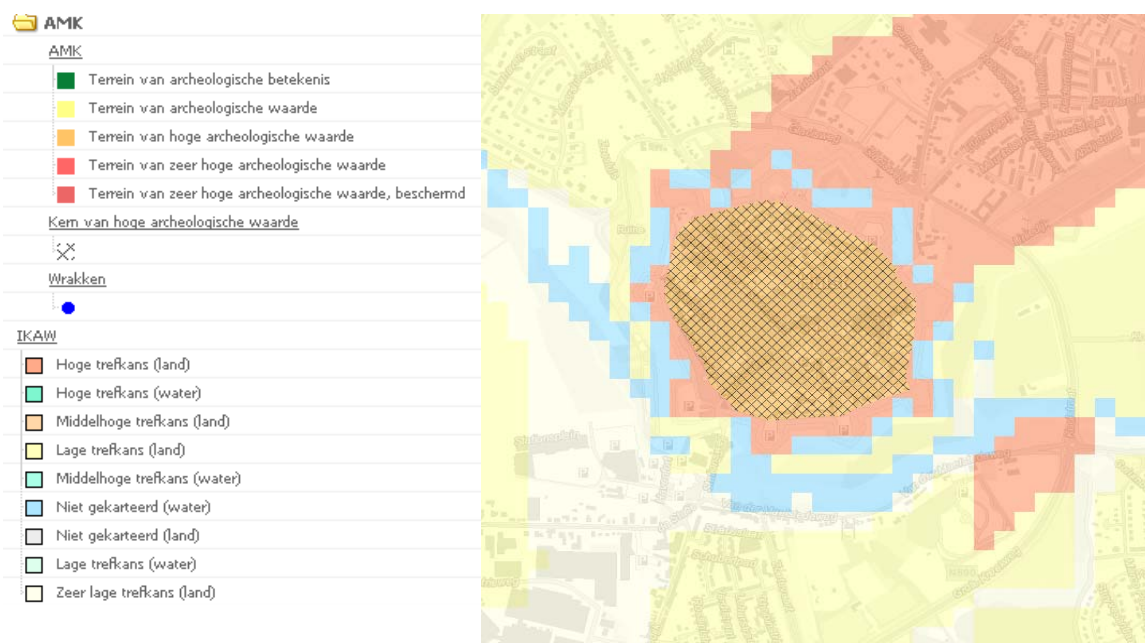
Provinciaal beleid

De provincie Zeeland heeft naast historische geografie, historische (steden)bouwkunde en waardevolle gebieden ook archeologische elementen aangeduid in de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS). In de CHS is zowel de Archeologische Monumentenkaart, als ook de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden opgenomen.

Alle terreinen die op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland staan, zijn van bekende archeologische waarde. Dat wil zeggen dat de omvang, conservering en waarde van deze terreinen bekend zijn. Er wordt onderscheid gemaakt in terreinen van zeer hoge, hoge en archeologische waarden.

De gebieden weergegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden hebben een verwachtingswaarde voor archeologische resten. Dat wil zeggen dat er een mogelijkheid is dat er in deze gebieden archeologische resten aangetroffen kunnen worden. Er wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een zeer lage, een lage, een middelhoge en een hoge trefkans op archeologische resten.

Op grond van de Archeologische Monumentenkaart geldt voor de kern Hulst (binnen de vestingwerken) een hoge archeologische waarde⁸. Op basis van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) moet in het gehele plangebied rekening worden gehouden met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden.



Gemeentelijk beleid

De gemeenten Reimerswaal, Borsele, Goes, Hulst, Kapelle, Noord-Beveland, Sluis, Terneuzen en Tholen hebben gezamenlijk een gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld. Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad dit archeologiebeleid vastgesteld⁹. 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, worden belangrijke archeologische resten en sporen die door planontwikkeling worden bedreigd, veiliggesteld door opgraving.

⁸ <http://zldags.zeeland.nl/geoweb31/viewer/Viewer.aspx?Site=CHS>

⁹ http://www.gemeentehulst.nl/Wonen_Leven/Ruimtelijke_plannen/Beleid_Archeologie

Bij de gemeentelijke beleidsinvulling is de provinciale wens voor een effectieve bescherming van de archeologische terreinen op de door Rijk en Provincie opgestelde Archeologische Monumentenkaart (AMK) en Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) meegewogen. Het gedeelde uitgangspunt daarbij was dat de provinciale onderzoekseisen door de gemeente kunnen worden versoepeld waar dat kan worden onderbouwd en waar dat een evenwichtiger balans tussen kosten en baten oplevert. Bij het maken van de afweging tussen wat er in de bodem bewaard moet blijven, onderzocht dient te worden of verloren mag gaan, heeft Hulst op verantwoorde en gemotiveerde wijze gebruik gemaakt van de wettelijke beleidsruimte. Artikel 41a van de Monumentenwet biedt gemeenten de mogelijkheid om, in het belang van de archeologische monumentenzorg en afhankelijk van de plaatselijke situatie, af te wijken van de algemene wettelijke ontheffing voor bodemingrepen tot 100 m².

In het kader van het archeologiebeleid van de gemeente Hulst komen de volgende categorieën in het plangebied voor:

- Beschermde archeologische rijksmonumenten;
- Stads-/dorpskernen;
- Gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- Gebieden met een gematigde archeologische verwachting;
- Gebieden met lage archeologische verwachting.

Beschermde archeologische rijksmonumenten

De gemeente van Hulst telt één rijksbeschermd archeologische terrein en 16 AMK-terreinen. Grotendeels gaat het daarbij om laatmiddeleeuwse en nieuwe tijdse bewoningsterreinen met een nog (gedeeltelijk) zichtbare component, zoals kasteelterreinen, forten, schansen, en grachten.

Alle AMK-terreinen zijn opgenomen als terreinen van archeologische waarde, met uitzondering van de dorpskernen. Er is geen onderscheid aangebracht tussen de verschillende AMK categorieën, omdat geen formele criteria voorhanden zijn voor dit onderscheid.

Voor de beschermde Rijksmonumenten geldt dat bodemingrepen niet zijn toegestaan zonder monumentenvergunning ex artikel 11 MW 88. In artikel 14 lid 2 van de Monumentenwet 1988 is bepaald dat de minister beslist over vergunningverlening. De Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed is uitvoeringsinstantie voor het Rijk. Bescherming van deze terreinen vindt plaats op grond van de Monumentenwet waardoor er in onderhavig bestemmingsplan geen planologische bescherming is opgenomen voor deze terreinen.

Stadskern

De trots van Hulst is de historische kern van de stad, gelegen binnen zijn nog bijna geheel intacte omwalling.

Op de provinciale AMK heeft een deel van de dorpskernen binnen de gemeente de status van 'terrein van hoge/zeer hoge archeologische waarde'.

Uit het bureauonderzoek voor de beleidskaart blijkt dat de formele onderbouwing van de ruimtelijke grenzen die op de AMK wordt gehanteerd niet eenduidig is, en ook niet wordt gestaafd door voldoende archeologische waarnemingen (zie Archeologiebeleid Hulst hoofdstuk Dorpskernen Deel B). Voor de gemeentelijke beleidskaart is met het oog op de noodzakelijke transparantie en rechtmatigheid daarom gekozen voor een eenduidige aanpak. Van alle dorpskernen binnen de gemeente is de oude historische (en dus archeologisch waardevolle) kern vastgesteld op basis van de bebouwingscontour op de Kadastrale Minuut 1811-1832 met gemotiveerde afwijkingen per kern op basis van de beschikbare historische en ruimtelijke bronnen. Voor een deel van de AMK-terreinen in de dorpskernen betekent dit een aanpassing van de ruimtelijke begrenzing ten opzichte van de provinciale AMK.

Voor de kern van de stad Hulst heeft de gemeente in 2005 een verwachtings- en beleidskaart laten opstellen. In specifieke gevallen is van deze systematiek afgeweken indien op basis van archeologische en/of historische gegevens aannemelijk is dat de oude kern (deels) buiten de 1811/1832-begrenzing ligt.

Hoewel de stads- en dorpskernen op de AMK worden aangeduid met de term archeologische waarde, betreft het in feite een verdichting van de verwachting op laatmiddeleeuwse vondsten en sporen die licht kunnen werpen op het ontstaan en de groei van de desbetreffende bewoningskern. In feite is er dus sprake van een specifieke verwachtingscategorie. De gemeente heeft vervolgens op basis van de uitgevoerde analyse een beredeneerd besluit genomen welke dorpskernen op de maatregelenkaart zijn opgenomen.

Voor de verwachtingszones

De ondergrond van het gemeentelijk grondgebied bestaat uit verschillende geologische lagen met elk een specifieke archeologische verwachting voor een bepaalde periode uit de geschiedenis. Binnen de vier verschillende lagen worden zones onderscheiden die elk een eigen archeologische verwachting kennen, gebaseerd op bekende archeologische gegevens en de ontstaans- en bewoningsgeschiedenis van de gemeente. Daarnaast zijn uit de bekende archeologische gegevens een aantal locaties aangewezen waar zich een archeologische vindplaats bevindt. De oude dorpskernen zijn ook aangewezen als terreinen van archeologische waarden.

Voor elke zone geldt een specifieke beleidsmaatregel:

Categorie	Zonegrens archeologisch onderzoek
Dorpskernen en vindplaatsen	50 m ²
Hoge verwachting	250 m ²
Middelmatige verwachting	500 m ²
Lage verwachting	2500 m ²

Wanneer het te verstoren gebied niet groter is dan de hierboven aangegeven vierkante meters, hoeft geen archeologisch onderzoek te worden gedaan. Ook graafwerkzaamheden die niet dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld, zijn ten alle tijden vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Ondanks een eventuele vrijstelling van archeologisch onderzoek kan het toch voorkomen dat bij graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten te voorschijn komen. In dat geval geldt de wettelijke meldingsplicht voor archeologie. Een archeoloog moet in de gelegenheid gesteld worden in het veld kennis te nemen van de vondst, maar de graafwerkzaamheden kunnen gewoon zonder verder archeologisch onderzoek doorgang vinden.

Doorvertaling naar het bestemmingsplan

De voorwaarden voor behouden van het archeologisch erfgoed zijn aangegeven in het Archeologiebeleid gemeente Hulst.

Voor de archeologisch waardevolle gebieden maakt de Verordening onderscheid in vier verschillende regimes, die de basis vormen voor de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen regelen.

- Archeologie 1: Onder deze bestemming vallen 'kernen van hoge archeologische waarde' en niet wettelijk beschermde 'AMK terreinen';
- Archeologie 2: Onder deze bestemming vallen gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- Archeologie 3: Onder deze bestemming vallen gebieden met een gematigde archeologische verwachting;
- Archeologie 4: Onder deze bestemming vallen de gebieden met lage archeologische verwachting.

Voor deze bestemmingen gelden voorwaarden voor bouw- en graafwerkzaamheden tenzij het gaat om:

- bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 1' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van 50 m² en de grond niet dieper dan 40 cm wordt vergraven;
- bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 2' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van 250 m² en de grond niet dieper dan 40 cm wordt vergraven;
- bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 3' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van 500 m² en de grond niet dieper dan 40 cm wordt vergraven;
- bodemingrepen in de bestemming 'Archeologie 4' kleiner of gelijk zijn aan een oppervlakte van 2500 m² en de grond niet dieper dan 40 cm wordt vergraven.

Omgevingsvergunning kan in alle gevallen worden verleend indien is aangetoond dat het behoud in situ van archeologische waarden is verzekerd en/of met inachtneming van enkele nadere randvoorwaarden, bijvoorbeeld het laten doen van onderzoek of laten begeleiden van de werkzaamheden één en ander conform de AMZ-cyclus. Hierin staat ondermeer dat het volgens de wet verplicht is om eventuele aanwezige archeologische waarden te inventariseren middels een archeologisch onderzoek. Dit onderzoek dient te voldoen aan de aanvullende richtlijnen van de provincie Zeeland (2009, Provincie Blad nr. 32). Gravend onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens een door de gemeente goedgekeurd programma van eisen.

4.4 Molenbiotoop

Het plangebied kent de aanwezigheid van een stellingmolen aan het Molenbolwerk, genaamd de Stadsmolen. De stellingmolen is een toeristische attractie.

Op een stadsplattegrond van omstreeks 1560 staat de voorganger van de huidige molen, welke zeer waarschijnlijk in de 14e eeuw op deze plaats is gebouwd. In 1596 werd deze molen bij een belegering van de stad zo zwaar beschadigd, dat er een nieuwe moest worden gebouwd. Deze molen werd bij het beleg van 1645 kapot geschoten en weer herbouwd. Tussen 1700 en 1750 werd deze molen vervangen en verplaatst naar de "Molenberg" aan het eind van de Overdamstraat. De "Molenberg" lag op de plaats waar in de jaren '50 de Keldermanspoort werd opgegraven. In 1792 werd de houten molen vervangen door de huidige stenen molen.

Molens staan nooit op een willekeurige plek. Het molentype dat men aantreft zegt iets over de geschiedenis van het landschap. Binnen dat landschap is de molenlocatie zo gekozen dat de molen optimaal kon functioneren. De omgeving waarmee een molen in relatie staat, noemen we de molenbiotoop. Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen. Voor de molenaar is een goede windvang van cruciaal belang. Molens vormen een karakteristiek herkenningspunt in menig dorpsgezicht of landschap. En door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van groot belang. Een goede molenbiotoop maakt het mogelijk dat een molen regelmatig in bedrijf is.

De Provincie vraagt de gemeenten rekening te houden met het behoud van cultuurhistorisch waardevolle molenbiotopen en de hiertoe door de "Vereniging De Hollandse Molen" opgestelde "Handleiding Molenbiotoop" door te vertalen in bestemmingsplannen (bron: "Omgevingsplan Zeeland 2006-2012", Provincie Zeeland, vastgesteld 30 juni 2006).

Om aan te geven hoe nauw de relatie tussen een molen en zijn omgeving is, introduceerde dhr. E. Smit jr. in 1973 het begrip molenbiotoop. Inmiddels is dit in de

molenwereld geheel ingeburgerd geraakt. Smit ontleende de term aan de vogelbescherming. Daar staat de biotoop voor het milieu waarin een bepaalde vogelsoort leeft en het beste gedijt. Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. Daarnaast staat met name de zichtbaarheid van de molen centraal. Deze is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen vaak zo sfeerbepalend is.

In een vol land als Nederland is volledige openheid van het landschap zelden haalbaar. Het streven is naar een situatie waarin de molen een hoofdelement in het landschap is zonder aan andere belangrijke landschappelijke aspecten tekort te doen. Het zoeken is naar een aanvaardbaar compromis. De "Vereniging De Hollandsche Molen" heeft normen ontwikkeld voor het bepalen van de toelaatbare obstakelhoogte in relatie tot de afstand tot een molen, de nieuwste norm stamt uit 1982. Om de toelaatbare obstakelhoogte in relatie tot de afstand tot een molen te bepalen, verzocht men dr. ir. A.C.M. Beljaars in de jaren tachtig om een wetenschappelijke analyse uit te voeren. Zijn studie geeft een overzicht van de gevolgen die obstakels voor de windtoestroming hebben, uiteengezet in termen van windprofielen, stroomlijnpatronen, ruwheid van het oppervlak, en turbulentiegraad. De resultaten van zijn onderzoek vormen het uitgangspunt voor de biotoopformule.

