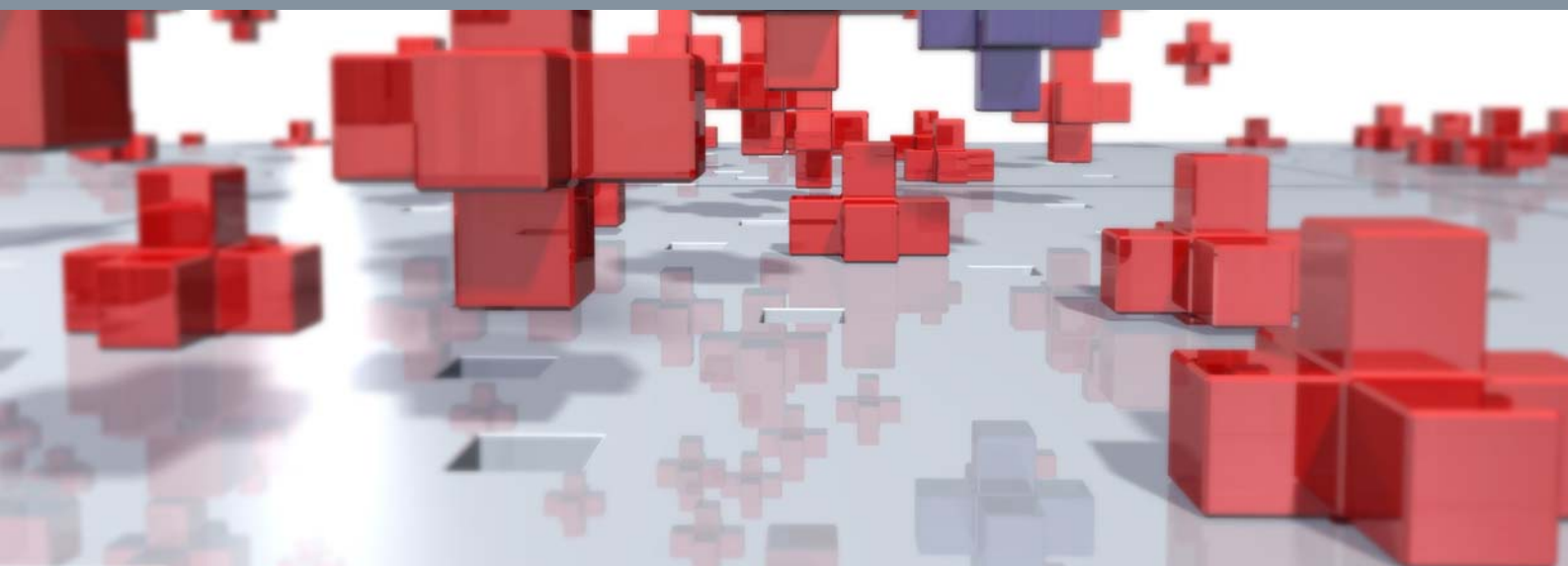


Bestemmingsplan Binnenstad, 1^e herziening

Gemeente Hulst

Ontwerp



Bestemmingsplan Binnenstad, 1^e herziening

Gemeente Hulst

Ontwerp

Rapportnummer: 211x06890.078139_1

Datum: 22 november 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Hulst
de heer K. Schelfhout

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Bianca Laheij

Concept: 22 november 2013

Ontwerp:

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Binnenstad Hulst, 1^e herziening

Bron foto kaft: BRO Abstract 3

Beknopte inhoud: Betreft de eerste herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst'

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplan	4
2. INHOUD HERZIENING	5
3. EFFECTEN	7
4. JURIDISCHE PLANOPZET	9
4.1 Inleiding	9
4.2 Systematiek herziening	9
4.3 Opbouw planregels herziening	10
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	11
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	13
6.1 Inleiding	13
6.2 Inspraak	13
6.3 Wettelijk vooroverleg	13
6.4 Vaststellingsprocedure	14

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' is op 8 november 2012 door de raad van de gemeente Hulst vastgesteld. Op 28 augustus 2013 is het bestemmingsplan in zijn geheel onherroepelijk geworden als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Recentelijk is gebleken dat niet alle indirecte bouwmogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai' met bijbehorende eerste herziening¹ zijn meegenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst'. In het bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai' is in artikel 15 van de planregels een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om ontheffing te verlenen van de regels van het plan voor afwijkingen van maten en getallen met ten hoogste 10%. In het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' is deze ontheffingsbevoegdheid voor de gronden gelegen binnen de begrenzing van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai' niet opgenomen, terwijl handhaving van deze bouwmogelijkheid wel gewenst was om ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing van bepaalde in ontwikkeling zijnde bouwplannen te faciliteren. Dit leidt met name voor de in het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogten tot een probleem.