Deze formule luidt als volgt: $H(x) = x/n + c \cdot z$

waarin: $H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters) x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters) n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied. c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2 z = askophoogte (helft van lengte gevucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

De Provincie Zeeland vraagt gemeenten deze formule door te vertalen in het bestemmingsplan.

Naast de formule van De "Vereniging De Hollandsche Molen" worden er echter ook andere benaderingen gehanteerd, waaronder die van de Provincie Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland hanteert de navolgende regels:

Voor traditionele windmolens, aangemerkt als Rijksmonument (zijnde complete en incomplete molens, maar niet zijnde molenstompen en molenrestanten aangemerkt als Rijksmonument), moet de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd.

Daartoe dienen ruimtelijke plannen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Binnen de straal van 100 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen moet wat betreft bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 - in het buitengebied mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 100-regel);
 - in het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing / beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

Indien de biotoopformule van de “Vereniging De Hollandsche Molen” toegepast wordt betekent dit dat er in de deelgebieden 1 en 9 (Godsplein) tot een maximale bouwhoogte van 16,10m + NAP gebouwd mag worden, terwijl tot 19,84m + NAP benodigd is. Voor de Postkantoorlocatie gelden respectievelijk 17,10m + NAP en 19,84m + NAP. De beoogde plannen zouden hiermee dus niet binnen de molenbiotoopregels vallen.

Indien de rekenmethode van de Provincie Zuid-Holland wordt toegepast betekent dit een maximale bouwhoogte op de locatie Godsplein van 19,43m + NAP en voor de Postkantoorlocatie 21,10m + NAP. Hiermee zouden de beoogde plannen, m.u.v. de deelgebieden 1 en 9 wel passend zijn.

Ondanks de vraag van de Provincie Zeeland om de berekeningsformule van de “Vereniging De Hollandsche Molen” toe te passen in de gemeentelijke bestemmingsplannen wordt het in deze situatie verantwoord geacht om gebruik te maken van de rekenmethode van de Provincie Zuid-Holland. Dit op basis van onderstaande argumenten:

- Het toepassen van de berekeningsformule van de “Vereniging De Hollandsche Molen” is een vraag van de Provincie, het is in het Omgevingsplan Zeeland niet geformuleerd als een eis.
- In de zeer nabije omgeving van de molen is reeds bebouwing aanwezig.
- Uit onderzoek is naar voren gekomen dat het hinderen van windvang zich reeds na 100m hersteld heeft. Gezien de afstand van de molen tot het Godsplein en de Postkantoorlocatie respectievelijk ongeveer 200 en 250m bedraagt, is er voldoende maat aanwezig voor het herstellen van de gehinderde windvang indien deze situatie zich voordoet.
- De betreffende molen wordt niet bedrijfsmatig als maalinrichting geëxploiteerd. Dat de te realiseren bebouwing mogelijk meebrengt dat de molen onder be-

paalde omstandigheden niet optimaal zal kunnen draaien, kan dan ook niet worden gezien als een onoverkomelijke beperking van de gebruiksmogelijkheden van de molen.

- In een stedelijke omgeving, als waar de molen gesitueerd is, zijn ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het gebied als geheel zekere beperkingen ten aanzien van de windvang niet altijd uit te sluiten c.q. onaanvaardbaar te achten.
- De afstand van de geprojecteerde bebouwing tot de molen is zodanig dat niet kan worden gesproken van onevenredige aantasting van de belevingswaarde van de molen.

De laatste drie argumenten zijn afkomstig uit jurisprudentie betreffende een molenbiotoop, ontvangen van de Provincie Zeeland. De maximale goothoogtes voor deelgebied 1 en 9 kennen aan de Bierkaai-zijde een bouwhoogte van 16m en aan de Godspleinzijde een bouwhoogte van 13m. Aan de Bierkaai-zijde zou volgens de molenbiotooprekenmethode van de Provincie Zuid-Holland slechts een bouwhoogte van 14,4m toegestaan zijn. Om optimaal functioneel gebruik te kunnen maken van de maximale bouwhoogte is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om aan de Bierkaai-zijde de maximale bouwhoogte te verlagen van 16,0m naar 14,4 m daar dit afbreuk zou doen aan de beoogde wandwerking van de Bierkaai waar deelgebied 1 en 9 een belangrijk onderdeel van zijn.

5. GROEN EN ECOLOGIE

5.1 Groenstructuur

De groenstructuur van de binnenstad wordt hoofdzakelijk gedomineerd door de oude vestingwerken, die de historische kern van Hulst omkaderen. De vestingwerken herbergen veel groen en bieden ruimte aan een aantal bossages. De groene vestingwerken zijn bepalend voor het historisch stadsgezicht van Hulst. Direct grenzend aan de vestingwerken zijn daarnaast enkele agrarische akkers gelegen, die tevens binnen het onderhavige plangebied vallen.

Binnen de vestingwerken komt groen voor in de vorm van laanbeplanting, tussen de bebouwing en op (afgesloten) binnenterreinen en pleinen. Daarnaast bevinden zich verspreid over het plangebied solitaire groenvoorzieningen en bomen.

Zowel binnen als buiten de vesting is het beleid gericht op het behoud, en waar mogelijk op het verbeteren van groenvoorzieningen. De groenvoorzieningen krijgen een aparte bestemming 'groen', waarbinnen parkeren in beginsel niet is toegestaan.

5.2 Flora en fauna

Wettelijk kader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

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 n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk(erwijs (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 vergunningplichtig.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissoorten, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaardere beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde diersoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten het jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet het jaarrond beschermd zijn, maar waarbij inventarisatie gewenst is. 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 het leefgebied te garanderen.

Wettelijke gebiedsbescherming

Circa 8 kilometer ten noorden van het plangebied is het Natura 2000- gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' gelegen. De Westerschelde is de zuidelijke tak in het oorspronkelijke mondingsgebied van de rivier de Schelde. Het is de enige zeetak in de Delta waar nu nog sprake is van een estuarium met open verbinding naar zee. Het betreft een zeer dynamisch gebied, mede door de trechtervorm ervan, waarin het getijverschil naar achteren erg groot wordt. Het estuarium bestaat uit diepe en ondiepe wateren, bij eb droogvallende zand- en slikplaten en schorren. Onder de schorren langs de Westerschelde bevindt zich het grootste schorrengebied van ons land: het Verdronken Land van Saeftinghe. Door het grote getijverschil bevat het Verdronken Land van Saeftinghe zeer hoge oeverwallen en brede geulen.

Buitengaats ligt de verzande slufte van de Verdronken Zwarte Polder nog in het gebied.

Ruim 6 kilometer ten noorden van het plangebied is tevens het Natura 2000-gebied 'Vogelkreek' gelegen. De Vogelkreek is een voormalige kreek met omliggende vochtige en zoute graslanden.

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van natuurgebieden die beschermd worden volgens de Natuurbeschermingswet. Aldus hoeft met wettelijke gebiedsbescherming in de planvorming geen rekening gehouden te worden.

Planologische gebiedsbescherming

De provinciale bescherming van natuurwaarden is planologisch verankerd in de Ruimtelijke verordening van de provincie Zeeland. Er zijn geen gronden in het plangebied gelegen die vanwege natuurwaarden beschermd moeten worden. Tevens zijn er binnen het plangebied geen gronden als natuurontwikkelingsgebied aange-wezen.

Soortbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd, mogelijk in combinatie met compenserende maatregelen.

Omdat in het onderhavige plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en uitsluitend reguliere aanpassingen in de openbare ruimte zijn toegelaten (d.w.z. binnen de bestemmingsgrenzen, rekening houdend met altijd geldend zorgplicht), kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de lokale natuurwaarden.

5.3 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. Het terrein van het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' ligt gemiddeld 1 á 2 meter boven N.A.P.

6. WATER

6.1 Water

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Het plangebied bestaat uit een beheergebied waarin de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd wordt en meerdere gebieden waarin ontwikkelingen voorzien zijn.

Bij ontwikkelingen in het plangebied zullen de afwegingsstappen: hergebruik, infiltratie, buffering, afvoer via oppervlaktewater en afvoer via riolering worden doorlopen. Afhankelijk van de mogelijkheden op en om het perceel, het gebruik van de dakvlakken en het aardoppervlak zullen de mogelijkheden voor hergebruik van water vanaf dakvlakken bekeken en zo mogelijk benut worden. Uitgangspunt is dat hemelwater vanaf de dakvlakken hergebruikt wordt dan wel infiltreert in de bodem of afvoert via geïsoleerd liggend oppervlaktewater (zoals bestaande watergangen).

Relevant beleid

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook "water in de stad" en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Voor onderhavig bestemmingsplan is momenteel het Nationaal Waterplan (vastgesteld in 2009), Waterbeheer 21e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, implementatie Kaderrichtlijn Water en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld door de Provinciale Staten op 30 juni 2006) van belang. Het Omgevingsplan is op 1 oktober 2006 in werking getreden. Rijk en Provincie pleiten voor meer inte-

graal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden.

In de visie van het Rijk en Provincie zijn voor de ontwikkelingen van nieuw stedelijk gebied onder andere de volgende aandachtspunten van belang:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertalen naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- vergroten van de ruimte voor water;
- het herstel / versterking van natuurwaarden;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem (voor nieuwe plannen gaat NW4 uit van een afkoppeling van 60%, voor bestaande bebouwing moet over een periode van 20 jaar 20% van het schoon verhard oppervlak zijn afgekoppeld. In het IOP van provincie Zeeland wordt zelfs uitgegaan van 95% afkoppelen bij nieuwe plannen);
- het voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- het beheersen van de grondwaterstand en oppervlaktewaterpeil met het oog op verschillende belangen;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- het duurzaam gebruik en rechtvaardige verdeling van het beschikbare zoete water;
- het terugdringen van de verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- uitgaan van een optimaal rioolstelsel (gescheiden c.q. verbeterd gescheiden stelsel).

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenwerking met de provincies en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad te optimaliseren. In het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw ligt het accent op wijkniveau en is het streven de inpassing van de (nieuwe) stad in het natuurlijk (water)systeem te verbeteren.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015

Het waterbeheer in de gemeente Hulst is in handen van waterschap Scheldestromen. Dit waterschap is in 2011 ontstaan na de fusie tussen waterschap Zeeuwse Eilanden en waterschap Zeeuws Vlaanderen. Aangezien Hulst is gelegen in Zeeuws Vlaanderen is thans het waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Zeeuws Vlaanderen vigerend.

Hierin wordt beschreven dat het waterschap in haar beleid, beheer en onderhoud streeft naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de nodige aandacht.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst 2010-2015

De gemeente Hulst heeft in december 2009 het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst 2010-2015 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.

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is ten aanzien van het aanleggen van voorzieningen bij uit- en inbreidingen gesteld dat:

Per ontwikkeling zal telkens een keuze gemaakt worden in de mogelijkheden hoe om te gaan met hemelwater. Bij het maken van deze keuze zal gebruik gemaakt worden van de "Zeeuwse Handreiking Watertoets". Deze keuze zal vastgelegd worden in een watertoets en bijbehorende waterparagraaf. Gezien de huidige wetgeving is de eigenaar eerst zelf verantwoordelijk voor de opvang en verwerking van het hemelwater dat op zijn terrein valt. De gemeente 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, dient de verschuldigde waterberging afgekocht te worden.

Een infiltratievoorziening op eigen perceel, gedimensioneerd op regenduurlijn $T=10$, berekend over het verhard oppervlak van gebouwen en verharding is dan verplicht. 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 noodoverlaat. 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 hij 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. Bij de invulling hiervan zal de gemeente de volgorde hanteren van vasthouden, bergen en als laatste mogelijkheid afvoeren. Voorwaarde bij het aanbieden van hemelwater is dat schoon hemelwater schoon blijft. Afstromend hemelwater mag geen uitgeloopte materialen bevatten.

Indien nieuwe rioolstelsels aangelegd moeten worden, wordt bij het ontwerp zowel op bui 08 als bui 09 Leidraad Riolering (herhalingsijd 1x per 2 resp. 5 jaar) getoetst. In beide gevallen mag er in de berekeningen geen water op straat voorkomen. De aanlegkosten van de voorziening komen ten laste van de project- en plankosten. Het onderhoud en de vervanging worden meegenomen binnen het rioleringsbeleid.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

Op 9 november 2006 is de visienota van het Stedelijk waterplan door de gemeenteraad van de gemeente Hulst vastgesteld. De visie ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, water en ruimtelijke ordening, afvalwater en afkoppelen regenwater, monitoring en evaluatie en organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving, zoals vastgelegd door de EU, Rijk, provincie Zeeland, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en/of de gemeente Hulst, Sluis en Terneuzen.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

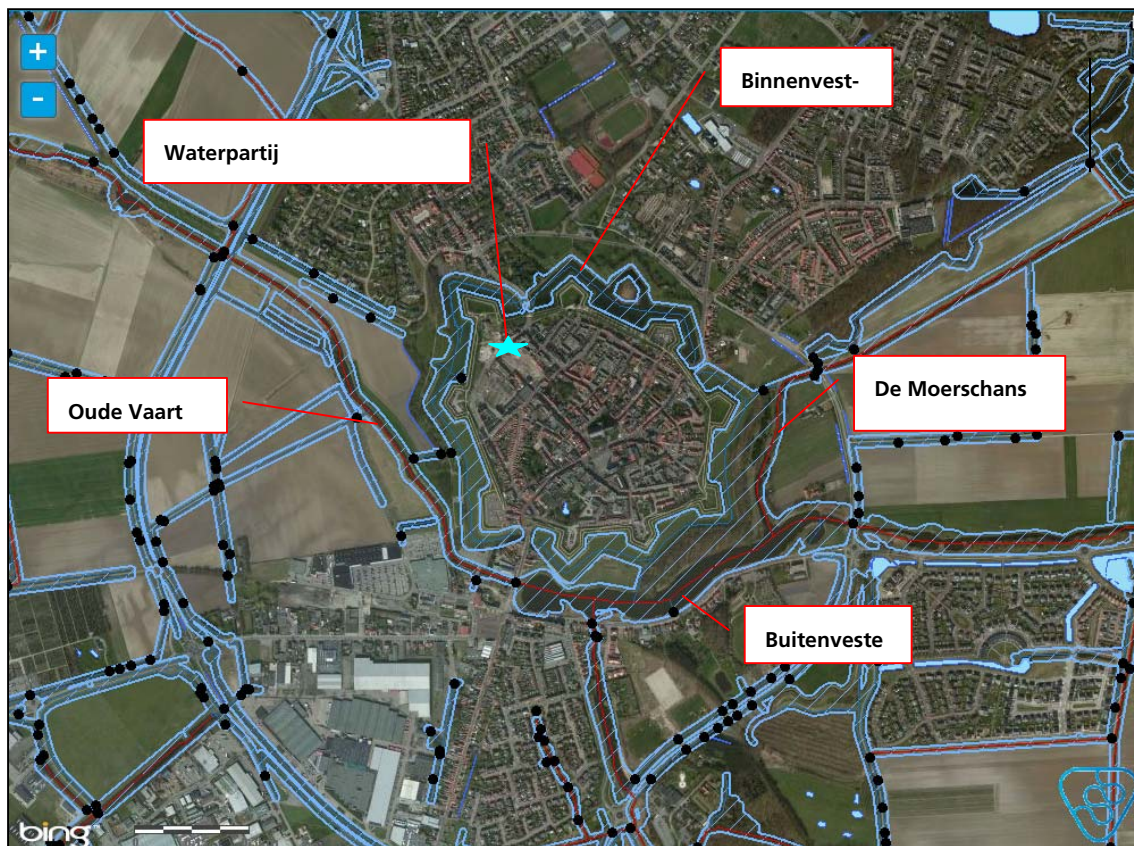
Het plangebied omvat het stadscentrum van Hulst, bestaande uit de historische binnenstad, de oude vestingwerken en het kernwinkelgebied. Het plangebied wordt hoofdzakelijk begrensd door de Hulster Nieuwlandweg/dijk, Glacisweg, Koolstraat en de Van der Maelstedeweg. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied direct aan agrarisch gebied.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Het oppervlaktewater bevindt zich met name rondom de binnenstad (rondom de vesting).

In het plangebied bevinden zich de volgende oppervlaktewateren (per waterloop is tevens de waterstaatkundige status conform de legger van waterschap Scheldestromen benoemd):

- De stadsgracht; dit betreft een secundaire waterloop;
- Oude Vaart; dit betreft een primaire waterloop;
- Buitenveste; dit betreft een primaire waterloop;
- De Moerschans; dit betreft een primaire waterloop;
- De waterpartij welke recentelijk is aangelegd als onderdeel van de 'Dobbele Poort' gelegen tussen de Bierkaaistraat en de Overdamstraat; dit betreft een waterloop zonder waterstaatkundige betekenis en is nu nog niet opgenomen in de legger van het waterschap Scheldestromen, maar dit zal in de toekomst wel zo zijn. Om die reden is deze waterpartij net zo bestemd als de overige wateren.



Uitsnede Legger- en keurkaart waterschap Scheldestromen

*Waterpartij in recent ontwikkelde plan 'Dobbele Poort'

Riolering

Het centrumgebied van Hulst beschikt voor het overgrote deel over een conventioneel gemengd rioolstelsel. Op enkele plekken is voorzien in een gescheiden stelsel, waarbij huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd:

- Het zuidoosten van de binnenstad (Korte- en Lange Bellingstraat);
- In het westelijk deel van de binnenstad (Houtenkwartier);
- Het gebied ten westen van de Stationsweg.

In de nabije toekomst zullen de onderstaande gebieden ook worden voorzien van een gescheiden stelsel:

- Omgeving van de Nieuwe Bierkaai;
- Bonte Hondstraat;
- Lange Nieuwstraat;
- Kleine- en Grote Bagijnestraat;

Volksgezondheid

In het plangebied bevinden zich twee bestaande overstorten van het gemengde rioolstelsel (Stationsweg op de Buitenvest en Asschepoort op de Binnenvest).

Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit

In die gebieden waar sprake is van een gescheiden stelsel, dient rekening te worden gehouden met de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. Hemelwater wordt immers via een HWA-riool in het milieu gebracht. De oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen mogen daarom niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.

Verdroging

Toevoeging van hemelwater aan de bodem vermindert de verdroging. In stedelijke gebieden kan een verdere 'verstening' van het stedelijk gebied verdere verdroging tot gevolg hebben. Dit plan maakt geen verdere ontwikkeling mogelijk. In de (na-bije) toekomst zullen wel meer delen van het plangebied worden afgekoppeld, waardoor meer (schoon) hemelwater naar oppervlaktewater wordt afgevoerd.

Natte natuur

De Oude Vaart, Buitenveste en De Moerschans maken onderdeel uit van de natte ecologische verbindingzone. In dit plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die invloed hebben of kunnen hebben op deze natte natuur.

Waterhuishoudkundige aspecten in de planregels en verbeelding

Oppervlaktewater

Alle oppervlaktewateren in het plangebied zijn op de verbeelding bestemd als 'Water'. De bestemming 'Water'. Het gebruik van deze gronden is primair bestemd voor de waterhuishouding.

Naast een waterhuishoudkundige functie heeft het water rondom de vestingwerken ook een cultuurhistorische betekenis/ functie. De cultuurhistorische waarde van dit oppervlaktewater is geborgd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht'.

Voorts zijn binnen alle bestemmingen waterlopen, waterpartijen, of water- en waterhuishoudkundige voorzieningen integraal mogelijk te maken. Dit biedt enige flexibiliteit voor het doen van waterhuishoudkundige ingrepen in de toekomst.

7. ONDERGRONDSE INFRASTRUCTUUR

De aanwezigheid van kabels en/of leidingen in een gebied kunnen de realisatie van bouwplannen in de weg staan. In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor planontwikkeling.

8. MILIEU-ASPECTEN

8.1 Bodemonderzoek

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren.

De woningwet en de gemeentelijke bouwverordening bieden bescherming tegen bouwenactiviteiten binnen de bestaande situatie op verontreinigde grond.

8.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat vaststelling of herziening van bestemmingsplan van een akoestisch onderzoek gepaard dient te gaan. De Wet geluidhinder maakt evenwel een onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure. Voor de bestaande situaties bestaat sinds maart 1986 een procedure, die geheel buiten het bestemmingsplan om verloopt. In het kader van dit bestemmingsplan is sprake van het in hoofdzaak vastleggen van de bestaande situatie. Akoestisch onderzoek is voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bovendien geldt voor de gehele binnenstad van Hulst een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor géén akoestisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden. Enkel voor de Stationsweg, Tivoliweg en de Zoutestraat geldt een 50 km/uur regime.

8.3 Externe veiligheid

Wet en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹⁰ en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

¹⁰ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹¹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

In de binnenstad liggen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en deze moeten getoetst worden aan het Bevi, de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

¹¹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Zeeland liggen er in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

Transport

Er vindt in de omgeving van het plangebied geen transport plaats over vaarwegen of spoorlijnen.

Over de Rondweg Hulst (N290) vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. In opdracht van de provincie Zeeland is in 2006 een risico-inventarisatie uitgevoerd van het wegtransport van gevaarlijke stoffen in Zeeland¹². Uit deze risico-inventarisatie blijkt dat dit transport in de huidige situatie geen aanleiding geeft tot risicoknelpunten. Uit het onderzoek is gebleken dat de plaatsgebonden risicocontouren van zowel kwetsbare als minder kwetsbare functies (10^{-6} en 10^{-5}) zich op de transportroute zelf bevindt. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt langs genoemde weg evenmin overschreden (het groepsrisico is meer dan een factor 100 lager dan de oriëntatiewaarde).

Buisleidingen

Nabij het plangebied ligt een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie met het kenmerk A-530-06. De diameter van de leiding is 6,63 inch en de druk bedraagt 66,20 bar. Voor de gehele gemeente Hulst is een QRA¹³ uitgevoerd voor de hogedruk aardgasleidingen. De QRA is als bijlage 2 toegevoegd aan de toelichting.

Uit de QRA volgt dat de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} contour ter plaatse van het plangebied ligt op het hart van de leiding. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,01 maal de oriënterende waarde.

Verantwoording van het groepsrisico

Op grond van het Bevb moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten, het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding worden verantwoord.

In de afweging van het groepsrisico worden de volgende verantwoordingselementen meegenomen:

- De personendichtheid in het invloedsgebied en een uitspraak over de verwachte toekomstige personendichtheid in geval er concrete ontwikkelingen in het invloedsgebied zijn.
- Hoogte van het groepsrisico vóór en na realisatie van de plannen;
- Mogelijkheden voor de hulpverlening en bestrijding van een ramp;
- Mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;

¹² Risico-inventarisatie wegtransport Zeeland, Adviesgroep AVIV BV, 2006.

¹³ QRA hogedruk aardgas buisleidingen, RMD, 30-1-2012.

Het groepsrisico van de ondergrondse buisleiding is laag. Dit heeft te maken met de beperkte diameter, werkdruk en ligging. Omdat er geen verandering in de persoonlijkheid is, wijzigt het groepsrisico niet.

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

8.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.¹⁴

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

¹⁴ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheerplan en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarin het aantal verkeersbewegingen significant stijgt. Derhalve hoeft er niet aan luchtkwaliteit getoetst te worden.

Bedrijvigheid

Op basis van gegevens over geëmitteerde lucht van bedrijven in het plangebied of in de omgeving hiervan moet beoordeeld worden of hierbij stoffen vrijkomen die zijn genormeerd in het Besluit Luchtkwaliteit. Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die de luchtkwaliteit in de zin van het Besluit Luchtkwaliteit beïnvloeden.

9. WONEN

9.1 Beleid en randvoorwaarden

Woonvisie Hulst

Hulst wil een gemeente zijn met een aantrekkelijk woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving. In dat kader zijn de volgende speerpunten van beleid aan de orde:

Behouden en werven van inwoners:

- Stimuleren van de omvang en diversiteit van de nieuwbouw;
 - streven naar ± 100 nieuwe woningen per jaar) (exclusief extramuralisatie zorginstellingen);
 - consumentgericht en gedifferentieerd bouwen;
 - bieden van mogelijkheden en aantrekkingskracht voor kandidaten van buiten de gemeente en provincie.
- Continuïteit door voldoende aanbod:
 - bouwlocaties in bestaand bebouwd gebied door herstructurering en inbreiding;
 - zorgen voor een strategische voorraad bouwgrond op verschillende locaties en in verschillende woonmilieus.
- Mogelijkheden bieden voor bijzondere woonwensen, met name in:
 - Hulst (De Nieuwe Bierkaai, Verbindingszone Binnenstad-Morres) en Project Perkpolder.

Aandacht voor alle doelgroepen:

- Realiseren van adequate huisvesting voor zorgbehoevenden;
- Zorgdragen voor voldoende spreiding;
- Zorg voor voldoende aanbod en keuzemogelijkheden via een gedifferentieerd woningaanbod.

Verbeteren van de woonkwaliteit:

- Herstructureren bestaande woningvoorraad;
- Met het oog op zuinig ruimtegebruik hebben inbreidingslocaties voorrang op uitbreidingslocaties;
- Vergroting van het aantal levensloopbestendige en aanpasbare woningen;
- Aandacht voor duurzaam bouwen en ruimtelijke kwaliteit.

Afhankelijk van de aan een kern toegekende bouw mogelijkheden maakt de gemeentelijke "Woonvisie" een onderscheid aan de hand van vier scenario's, te weten: ontwikkeling, selectieve groei, organische groei en beheer.

De gemeente zet in het woningbouwprogramma voor de periode 2007 tot en met 2016 in op circa 819 te realiseren nieuwe woningen, onder meer te bouwen in Groote Kreek, De Nieuwe Bierkaai, de verbindingszone tussen De Statie en de binnenstad, en in de binnenstad zelf.

Ten aanzien van de ontwikkelingen aan de Bierkaai is een ontwikkelingsgerichte regeling toegepast, gebaseerd op het deels onherroepelijke bestemmingsplan De Nieuwe Bierkaai. Dit betekent dat de ontwikkeling gestuurd wordt met een dubbelbestemming. Om de gewenste massa en architectuur te regelen zijn specifieke regels opgesteld. De overige dubbelbestemmingen hebben een conserverend karakter. Ze hebben enkel als doel om bepaalde bouwopgaven onder voorwaarden mogelijk te maken.

Planologisch gezien beschouwen we de Nieuwe Bierkaai als een bestaande situatie. De onderbouwing van het programma op milieu en water zijn verantwoord in de Nieuwe Bierkaai.

9.2 Plancapaciteit

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van woningen anders dan op grond van vigerende bestemmingsplannen mogelijk is gemaakt.

10. BEDRIJVEN EN VOORZIENINGEN

10.1 Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' voorziet in een actualisatie van de bestaande regeling.

Maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen

In het bestemmingsplan is de school en een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals de kerk en het dagverblijf voor ouderen specifiek bestemd. Het verkleuren van deze specifieke maatschappelijke voorzieningen naar winkels, wonen of andere (centrum)functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst.

Bedrijven

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het (her)vestigen van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, deze worden specifiek bestemd. De binnen het plangebied aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger worden eveneens specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Wel is het mogelijk ter plaatse een zelfde type bedrijf te vestigen. Uiteraard is een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 ter plaatse wel toegestaan.

Horeca

In het vigerende bestemmingsplan is in het centrumgebied per straat bepaald welk percentage van de straatwand voorzien mag worden van horecabedrijven. In het voorliggende plan kiezen we voor een andere wijze van bestemmen, onder andere door meer gebiedsgericht te kijken naar de mogelijkheden. Ook is het begrip 'horeca' duidelijk gedefinieerd door uit te gaan van drie horecacategorieën die gebaseerd zijn op factoren die de ruimtelijke uitstraling van een horecabedrijf bepalen, zoals verkeersaantrekkende werking, bezoekersaantallen, openingstijden en geluidniveau (zie kader). De mate van het ruimtelijke effect op de omgeving is bepalend voor de indeling in een bepaalde categorie, waarbij categorie 1 staat voor de lichtste vormen van horeca en een hogere categorie voor een zwaardere vorm.

Alle bestaande horeca krijgt bestemming 'horeca' of 'W (h)'¹⁵. Daarbij is de bestaande situatie (de bestaande horecacategorie) bestemd, waarbij ook een lagere (lichtere) categorie is toegestaan.

¹⁵ Wonen met aanduiding Horeca, als toegevoegde functie.

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn lichte vormen van horeca (categorie 1, zie kader) rechtstreeks toegestaan en bestaande zwaardere vormen horeca aangegeven met een specifieke aanduiding op de verbeelding. Dit systeem voorkomt het principe van 'wie het eerst komt, die het eerst maalt' uit het vigerende plan.

Voor het gebied tussen de Houtmarkt en Grote Markt is zwaardere horeca alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid.

Horeca, categorie 1 "lichte horeca"

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar/cafetaria;
- shoarma/grillroom;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

1d. Horecabedrijven met overnachtingsmogelijkheden:

- hotel.

Horeca, categorie 2 "middelzware horeca"

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Horeca, categorie 3 "zware horeca"

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Zwaardere horeca die niet rechtstreeks niet rechtstreeks is toegestaan wordt alleen via een wijzigingsbevoegdheid in het plan of via herziening van het plan mogelijk gemaakt.

Binnen 'Centrum – Bierkaai' is horecacategorie 1 rechtstreeks toegestaan en via afwijkingbevoegdheid categorie 2.

Bij maatschappelijke-, sport- en recreatievoorzieningen is ondergeschikte horeca mogelijk.

Zie ook de paragrafen 3.2 en 12.4

10.2 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied worden enkele bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavige bestemmingsplan.

In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven (zie bijlage 1 van de voorschriften). Hieronder vallen onder andere scholen, verpleeghuizen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst. Dit kan ertoe leiden dat deze bedrijvigheid ter plaatse moet worden beëindigd.

De reeds aanwezige bedrijven van milieucategorie 3 of hoger zullen specifiek worden bestemd.