Voorgaande omissie wordt middels onderhavige herziening hersteld door middel van het ophogen van de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogten met 10% voor bebouwing gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai' met bijbehorende herziening. Deze systematiek is voor de overige gronden binnen het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' ook toegepast. Voor het overige – geldende bestemmingen en overige aanduidingen – blijft het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' van overeenkomstige toepassing op de betreffende gronden.

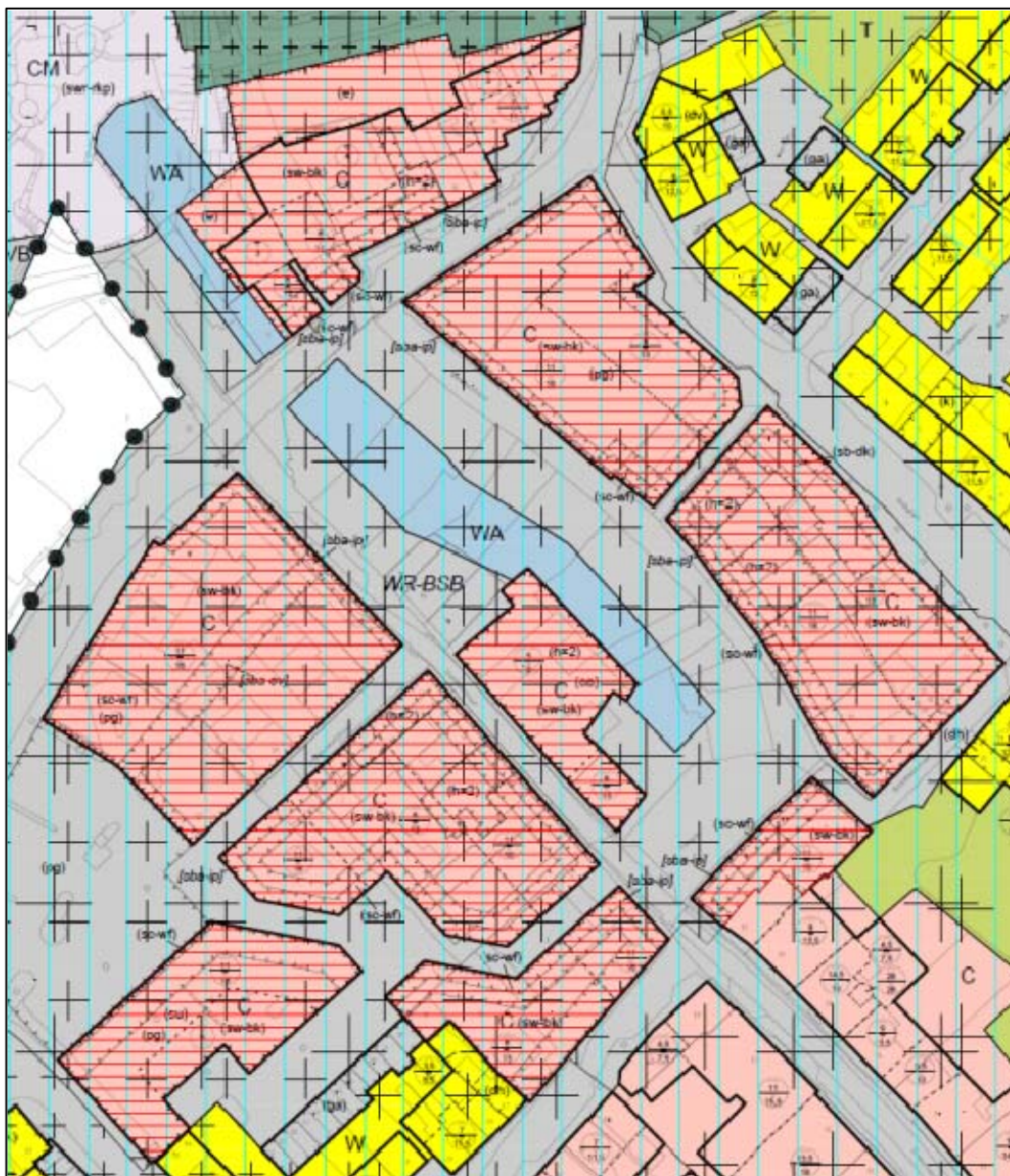
1.2 Plangebied

De begrenzing van het plangebied van onderhavige herziening is overeenkomstig de in het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' opgenomen gronden met de bestemming 'Centrum' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – bierkaai' en een aanduiding 'bouwvlak'.

¹ Het bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai' is op 2 juli 2009 vastgesteld en de bijbehorende herziening op 22 april 2010.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor de gronden gelegen binnen het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst'. Dit bestemmingsplan is op 28 augustus 2013 in zijn geheel onherroepelijk geworden. In figuur 1 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst'

2. INHOUD HERZIENING

Zoals in hoofdstuk 1 al is aangegeven bestaat onderhavige herziening uit het herstellen van een ommissie in het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst'. Deze ommissie heeft betrekking de op de verbeelding opgenomen maximale goot- en bouwhoogten voor de gronden gelegen binnen een bouwvlak met de bestemming 'Centrum' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bierkaai'. Deze gronden waren voorheen gelegen binnen het bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai' met bijbehorende herziening.