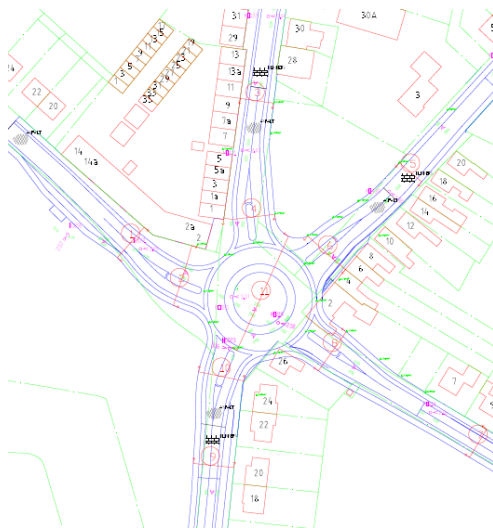
Bedrijf	Adres	Milieucontour	Milieucategorie
Drukkerij Druwa	Godsplein 14-16	100m	3.2
Wauters Zeefdruk & Belettering	Bontehondstraat 23	30m	2
Drukkerij Paul Schelfhout	Kleine Bagijnestraat 34	100m	3.2
Firma A. de Block en Zn.	Grote Zwanenstraat 5	10m	1

Indien in een concrete bestaande situatie de afstand tussen een bedrijf en een gevoelige functie te klein is, is de uitbreidingsruimte van het betreffende bedrijf beperkt en wordt het bedrijf aan voorwaarden gebonden. Dit betekent dan vaak een aanpassing van de milieuvergunning.

11. VERKEER

11.1 Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van de binnenstad vindt plaats via de Stationsweg, Tivoliweg en Zoutestraat. Dit zijn tevens de enige drie wegen die toegang bieden tot de historische kern van Hulst. De binnenstad kent veel eenrichtingswegen, waardoor de verkeersstructuur redelijk complex is. De voornaamste route door het centrum loopt vanuit de Stationsweg via de Gentsestraat en de Kleine Bagijnestraat naar de Zoutestraat. Ook hier betreft het eenrichtingsverkeer.



De verkeersafwikkeling op de hoek Zoutestraat – Glacisweg – Koolstraat verdient aandacht. Het huidige kruispunt is onoverzichtelijk en leidt soms dan ook tot onveilige situaties. De gemeente wil de verkeersstructuur ter plaatse van dit kruispunt aanpakken en heeft plannen voor de aanleg van een rotonde ontwikkeld. Via een wijzigingsbevoegdheid wordt de aanleg van deze rotonde mogelijk gemaakt.

Afbeelding: inrichtingsvoorstel rotonde Zoutestraat

Openbaar vervoer

Binnen het plangebied bevinden zich twee bushaltes, aan de Markt en aan het 's Gravenhofplein. Beide haltes worden zes tot acht keer per dag aangedaan door buslijn 489 (buurtbus). De overige streekbussen die Hulst aandoen halteren aan het Busstation en het merendeel ook aan de Koolstraat. Beide haltes liggen op ongeveer 100-150 meter van de grens van de Binnenstad.

11.2 Verkeersaantrekkende werking

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. Het voorziet in de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden welke is afgestemd op de categorisering van wegen in het kader van Duurzaam Veilig. Op de hoek Zoutestraat – Glacisweg – Koolstraat is via een wijzigingsbevoegdheid de aanleg van een rotonde mogelijk gemaakt.

11.3 Parkeren

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Binnen de bestemmingen van verkeers- en verblijfsgebieden is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk.

12. JURIDISCHE PLANOPZET

12.1 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 eigendomsgrenzen, 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 bestemmingen 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.

12.2 Systematiek van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Wat betreft systematiek van het bestemmingsplan is grotendeels aangesloten bij het voorheen geldende bestemmingsplan “Binnenstad” en het deels onherroepelijke bestemmingsplan “De Nieuwe Bierkaai”. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling moeten de functionele en ruimtelijke aspecten goed worden onderscheiden. Voor de verschillende centrumfuncties beoogt het gemeentebestuur een flexibele bestemmingsregeling op te stellen om de functionele dynamiek van het centrum hoog te houden en leegstand te voorkomen. Het uitgangspunt van de ruimtelijke aspecten van de regeling is het behoud, herstel en versterking van het historische en ruimtelijk karakter van de binnenstad.

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. Het plan is conserverend van aard waardoor in beginsel op de vigerende bestemmingen is aangesloten.

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 zienswijzen.

3. een nadere eisenregeling: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen; onder meer ten aanzien van de situering, de afmetingen, de vormgeving, de kaphelling, de kaphelling, de kapvorm, de gevelindeling en de toepassing van materialen en kleurgebruik, teneinde gevels of geveldelen en daken meer in overeenstemming te brengen met de karakteristiek van het Beschermd stadsgezicht. 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 activiteiten die mogelijkserwijs 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 archeologische waarden.

6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: voor het slopen van bouwwerken die zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht, dient het bevoegd gezag – in de meeste gevallen het college van burgemeester en wethouders - een omgevingsvergunning te verlenen. Het slopen is dan slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht aan, dan wel herstel is verzekerd van het historische en ruimtelijk karakter van het Beschermd stadsgezicht.

12.3 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.

12.3.1 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.

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 2008. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

12.3.2 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 uit :

- 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 bijbehorende'. 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 eisenregeling 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 afwijkingsbevoegdheden 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.

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. Functiewijzigingen 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).

12.3.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling

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 gebruiksbepaling van het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling is de vrijwaringszone voor de molenbiotoop geregeld.

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.

12.3.4 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.

12.4 Specifieke bestemmingsregels

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

Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

De als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, agrarisch grondgebruik en het behoud en / of herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en kenmerken. Deze bestemming is afgestemd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Buitengebied".

Bedrijf

In de binnenstad van Hulst zijn in beginsel alleen bedrijven toegestaan uit de eerste en tweede categorie van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven met een hogere milieubelasting zijn positief bestemd door middel van een aanduiding, zodat het bestaande bedrijf niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt aangetaast. De toegestane goethoogte is op de verbeelding weergegeven. Indien een bedrijf bedrijfsvoering wil uitvoeren uit een hogere categorie dan de eerste of tweede uit de lijst van bedrijfsactiviteiten, kan het bevoegd gezag, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels, hiertoe een omgevingsvergunning verlenen. Per bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale hoogten en het bebouwingspercentage opgenomen.

Centrum 1 en Centrum - Bierkaai

In het plan zijn 2 centrumbestemmingen opgenomen. Voor de nieuwe Bierkaai is een apart ontwikkelingsgericht bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk 1 op 1 overgenomen in dit plan. Het bestemmingsplan voor de nieuwe Bierkaai is gericht op een specifiek eindbeeld. Om die reden is dit bestemmingsplan heel gedetailleerd opgesteld.

De bestemming 'Centrum 1' is gericht op de bestaande situatie. Door een algehele centrumfunctie wordt ruimte geboden aan kleinschalige centrumfuncties (bedrijven uit de eerste categorie horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid). Hiernaast is cultuur en ontspanning ter plaatse van de aanduidingen toegestaan. Binnen de gehele bestemming Centrum – Bierkaai is het mogelijk om via de afwijkingsprocedure horeca categorie 2 toe te staan. Binnen de bestemming Centrum 1 is dat alleen toegestaan in het gebied tussen de Houtmarkt en Grote Markt.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale hoogten en het bebouwingspercentage opgenomen.

Cultuurhistorisch monument

De ruïne Keldermanspoort en de Dubbele Poort zijn vastgelegd in een aparte bestemming. Deze bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan voor de nieuwe Bierkaai. Daarnaast zijn de Grauwse Poort en de Gentse Poort op de zelfde wijze bestemd.

Groen

Gronden met de bestemming Groen zijn onder andere bestemd voor plantsoenen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, taluds, oevers, bruggen, paden, verhardin-

gen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groenvoorzieningen.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut.

Horeca

De gronden met de bestemming Horeca zijn bestemd voor horeca. Het betreft hier uitsluitend de horecavestigingen die niet in het centrum zijn gelegen. Horecabedrijven zijn op die locaties niet weg bestemd, maar hebben de bestemming Centrum gekregen. Dit wordt als volgt toegelicht.

Alle bestaande horeca krijgt bestemming 'horeca' of 'W (h)'¹⁶. Daarbij is de bestaande situatie (de bestaande horecacategorie) bestemd, waarbij ook een lagere (lichtere) categorie is toegestaan.

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn lichte vormen van horeca (categorie 1, zie kader) rechtstreeks toegestaan en bestaande zwaardere vormen horeca aangegeven met een specifieke aanduiding op de verbeelding. Dit systeem voorkomt het principe van 'wie het eerst komt, die het eerst maalt' uit het vigerende plan.

Voor het gebied tussen de Houtmarkt en Grote Markt is zwaardere horeca alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid.

Horeca, categorie 1 "lichte horeca"

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar/cafetaria;
- shoarma/grillroom;
- tearoom;
- traiteur.

¹⁶ Wonen met aanduiding Horeca, als toegevoegde functie.

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

1d. Horecabedrijven met overnachtingsmogelijkheden:

- hotel.

Horeca, categorie 2 "middelzware horeca"

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Horeca, categorie 3 "zware horeca"

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Zwaardere horeca die niet rechtstreeks niet rechtstreeks is toegestaan wordt alleen via een wijzigingsbevoegdheid in het plan of via herziening van het plan mogelijk gemaakt.

Binnen 'Centrum – Bierkaai' is horecacategorie 1 rechtstreeks toegestaan en via afwijking/bevoegdheid categorie 2.

Bij maatschappelijke-, sport- en recreatievoorzieningen is ondergeschikte horeca mogelijk.

Kantoor

Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening. Indien dienstverlening ter plaatse niet is toegestaan wordt dit op de verbeelding aangegeven.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale hoogten opgenomen.

Maatschappelijk

Deze gronden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabe-drijf ten dienste van deze voorzieningen.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale hoogten opgenomen.

Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde en/of cultuurhistorische waarde. Gebouwen zijn niet toegestaan, enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals gespecificeerd in de regels. Voor het uitvoeren van een aantal werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Tuin

De voortuinen van de woonpercelen aan de aanloopstraten zijn bestemd als Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken, geen overkappingen en gebouwen zijnde, toegestaan. Hierdoor zijn bijvoorbeeld wel erfafscheidingen bin-nen de bestemming mogelijk.

Verkeer

De gronden bestemd tot Verkeer zijn overgenomen uit het vigerende plan. Het be-treft de gronden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie.

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden bestemd tot Verkeer - Verblijfsgebied zijn overgenomen uit het vige-rende plan. Naast wegen zijn ook in het verblijfsgebied aanwezige winterterrassen en staande garageboxen toegestaan, voor zover dit door middel van een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. Ook ondergrondse parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een daarvoor opgenomen aanduiding.

Water

De hoofdwatergangen binnen het plangebied zijn bestemd tot water. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

De niet als 'Centrum' bestemde gronden zijn in beginsel bestemd als 'Wonen'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de functie wonen toegestaan. De andere aanwezige functies binnen de bestemming 'Wonen' zoals detailhandel, dienstverlening, sport etc. zijn geregeld door middel van een op de verbeelding opgenomen aanduiding. Wanneer de bebouwing duidelijk niet bestemd is voor wonen, zoals bijvoorbeeld een school, is gekozen daar een aparte bestemming voor op te nemen.

Het begrip woning is in de regels omschreven als een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen, waaronder begrepen de huisvesting van personen die verzorging en/of begeleiding nodig hebben met de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen voor verzorging en begeleiding. De huisvesting van personen is toegestaan met een beroep aan huis. Tevens zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Uitgangspunt voor het aantal woningen is de bestaande situatie. De maximale goot- en bouwhoogten staan aangegeven op de verbeelding.

Wonen – uit te werken

In het bestemmingsplan is één uit te werken woonbestemming opgenomen. Deze uitwerkingsverplichting is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De doelstelling en de materiële bestemmingsinhoud zijn in dit plan opgenomen. De nadere detaillering van de uitwerking zal in het uitwerkingsplan vorm krijgen. De randvoorwaarden waaraan bij de uitwerking aan voldaan moet worden staan in de bestemming opgenomen.

Dubbelbestemmingen

In het plan zijn dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de bescherming van specifieke waarden in het plangebied. In dit plan betreft het dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden, het beschermde stadsgezicht en het belang van de waterkering. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Bedrijf', 'Groen', 'Maatschappelijk' of 'Wonen'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. In de dubbelbestemming kan een omgevingsvergunningstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werk-

zaamheden die van invloed kunnen zijn op de aanwezige archeologische waarden of een omgevingsvergunning voor het slopen om te voorkomen dat het historische karakter van de binnenstad in het beschermde stadsgezicht onevenredig wordt aangetast.

13. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

13.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' betreft met name een aanpassing van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium is geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Hulst geen kosten in de exploitatie sfeer.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het kostenverhaal van de gemeente verplicht gelijktijdig met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan verzekerd moet zijn. Op grond van artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht voor het verhaal van kosten een exploitatieplan op te stellen en vast te stellen gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan.

In afwijking hiervan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de betreffende gronden anderszins verzekerd is. Verzekering van kostenverhaal kan bijvoorbeeld door het kostenverhaal via de gronduitgifte te regelen indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden of indien de gemeente voor de vaststelling van een exploitatieplan een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst sluit met de eigenaar van de gronden.
2. het bepalen van een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of een fasering van de uitvoering (van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen) niet noodzakelijk is.
3. het stellen van eisen (voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied), regels (omtrent het uitvoeren van het bouwrijp maken) of een uitwerking van regels (ten behoeve van de uitvoerbaarheid volgend uit een bestemmingsplan of projectbesluit) niet noodzakelijk is.

De bouwplannen, ontwikkelingen en kosten die vallen onder de exploitatieplanplicht zijn nader omschreven en bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De gemeente is voor dit bestemmingsplan niet verplicht een exploitatieplan op te stellen op grond van het volgende:

- Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarbij geen rechtstreekse bouwplannen mogelijk zijn.
- Ongeacht het feit dat de gemeente voor de exploitatieplanplichtige bouwplannen een overeenkomst wenst te sluiten, behoudt de gemeente in het kader van artikel 6.12 lid 2 Wro altijd de bevoegdheid en voor zover nodig is de gemeente verplicht om een exploitatieplan op te stellen waarin afdwingbare voorschriften met betrekking tot de locatie, fasering en aanbesteding kunnen worden opgenomen. Ook is de gemeente verplicht om een exploitatieplan op te stellen en in procedure te brengen als de grondexploitatieovereenkomst niet tot stand komt. De procedure voor het exploitatieplan hoeft niet gelijk te lopen met de procedure voor het bestemmingsplan, maar het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan of het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen dient gelijktijdig te worden genomen met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.
- Voor bepaalde uitbreidingsmogelijkheden die in het plan zijn opgenomen, zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor wijzigingsbevoegdheden geldt een uitgestelde exploitatieplanplicht.
- In dit bestemmingsplan is een fasering niet aan de orde.
- Er zijn geen locatie-eisen voor dit plan van toepassing.

Op grond van deze gegevens kan ervan uit worden gegaan dat in dit geval de verplichting tot vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. De gemeenteraad kan evenwel gedurende het bestemmingsplanproces te allen tijde besluiten een exploitatieplan op te stellen, in procedure te brengen en vast te stellen. De gemeenteraad van de gemeente Hulst dient tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

14. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

14.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties in beginsel overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien staat het de gemeente vrij een ieder de gelegenheid te geven om hun visie omtrent het plan kenbaar te maken. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

14.2 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. Gezien de aard van het plan (conserverend/consoliderend), is ervoor gekozen géén inspraak toe te passen.

14.3 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. De regeling voor het beschermd stadsgezicht is in overleg met Dorp, Stad en Land tot stand gekomen.

De provincie heeft in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op de wijze waarop de bescherming van de molenbiotoop is geregeld. Deze opmerking heeft geleid tot aanpassing van de regeling in dit ontwerp zodat de er geen strijd ontstaat met de Provinciale Verordening.

14.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan 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 een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

BIJLAGEN

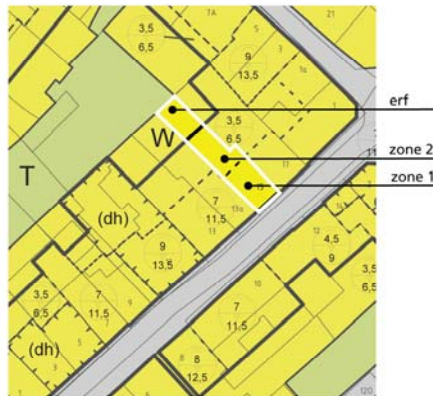
Bijlage 1:

Stappenschema regeling Beschermd Stadsgezicht

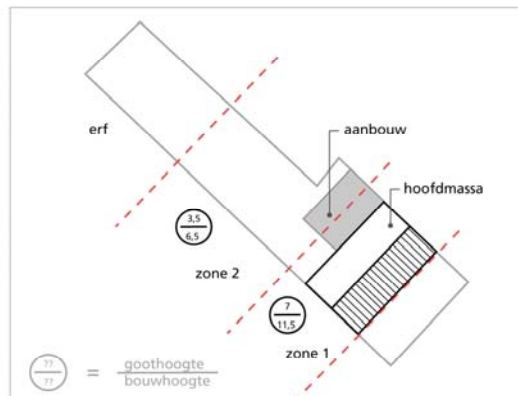
stap 1

Wat regelt het bestemmingsplan?

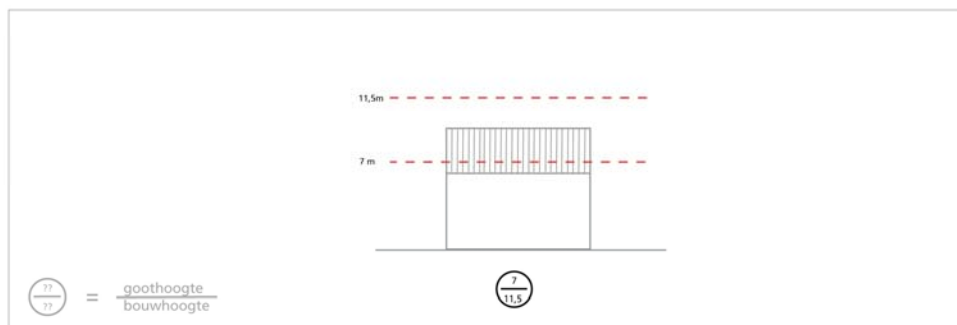
bestemmingsplan



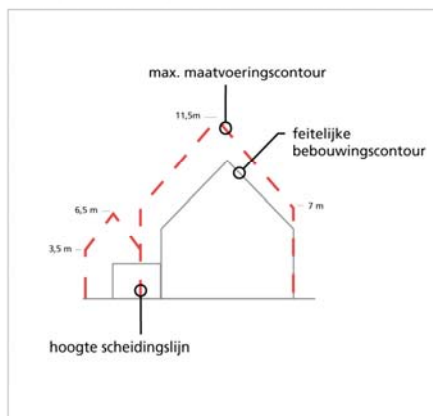
bovenaanzicht



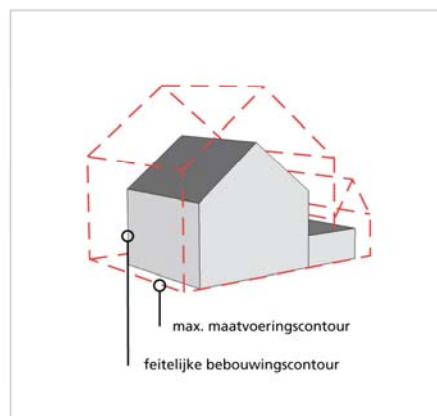
feitelijke situatie voorzijde



feitelijke situatie zijkant

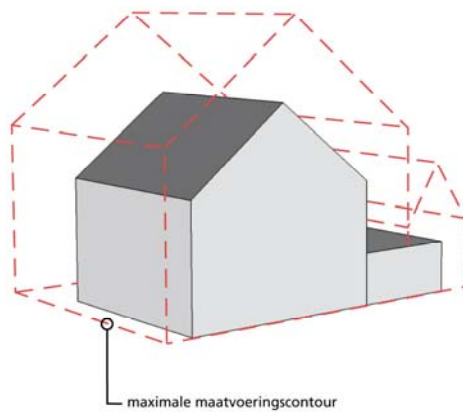


3D model

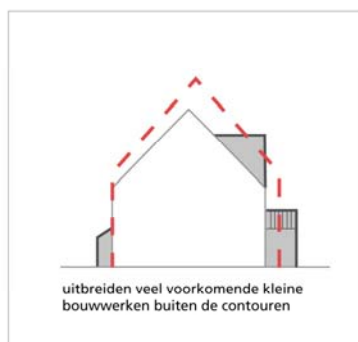
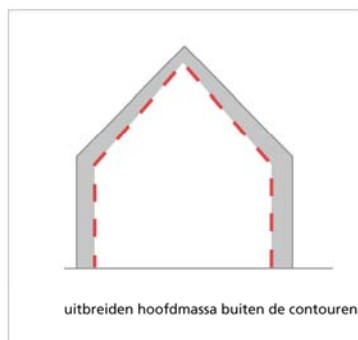
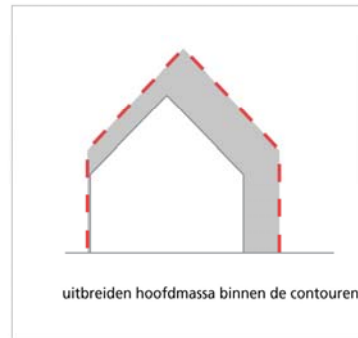


Wat is mogelijk binnen de maximale maatvoeringscontour?

stap 2



3D model



Bijlage 2:

**QRA gasleidingen buitengebied Hulst
gehele gemeente**

Auteur: N. den haan
Collegiale toets: CAA
Datum: 30-1-2012

QRA hogedruk aardgas buisleidingen

Ten behoeve van bestemmingsplan buitengebied

Gemeente Hulst



Inhoudsopgave

1	ALGEMENE RAPPORTGEGEVENS	4
1.1	Administratieve gegevens	4
1.2	Reden opstellen QRA	4
1.3	Gevolgte methodiek	4
1.4	Peildatum QRA	4
2	ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE BUISLEIDINGEN	5
2.1	Gegevens van buisleidingen	5
3	BESCHRIJVING OMGEVING	6
3.1	Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties	6
3.2	Risicoverhogende objecten	8
3.3	Weerstation	9
4	MOGELIJKE RISICO'S VOOR DE OMGEVING	9
4.1	Risico's leiding	9
4.2	Invloedsgebieden	10
4.3	Plaatsgebonden risico	11
4.3.1	Leiding A-530	11
4.3.1.1	Saneringslocatie 1	12
4.3.1.2	Saneringslocatie 2	13
4.3.1.3	Saneringslocatie 3	14
4.3.2	Leiding A-503	15
4.3.3	Leiding A-530-06	16
4.4	Groepsrisico	17
4.4.1	Leiding A-530	17
4.4.2	Leiding A-642	18
4.4.3	Leiding A-503	19
4.5	Maatregelen	19
	BIJLAGE I POPULATOR GEGEVENS	20

1 Algemene rapportgegevens

1.1 Administratieve gegevens

De hogedruk aardgas buisleidingen waarvoor in deze QRA de risico's worden berekend, worden geëxploiteerd door:

Exploitant	Adres
De Nederlandse Gasunie N.V.	Concourslaan 17, 9727 KC Groningen
Zebra Gasnetwerk BV	Amperestraat 1/A 4622 RE Bergen Op Zoom

Deze QRA is uitgevoerd door:

Naam:	Niels den Haan
Functie	Medewerker Externe Veiligheid
Bedrijf	Regionale Milieudienst West-Brabant
Adres	Bovendonk 27, Roosendaal Postbus 16 4700 AA Roosendaal
Email	n.dhaan@rmd.nl
Telefoonnummer	(0165) 58 2000

1.2 Reden opstellen QRA

Binnen de gemeente Hulst zijn er verschillende bestemmingsplannen die op korte termijn herzien gaan worden. In veel van deze plannen zijn hogedruk aardgasleidingen gelegen waardoor inzicht in het plaatsgebonden risico en groepsrisico noodzakelijk is. De gemeente Hulst heeft ervoor gekozen om een QRA te laten opstellen voor de gehele gemeente. De resultaten uit deze QRA kunnen worden gebruikt in de ontwerpfase van een nieuw of herzien bestemmingsplan. Op basis hiervan kan worden ingeschat (of beoordeeld) welke gevolgen de beoogde ontwikkelingen hebben voor het groepsrisico van de onderzochte buisleidingen. Tevens kan voor de ruimtelijke onderbouwing en verantwoording van het groepsrisico worden verwezen naar dit onderzoek, waarmee een degelijke kwantitatieve onderbouwing voor de gevolgen van het groepsrisico wordt gegeven.

1.3 Gevolgde methodiek

Bij de uitvoering van deze QRA is de rekenmethodiek gehanteerd, zoals deze beschreven staat in het document: "Handleiding risicoberekeningen Bevb" versie 1.0, 20 december 2010. De hierin beschreven rekenmethodiek is uitgewerkt door het Centrum Externe Veiligheid (CEV) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

De risicoberekeningen die in dit rapport zijn beschreven zijn uitgevoerd met CAROLA versie 1.0.0.51. De gehanteerde parameterfile heeft versienummer 1.2.

1.4 Peildatum QRA

De berekeningen zijn uitgevoerd op 9-1-2012. Het hiervoor opgevraagde leidingenbestand is geleverd door de Nederlandse Gasunie op 06-01-2012 en door de Zebra Gasnetwerk B.V. op 09-01-2012.

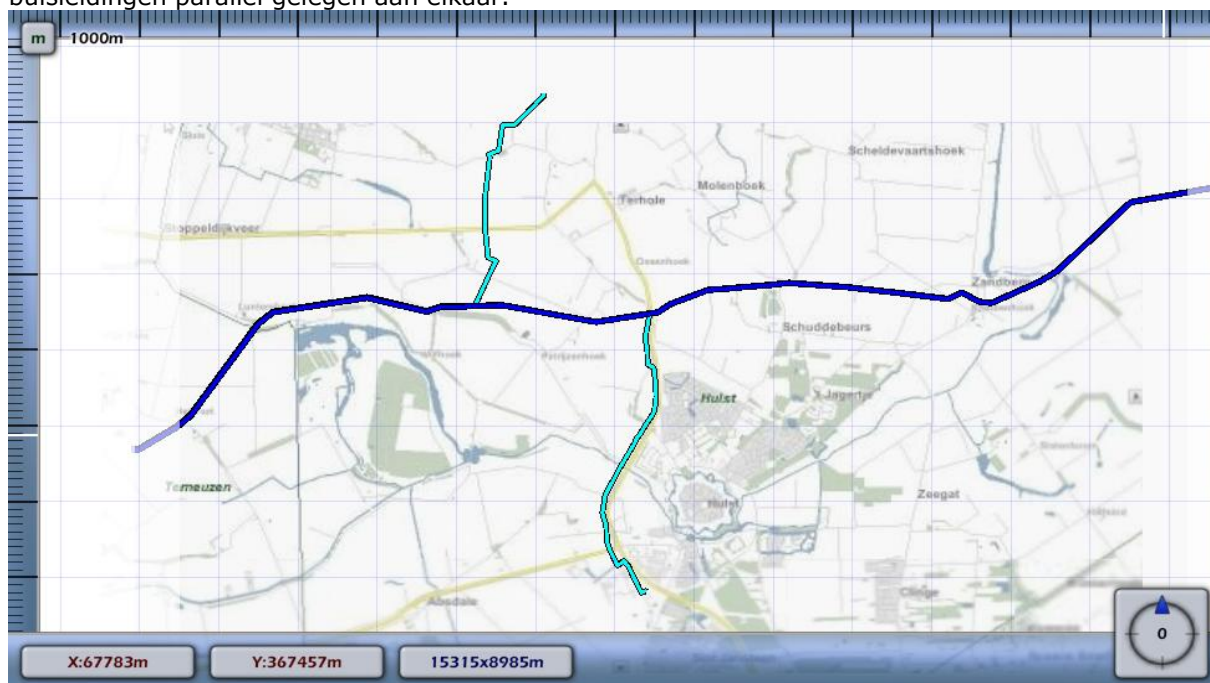
2 Algemene beschrijving van de buisleidingen

2.1 Gegevens van buisleidingen

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]
N.V. Nederlandse Gasunie	A-530-04	114.30	66.20
N.V. Nederlandse Gasunie	A-530-06	168.30	66.20
N.V. Nederlandse Gasunie	A-530	610.00	66.20
N.V. Nederlandse Gasunie	A-642	762.00	79.90
N.V. Nederlandse Gasunie	A-667	1219.00	79.90
Zebra Gasnetwerk BV	A503	711.20	79.90
N.V. Nederlandse Gasunie	A-530-08	610.00	66.20
N.V. Nederlandse Gasunie	A-642-02	610.00	79.90

Tabel 1: gegevens buisleidingen

Voor de in bovenstaande tabel opgenomen leidingen zijn geen risico mitigerende maatregelen verdisconteerd in de bijbehorende risicoberekeningen. In het traject van west naar oost zijn drie buisleidingen parallel gelegen aan elkaar.