Op grond van het bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai' was het mogelijk om middels het verlenen van ontheffing van de regels de maten en getallen uit het betreffende plan te verhogen met een maximum van 10%. Deze mogelijkheid is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst'. In dit bestemmingsplan zijn de maximale goot- en bouwhoogten overgenomen van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan en is ten onrechte geen rekening gehouden met een mogelijke, afweegbare vermeerdering van 10%.

Het beleid ten aanzien van de maximaal toegelaten hoogten is gewijzigd, in die zin dat de raad en het gemeentebestuur er de voorkeur aan geven de algemene 10%-afwijkingsregel – waar in de regel altijd medewerking aan werd verleend – direct toe te staan. Deze systematiek is in het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' al toegepast, behalve voor de Nieuwe Bierkaai.

Daarom wordt in deze herziening de in het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' opgenomen maximale goot- en bouwhoogten vermeerderd met 10%. De herziening heeft dan ook uitsluitend betrekking op de maximale goot- en bouwhoogten gelegen binnen het plangebied van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai'. Verder vinden er geen inhoudelijke wijzigingen plaats ten opzichte van het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' en wordt er ook niets meer mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' blijft voor het overige van overeenkomstige toepassing. Gelet hierop wordt er niemand in zijn rechten geschaad.

3. EFFECTEN

Onderhavige reparatie ziet uitsluitend op het verhogen van de in het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' opgenomen maximale goot- en bouwhoogten met 10% voor de gronden gelegen ter plaatse van de Nieuwe Bierkaai (bestemming 'Centrum' met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen' en een aanduiding 'bouwvlak'). Dit is overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai' met bijbehorende herziening. Functioneel vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie. Ook worden de overige bebouwingscontouren niet verruimd. Gelet hierop heeft de reparatie een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken op het gebied van waarden en milieuhygiënische effecten niet noodzakelijk zijn.

In aanvulling hierop is ten aanzien van de molenbiotoop van belang dat de molenbiotoopregeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst', onverkort van kracht blijft en per bouwinitiatief hieraan zal worden getoetst (inclusief eventuele benodigde afwijking en motivering).

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

Een 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 en overige aanduidingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

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 de verbeelding en de regels.

4.2 Systematiek herziening

In deze paragraaf wordt uiteengezet de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden.

Voorliggende herziening betreft een gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst'. Hierdoor is sprake van een afwijkende opzet in vergelijking met een 'regulier' bestemmingsplan.

Onderhavige herziening heeft uitsluitend betrekking op het wijzigen van de geldende maximale goot- en bouwhoogten binnen het plangebied van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai'. In het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' zijn deze gronden bestemd als 'Centrum' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bierkaai'. Op de verbeelding van de herziening zijn uitsluitend opgenomen de gewijzigde maximale goot- en bouwhoogten en ter verduidelijking de bouwvlakken uit het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst', waaraan deze maatvoeringsaanduidingen zijn gekoppeld. Deze bouwvlakken zijn wat betreft vorm niet gewijzigd.

Voor het inzichtelijk krijgen van de volledige planologische situatie binnen het plangebied zal het noodzakelijk zijn om naast deze herziening ook het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' te raadplegen.

4.3 Opbouw planregels herziening

De regels van de reparatieherziening bestaan uit drie hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012. De hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de planregels bevat het volgende artikel:

- algemene bepaling: in dit artikel is aangegeven dat op onderhavige herziening de verbeelding en de regels van het bestemming 'Binnenstad Hulst', zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 8 november 2012, van overeenkomstige toepassing zijn.
- begrippen: in dit artikel zijn de van belang zijnde begrippen opgenomen overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

Hoofdstuk 2 – Algemene regels

Hoofdstuk 2 van de planregels bevat het volgende artikel:

- anti-dubbeltelbepaling: 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. Opname van deze bepaling is verplicht overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 3 van de planregels bevat de volgende artikelen:

- overgangsrecht: in deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.
- slotbepaling: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een uiterst summiere herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst'. Uitsluitend de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogten worden verhoogd met 10%, waarbij dezelfde mogelijkheden worden geboden als in het bestemmingsplan 'Nieuwe Bierkaai'. Gelet hierop heeft deze herziening geen financiële consequenties in de zin van planexploitatie / kostenverhaal.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 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.

6.2 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 en omvang van het plan (reparatie van een omissie), is ervoor gekozen géén inspraak toe te passen, anders dan in de vaststellingsprocedure als omschreven in paragraaf 6.4.

6.3 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 instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd.

6.4 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.