Figuur 1: Geografische ligging hogedruk aardgasleidingen



Figuur 2: Vervolg geografische ligging hogedruk aardgasleidingen

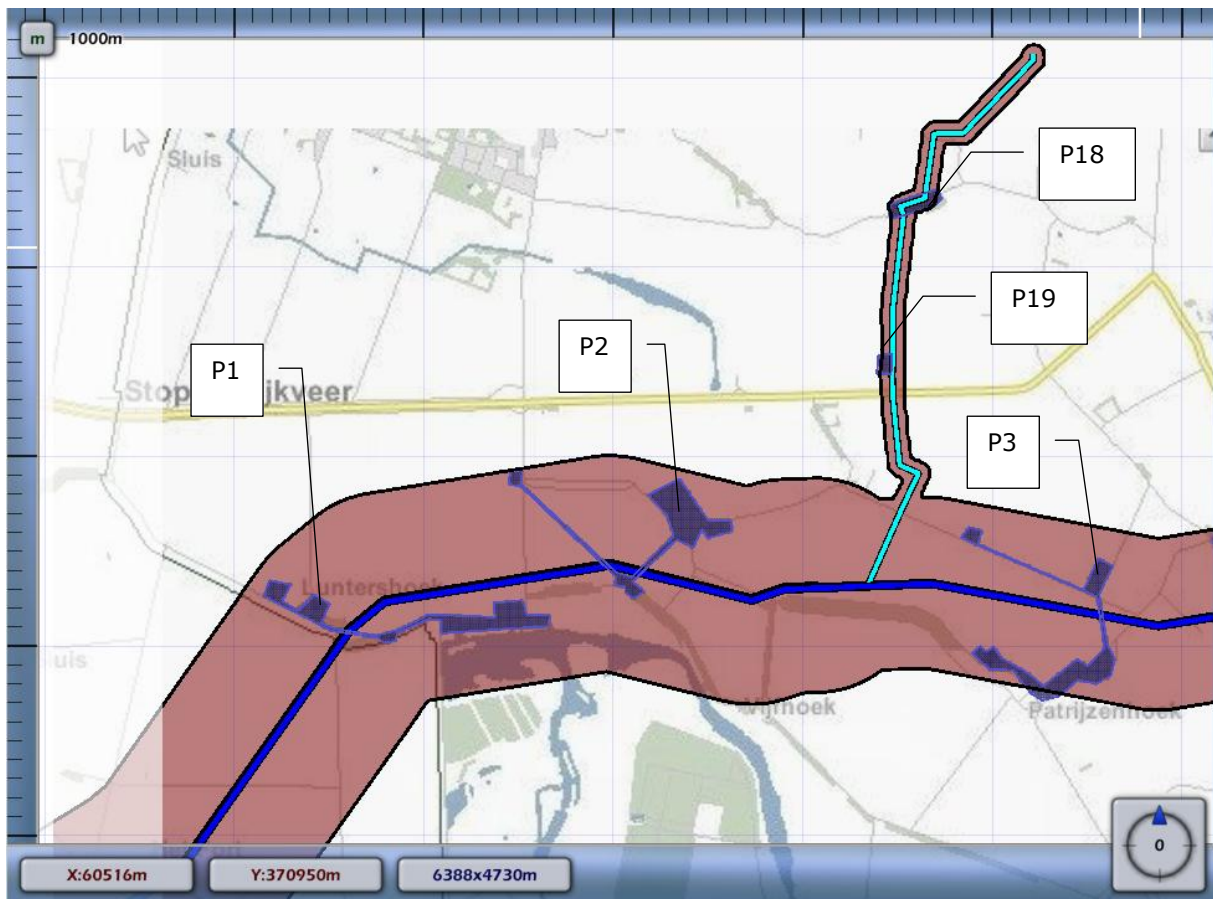
3 Beschrijving omgeving

Om te bepalen waar het maximale groepsrisico (GR) ten opzichte van de oriënterende (OW) ligt, is voor iedere hogedruk aardgastransportleiding een GR-berekening uitgevoerd. Aan de hand van deze berekeningen is bepaald of en waar er sprake is van een GR-aandachtspunt. Er is namelijk sprake van een GR-aandachtspunt indien het GR groter of gelijk is dan de OW.

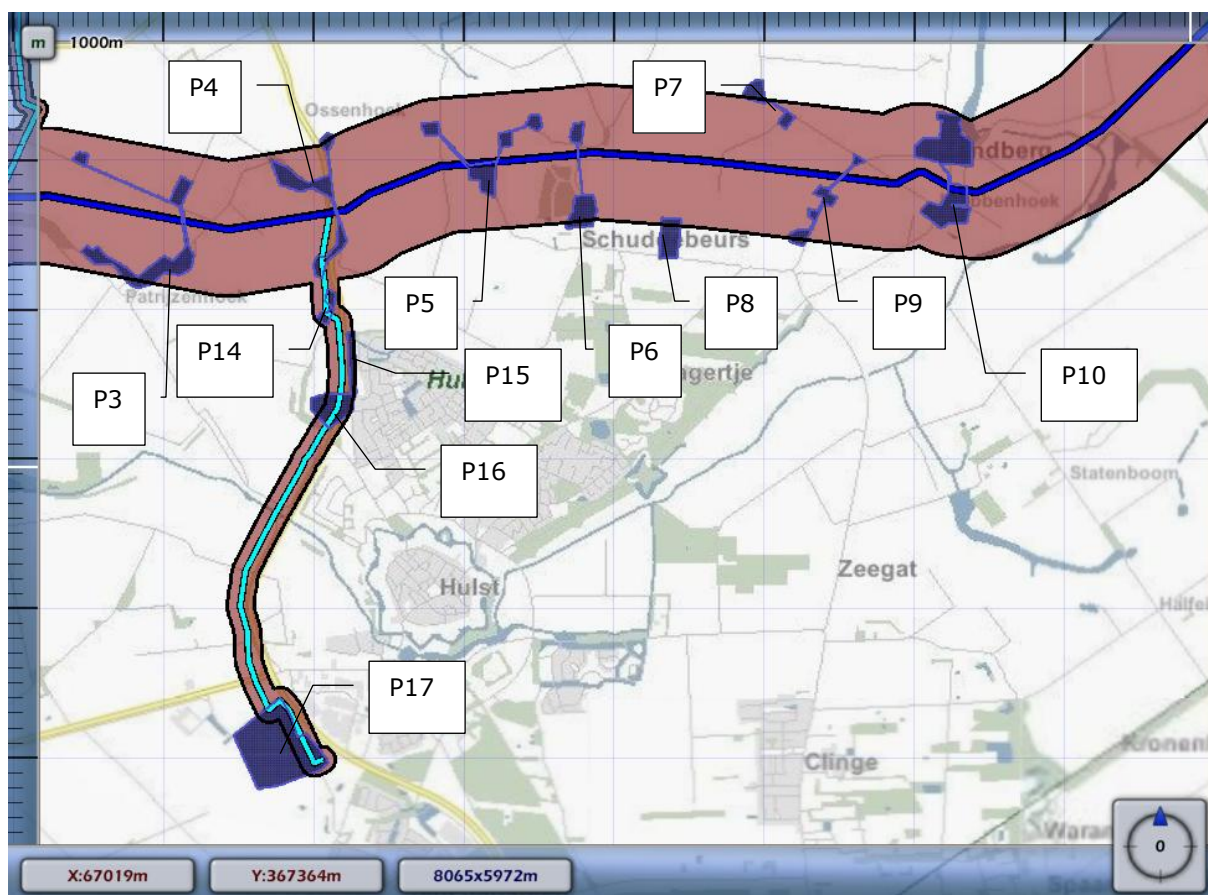
Om een groepsrisicoberekening te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk om in het computerprogramma CAROLA de populatie binnen het invloedsgebied (dat wordt begrensd door de 1% letaliteitsafstand, zie paragraaf 4.2) van de leidingen in te voeren. In onderstaande hoofdstukken volgt een beschrijving van de hiervoor gebruikte uitgangspunten en aannamen.

3.1 Omgevingsbebouwing en gebiedsfuncties

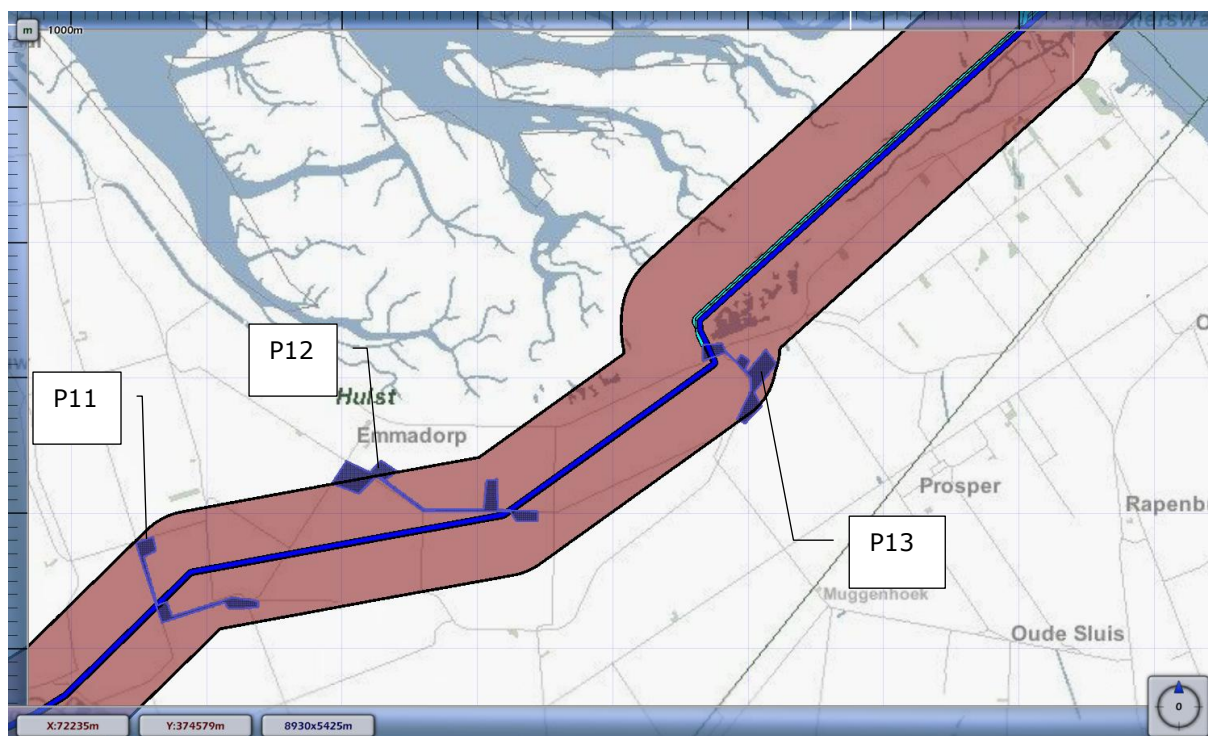
Voor het vaststellen van de populatie binnen de diverse populatiepolygonen is er gebruik gemaakt van de professionele risicokaart. Via deze kaart is er specifiek voor de ingetekende vlakken informatie opgevraagd uit het nationale populatiebestand. Per populatiepolygoon is met deze informatie de populatie overdag en 's nachts vastgesteld. Deze populatie is vervolgens geografisch ingevoerd in de CAROLA berekening. De ingevoerde populatiepolygonen zijn hieronder per deelgebied aangegeven. De opgevraagde gegevens zijn opgenomen in de bijlage.



Figuur 3: ingevoerde populatiepolygonen in de invloedsgebieden.



Figuur 4: ingevoerde populatiepolygonen in de invloedsgebieden.



Figuur 5: ingevoerde populatiepolygonen in de invloedsgebieden.

Populator gegevens

Bij het vaststellen van de populatie binnen de hierboven gepresenteerde populatiepolygonen is gebruik gemaakt van de populator die beschikbaar is op de risicokaart. De gegevens uit de populator zijn hieronder per polygoon beschreven.

De bevolkingsgegevens van de ingevoerde populatiepolygonen zijn hieronder samengevat weergegeven: Het aanwezigheidspercentage overdag en 's nachts is aangepast conform het aantal wonende en werkende mensen binnen de populatiepolygoon. De kolom "percentage personen" bestaat uit verschillende percentages die zijn gescheiden door het "/" teken. Deze percentages, respectievelijk van links naar rechts houden het volgende in:

- *Percentage aanwezigheid overdag,*
- *Percentage aanwezigheid 's nachts,*
- *percentage buiten het gebouw op het perceel overdag (bv. in de tuin),*
- *percentage buiten het gebouw op het perceel 's nachts,*
- *percentage aanwezig over het gehele jaar overdag*
- *percentage aanwezig over het gehele jaar 's nachts*

Label	Type	Aantal	Percentage Personen
P1	Gemengd	65.0	69/ 77/ 7/ 1/ 100/ 100
P2	Gemengd	22.0	100/ 0/ 7/ 1/ 100/ 100
P3	Gemengd	31.0	60/ 74/ 7/ 1/ 100/ 100
P4	Gemengd	28.0	78/ 86/ 7/ 1/ 100/ 100
P5	Gemengd	18.0	59/ 66/ 7/ 1/ 100/ 100
P6	Gemengd	18.0	65/ 89/ 7/ 1/ 100/ 100
P7	Gemengd	7.0	57/ 57/ 7/ 1/ 100/ 100
P8	Gemengd	3.0	67/ 67/ 7/ 1/ 100/ 100
P9	Gemengd	20.0	64/ 85/ 7/ 1/ 100/ 100
P10	Gemengd	127.0	61/ 94/ 7/ 1/ 100/ 100
P11	Gemengd	15.0	64/ 73/ 7/ 1/ 100/ 100
P12	Gemengd	31.0	52/ 45/ 7/ 1/ 100/ 100
P13	Gemengd	3.0	67/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100
P14	Gemengd	7.0	61/ 71/ 7/ 1/ 100/ 100
P15	Gemengd	12.0	62/ 92/ 7/ 1/ 100/ 100
P16	Gemengd	10.0	66/ 90/ 7/ 1/ 100/ 100
P17	Gemengd	496.0	67/ 6/ 7/ 1/ 100/ 100
P18	Gemengd	8.0	64/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100
P19	Gemengd	2.0	64/ 100/ 7/ 1/ 100/ 100

Tabel 2: Invoergegevens populatiepolygonen

3.2 Risicoverhogende objecten

Met betrekking tot de invloed van windturbines en andere risicoverhogende objecten op buisleidingen is in de "Handleiding risicoberekening Bevb" het volgende opgenomen:

Het is momenteel niet mogelijk om de invloed van windturbines en andere risicoverhogende objecten in de omgeving van ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen als parameter mee te nemen in de risicoberekening. De methode om hier rekening mee te houden wordt nog tegen het licht gehouden. Resultaten uit dit project worden in een volgende versie van de handleiding en het rekenpakket opgenomen.

De invloed van windturbines is daarom buiten beschouwing gelaten bij de risicoberekening.

Het traject van de buisleidingen is echter wel geïnventariseerd op de aanwezigheid van windturbines binnen een afstand van 110 meter aan weerszijden van de buisleiding. Buiten deze afstand kan een windturbine geen risicoverhogend (domino)effect veroorzaken op een ondergrondse hogedruk aardgasleiding¹.

Uit die inventarisatie is gebleken dat er zich geen windturbines bevinden die een risicoverhogend effect hebben op deze buisleidingen

¹ Bron: Windturbines op veilige afstand? Milieumagazine, oktober 2008, bijdrage RIVM

3.3 Weerstation

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van de meteorologische gegevens van het weerstation Woensdrecht.

4 Mogelijke risico's voor de omgeving

4.1 Risico's leiding

Op basis van de door de leidingexploitant aangeleverde leidingdata blijkt dat binnen de gemeente Hulst hogedruk aardgasleidingen zijn gelegen. Deze leidingen zijn in de onderstaande tabel weergegeven. In de tabel zijn de relevante resultaten uit de risicoberekening vermeld. Per buisleiding is aangegeven of deze een plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} per jaar en per buisleiding is de hoogte van het groepsrisico vermeld t.o.v. de oriënterende waarde.

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	PR10-6	Max. GR t.o.v. OW
N.V. Nederlandse Gasunie	A-530-04	114.30	66.20		
N.V. Nederlandse Gasunie	A-530-06	168.30	66.20	JA	
N.V. Nederlandse Gasunie	A-530	610.00	66.20	JA	<0.01
N.V. Nederlandse Gasunie	A-642	762.00	79.90		<0.01
N.V. Nederlandse Gasunie	A-667	1219.00	79.90		
Zebra Gasnetwerk BV	A-503	711.20	79.90	JA	<0.01
N.V. Nederlandse Gasunie	A-530-08	610.00	66.20		

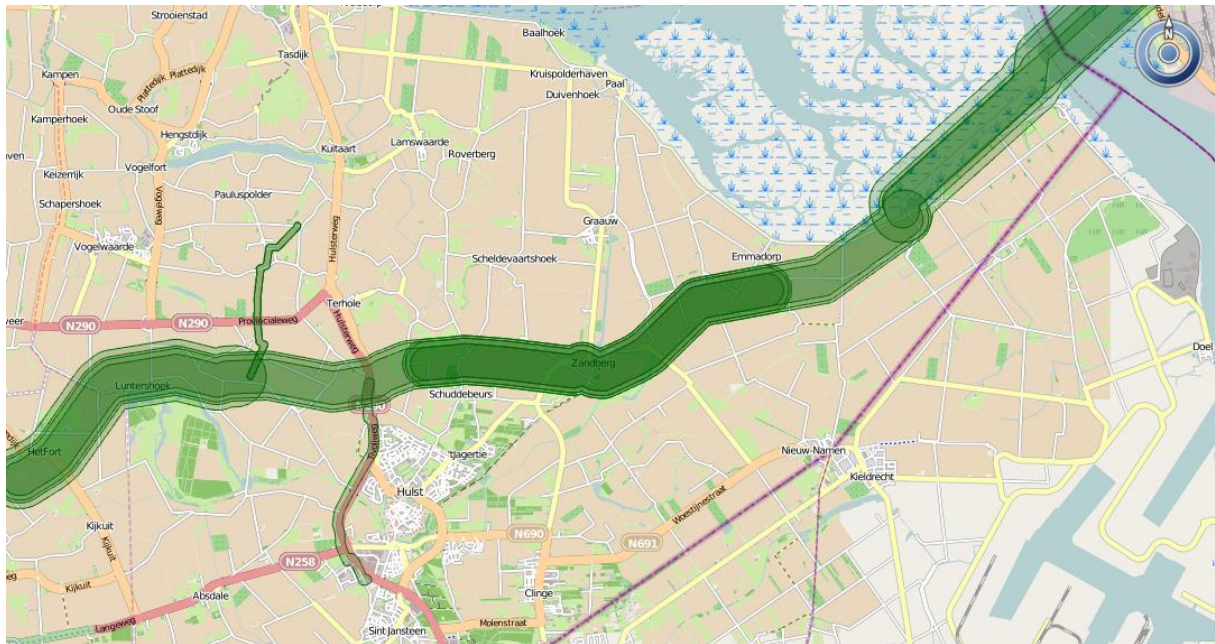
Tabel 3: *risicogegevens leidingen*

In de komende paragrafen worden het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar en het groepsrisico van de hierboven benoemde buisleidingen verder beschreven. Het plaatsgebonden risico wordt alleen toegelicht voor de buisleidingen met een plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Deze zijn in de bovenstaande tabel rood gearceerd. Het groepsrisico wordt alleen toegelicht voor de buisleidingen met een zichtbare FN-curve. Deze zijn in de bovenstaande tabel geel gearceerd.

4.2 Invloedsgebieden

Het invloedsgebied van de leidingen wordt begrensd door de 1% letaliteitsafstand, Dit is de afstand waarop nog 1% van de personen zal komen te overlijden in het geval van het meest ongunstigste ongevalsscenario. Hoe groter de diameter en druk van de leiding des te groter is het invloedsgebied. Binnen het invloedsgebied zijn de aanwezige personen van belang voor de groepsrisicoberekening.

Onderstaande weergave van de invloedsgebieden is afkomstig uit de Carola berekening van de leidingen.



Figuur 6: De invloedsgebieden van de hogedruk aardgasleidingen.

4.3 Plaatsgebonden risico

In de komende paragrafen worden de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} /jaar (PR 10^{-6}) per buisleiding toegelicht.

4.3.1 Leiding A-530



Figuur 7: De PR 10^{-6} van de leiding A-530 (met cijfers zijn saneringslocaties weergegeven).

Uit inventarisatie is gebleken dat er binnen deze contour meerdere kwetsbare objecten zijn gelegen. Deze locaties worden in de komende paragrafen verder toegelicht. Het betreft hier drie locaties waar binnen de contour er meer dan twee woningen per hectare gelegen zijn.

4.3.1.1 Saneringslocatie 1



Figuur 8: ligging > 2 woningen per hectare binnen PR10-6 contour



Figuur 9: luchtfoto woningen

4.3.1.2 Saneringslocatie 2

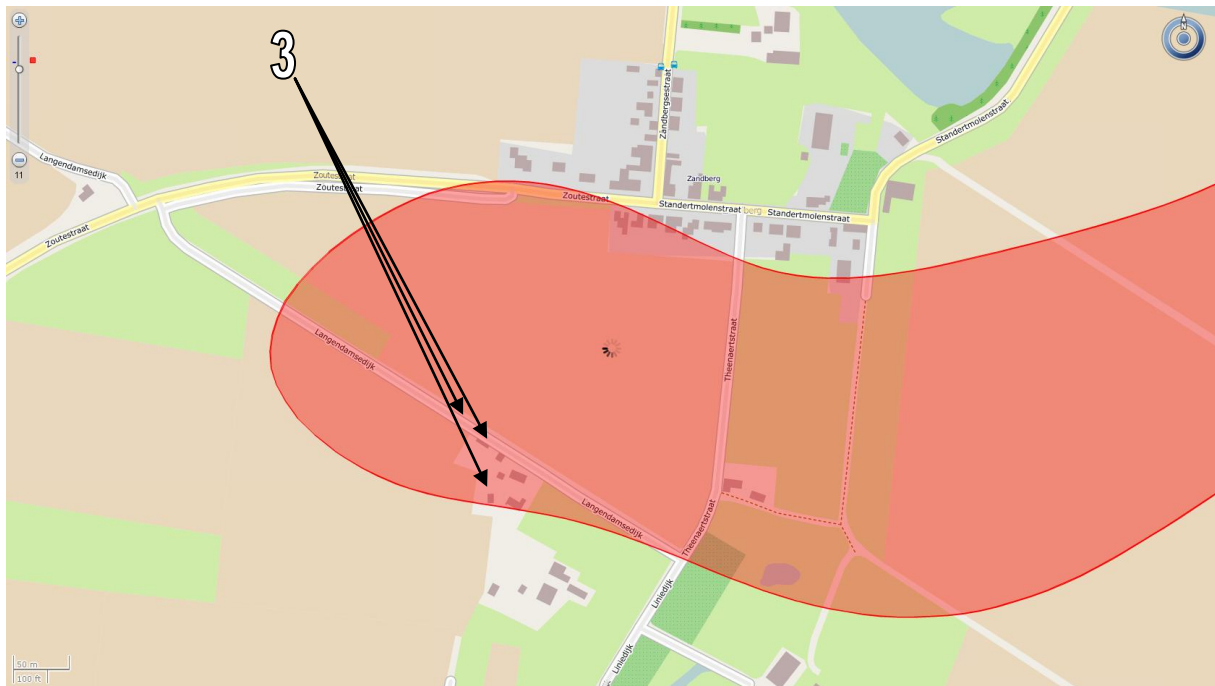


Figuur 10: ligging > 2 woningen per hectare binnen PR 10^{-6}

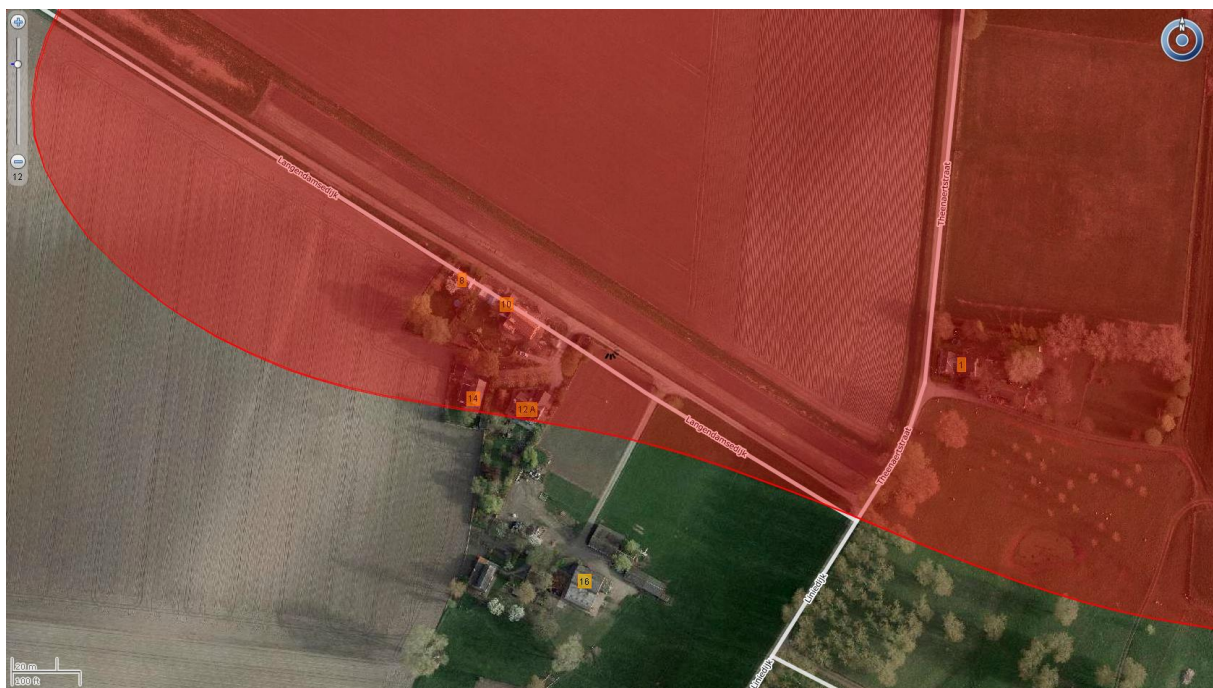


Figuur 11: luchtfoto woningen

4.3.1.3 Saneringslocatie 3

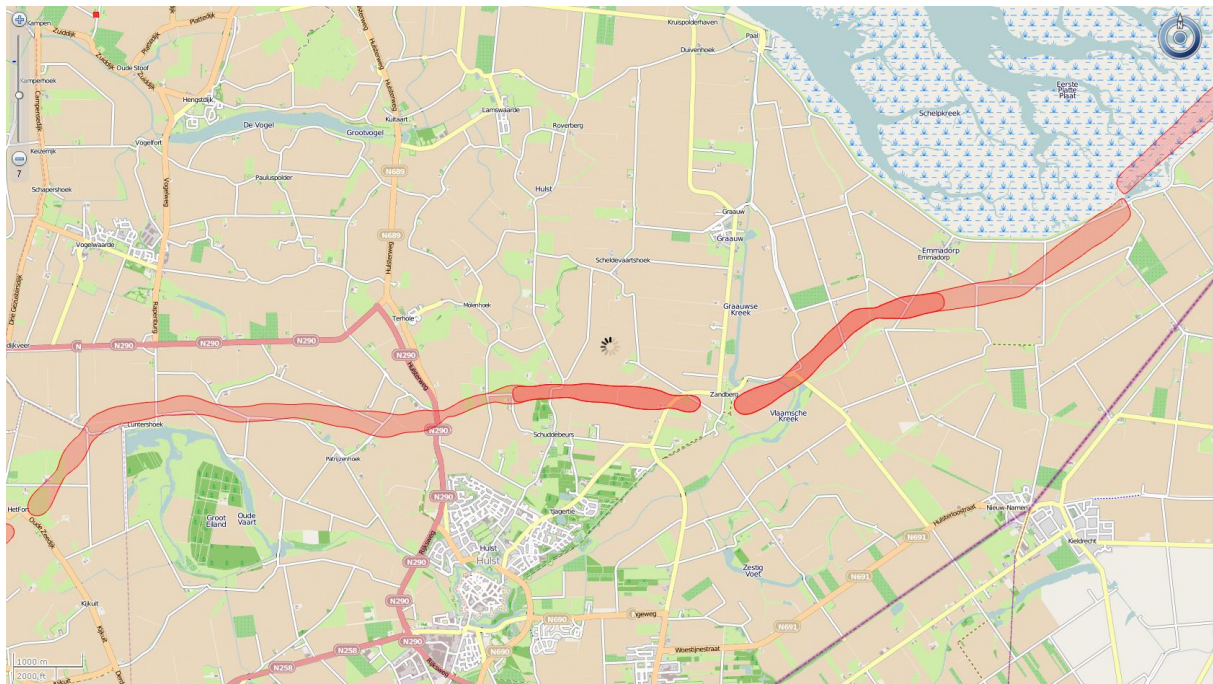


Figuur 12: ligging > 2 woningen per hectare binnen $PR 10^{-6}$



Figuur 13: luchtfoto woningen

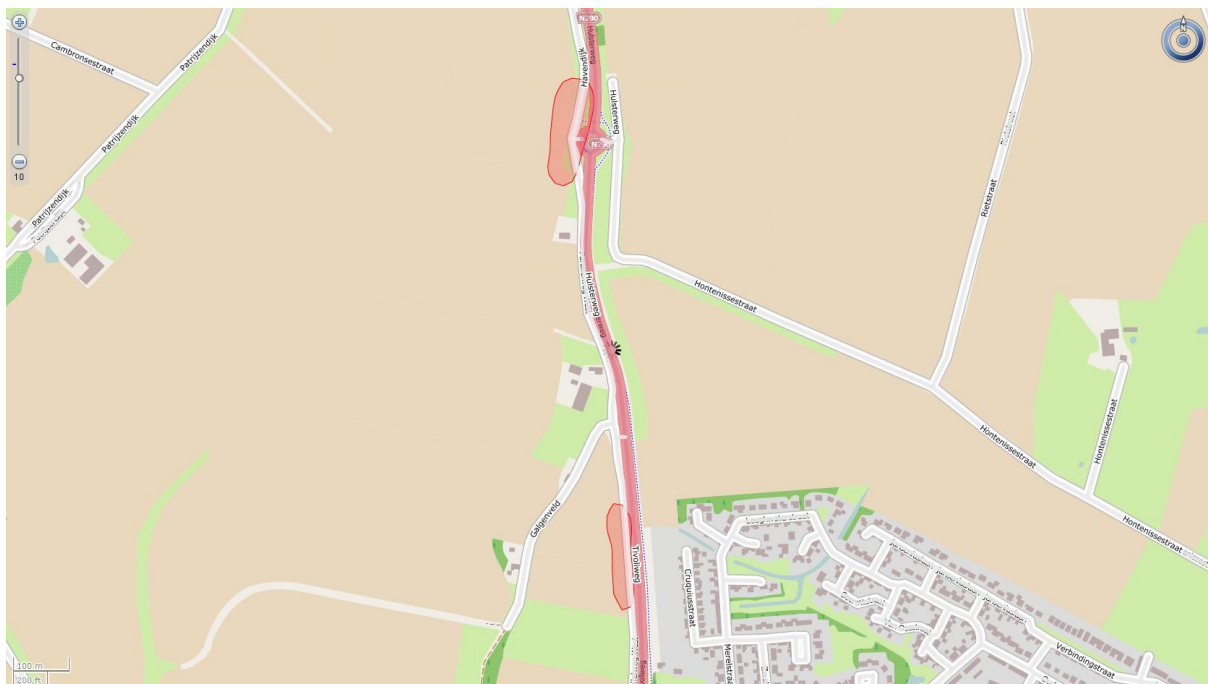
4.3.2 Leiding A-503



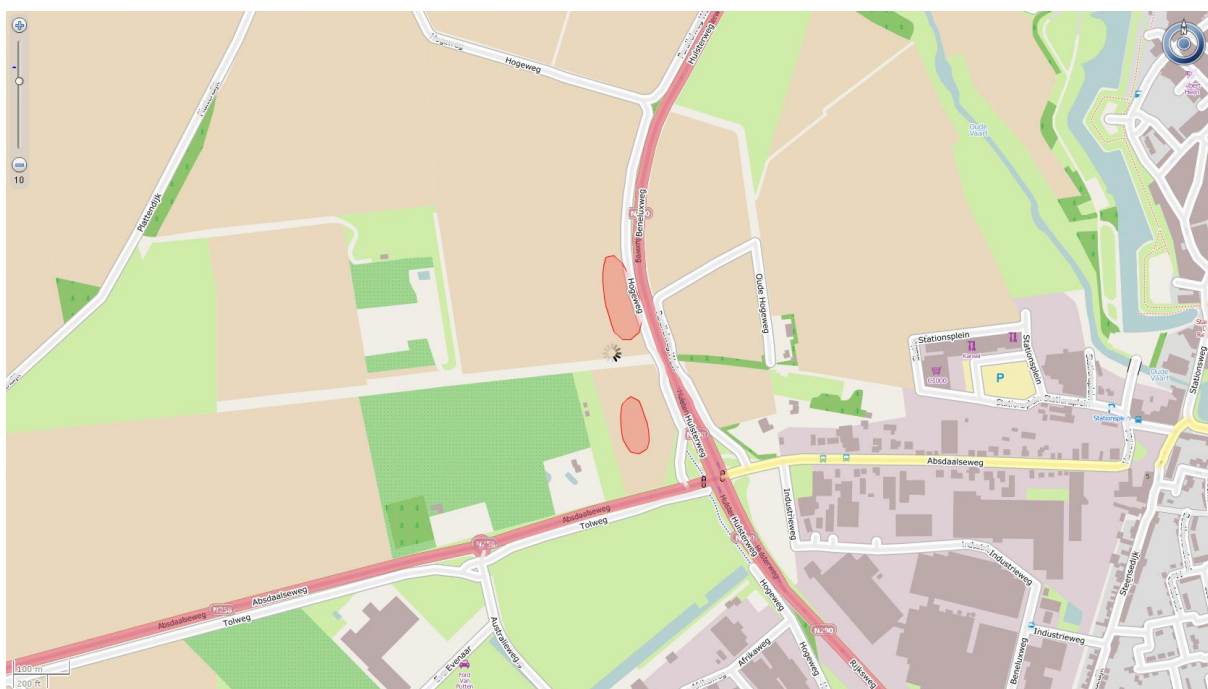
Figuur 14: De PR 10^{-6} van de leiding A-503

Tijdens de inventarisatie zijn er geen kwetsbare objecten geconstateerd binnen de PR 10^{-6} van de leiding A-503.

4.3.3 Leiding A-530-06



Figuur 15: De PR 10^{-6} van de leiding A-530-06



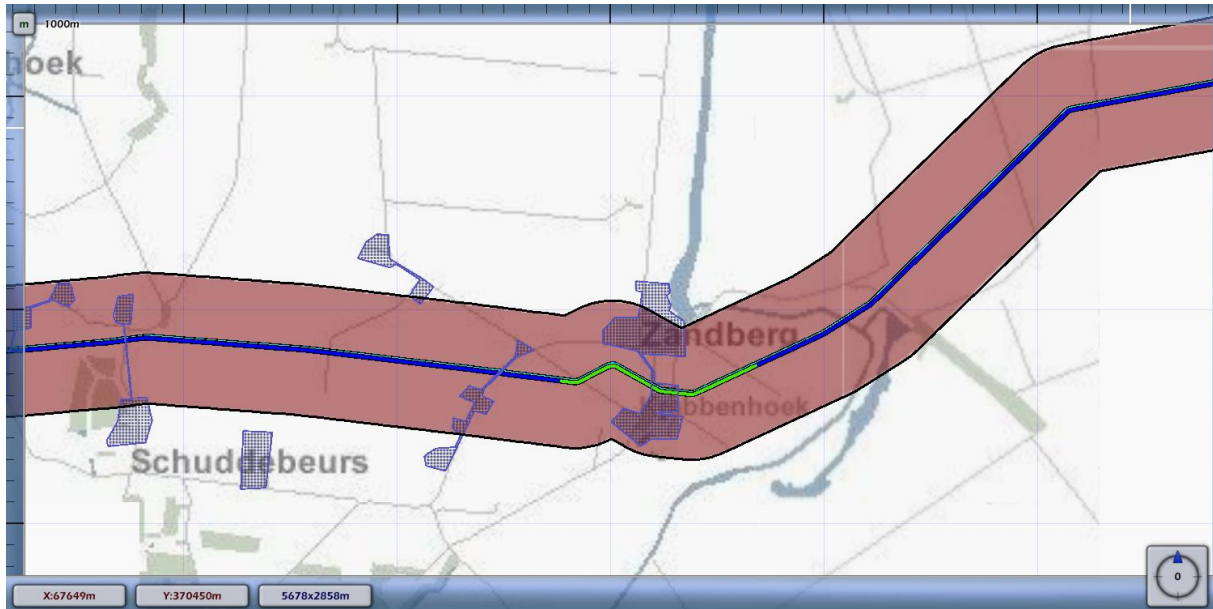
Figuur 16: De PR 10^{-6} (vervolg) van de leiding A-530-06

Tijdens de inventarisatie zijn er geen kwetsbare objecten aangetroffen binnen de PR 10^{-6} van de leiding A-530-06.

4.4 Groepsrisico

In deze paragraaf wordt het groepsrisico per buisleiding toegelicht. De beschreven buisleidingen zijn parallel gelegen aan elkaar.

4.4.1 Leiding A-530



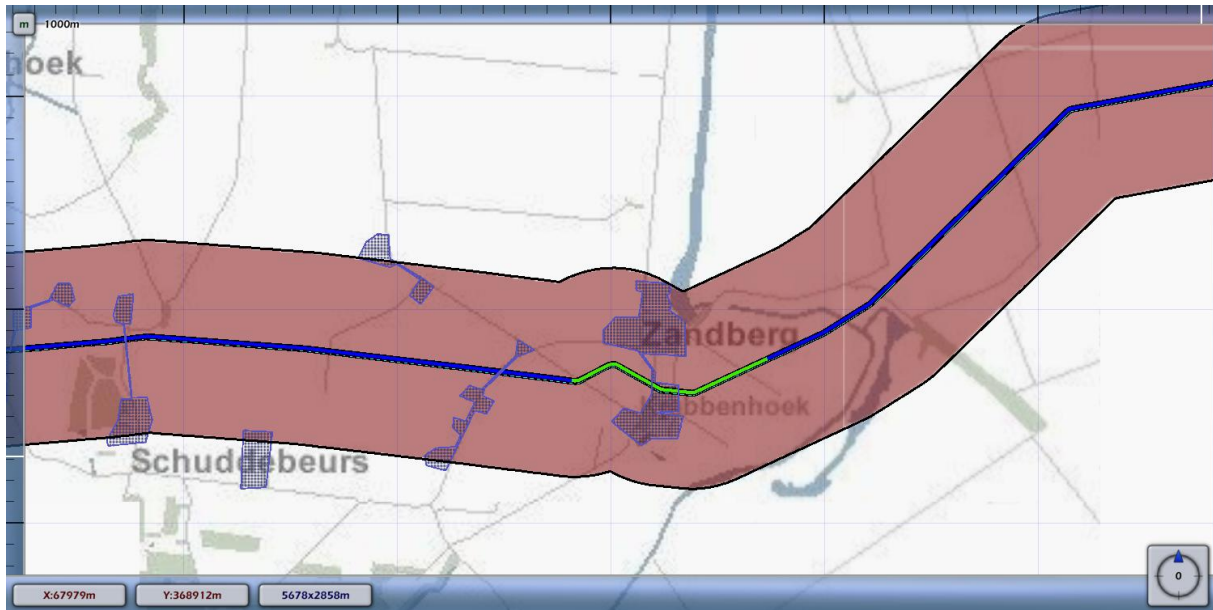
Figuur 17: Kilometer leiding van de A-530 met het hoogste groepsrisico (groen). In het blauw is de gehele leiding aangegeven. De rode contour hieromheen is het invloedsgebied van de leiding.



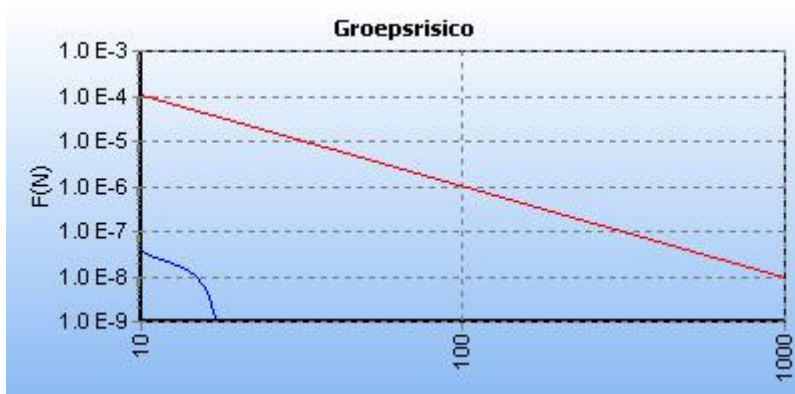
Figuur 18: FN curve behorend bij de boven aangegeven kilometer leiding.

De hoogte van het groepsrisico bedraagt $< 0,01 \cdot$ de oriënterende waarde

4.4.2 Leiding A-642



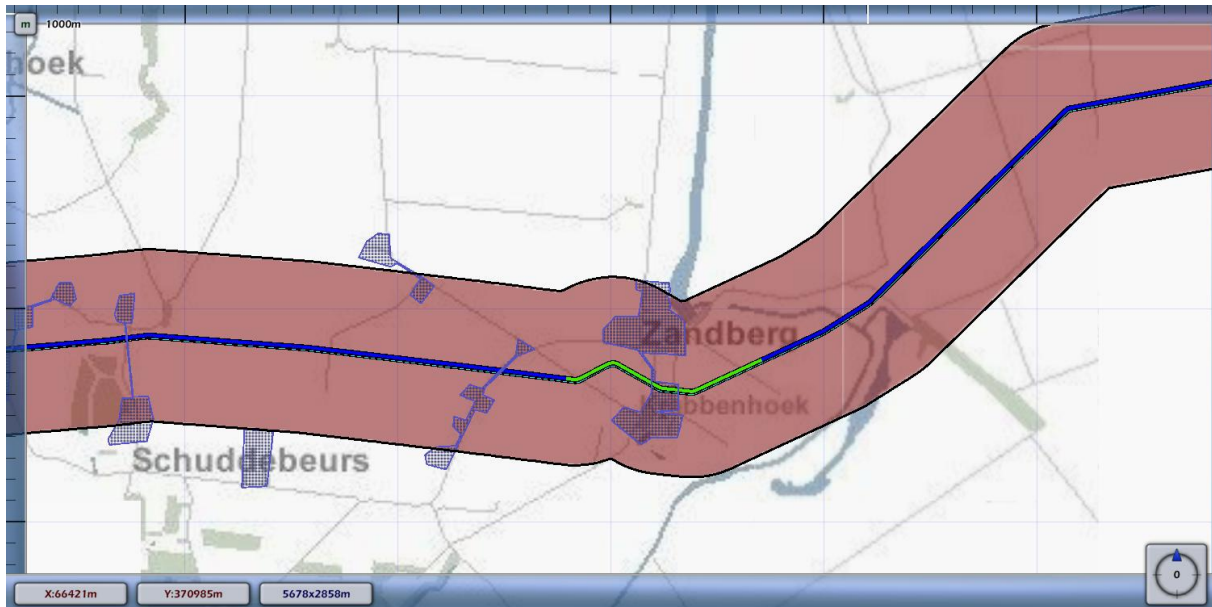
Figuur 19: Kilometer leiding van de A-642 met het hoogste groepsrisico (groen). In het blauw is de gehele leiding aangegeven. De rode contour hieromheen is het invloedsgebied van de leiding.



Figuur 20: FN curve behorend bij de boven aangegeven kilometer leiding.

De hoogte van het groepsrisico bedraagt $< 0,01 \cdot$ de oriënterende waarde

4.4.3 Leiding A-503



Figuur 21: Kilometer leiding van de A-503 met het hoogste groepsrisico (groen). In het blauw is de gehele leiding aangegeven. De rode contour hieromheen is het invloedsgebied van de leiding.



Figuur 22: FN curve behorend bij de boven aangegeven kilometer leiding.

De hoogte van het groepsrisico bedraagt $< 0,01 \cdot$ de oriënterende waarde

4.5 Maatregelen

In de risicoanalyse van de buisleidingen zijn geen mitigerende maatregelen doorgerekend.

Bijlage I Populator gegevens

P1

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	65	39	50	53	50
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	50	25	50	50	50
2 Werken	15	14	0	3	0

P2

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	22	13	17	17	17
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	16	8	16	16	16
2 Werken	6	5	1	1	1

P3

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	31	17	23	23	23
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	21	10	21	21	21
2 Werken	10	7	2	2	2

P4

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	28	15	24	24	24
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	23	11	23	23	23
2 Werken	5	4	1	1	1

P5

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	18	10	12	12	12
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	10	5	10	10	10
2 Werken	8	5	2	2	2

P6

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	18	10	16	16	16
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	15	8	15	15	15
2 Werken	3	2	1	1	1

P7

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	7	4	4	4	4
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	4	2	4	4	4
2 Werken	3	2	0	0	0

P8

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	3	2	2	2	2
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	2	1	2	2	2
2 Werken	1	1	0	0	0

P9

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	20	11	17	17	17
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	16	8	16	16	16
2 Werken	4	3	1	1	1

P10

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	127	64	119	112	119
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	106	53	106	106	106
2 Werken	13	11	5	6	5

P11

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	15	9	11	11	11
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	10	5	10	10	10
2 Werken	5	4	1	1	1

P12

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	31	17	14	14	14
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	14	7	14	14	14
2 Werken	17	10	0	0	0

P13

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	3	2	3	3	3
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	3	2	3	3	3

P14

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	7	4	5	5	5
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	5	2	5	5	5
2 Werken	2	2	0	0	0

P15

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	12	6	11	11	11
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	11	5	11	11	11
2 Werken	1	1	0	0	0

P16

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	10	6	9	9	9
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	9	5	9	9	9
2 Werken	1	1	0	0	0

P17

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	496	447	31	54	31
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	26	13	26	26	26
2 Werken	470	434	5	28	5

P18

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	8	4	8	8	8
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0

P19

	Max. populatie	Werkdag	Werknacht	Weekenddag	Weekendnacht
Totaal structurele verblijfplaatsen	2	1	2	2	2
Totaal tijdelijke verblijfplaatsen	0	0	0	0	0
Structurele verblijfplaatsen 1 Wonen	2	1	2	2	2
2 Werken	0	0	0	0	0

