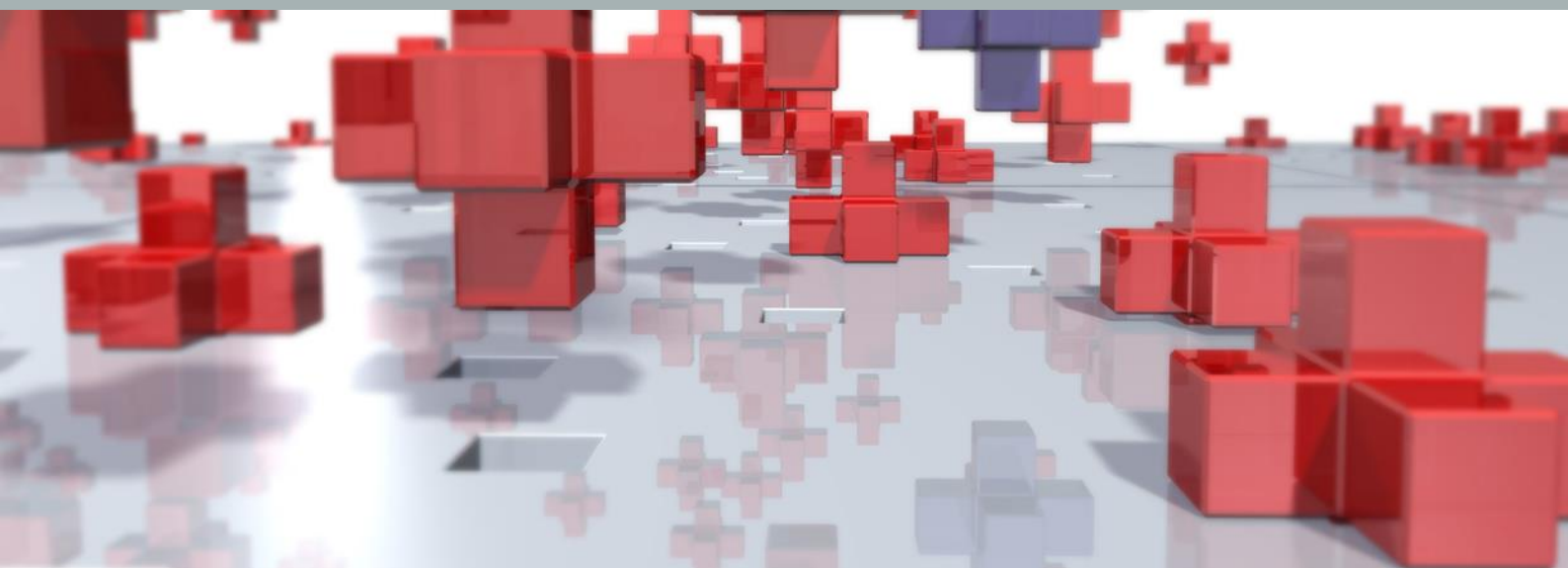


Bestemmingsplan Binnenstad Hulst
geconsolideerd
Gemeente Hulst



Bestemmingsplan Binnenstad Hulst geconsolideerd

Gemeente Hulst

Rapportnummer: P02577_2

IMRO-IDN NL.IMRO.0677.bpbinnenstadhulst-001C

Datum: februari 2020

Projectteam BRO: JR, JvdA

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Geconsolideerd bestemmingsplan	2
1.2 Plangebied	2
1.3 Vigerende (bestemmings)plannen	3
1.4 Planvorm en digitale uitwisselbaarheid	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
3. JURIDISCHE PLANOPZET	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Systematiek en opbouw van het bestemmingsplan	6
4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	8

1. INLEIDING

1.1 Geconsolideerd bestemmingsplan

Op 8 november 2012 is het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' door de gemeenteraad van Hulst vastgesteld. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan is een tweetal herzieningen doorlopen, zijn er twee themagerichte 'paraplubestemmingsplannen' opgesteld die geheel of gedeeltelijk ook in de binnenstad van Hulst van toepassing zijn en zijn er enkele locatiespecifieke bestemmingsplanherzieningen en omgevingsvergunningprocedures doorlopen. Door de verschillende herzieningen en overkoppelende bestemmingsplannen is het actuele juridisch-planologische kader op een bepaalde locatie voor zowel burgers als het bevoegd gezag niet altijd duidelijk. Dit kan onduidelijke situaties opleveren. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om een publieksvriendelijke geconsolideerde versie voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' op te stellen.

Een geconsolideerd bestemmingsplan is een publieksvriendelijke versie van een bestemmingsplan, die een integrale en daardoor beter leesbare en raadpleegbare weergave van de actuele geldende planologische regels geeft. De geconsolideerde versie heeft geen juridische status en betreft geen herziening van het bestemmingsplan. Bij een vergunningaanvraag of in geval van handhaving zal daarom altijd naar de onderliggende bestemmingsplannen worden verwezen. Voor de juridisch vigerende regels en toelichtingen wordt verwezen naar de vigerende bestemmingsplannen en verleende omgevingsvergunningen, die ook op www.ruimtelijkeplannen.nl staan.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het stadscentrum van Hulst met onder meer de historische binnenstad, oude vestingwerken en het centrumgebied. Daarnaast maken enkele rondom de vestingwerken gelegen agrarische en natuurgebieden onderdeel uit van het plangebied. Figuur 1 geeft de ligging en globale begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1: Globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerende (bestemmings)plannen

In dit geconsolideerd bestemmingsplan zijn gegevens uit de volgende vigerende ruimtelijke plannen opgenomen:

- Bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' (vastgesteld op 8 november 2012);
- Bestemmingsplan 'Binnenstad, 1^e herziening' (vastgesteld op 11 februari 2014);
- Bestemmingsplan 'Binnenstad, 2^e herziening' (vastgesteld op 25 september 2014);
- Bestemmingsplan 'Ronde Zoutestraat Hulst' (vastgesteld op 16 april 2015);
- Omgevingsvergunning Deelgebied 5 De Nieuwe Bierkaai (verleend op 16 juni 2016);
- Omgevingsvergunning Oranjabolwerk 6 Hulst (verleend op 27 juni 2016);
- Bestemmingsplan 'Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten' (vastgesteld op 23 februari 2017);
- Bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' (vastgesteld op 8 juni 2017);
- Omgevingsvergunning Cornelis de Vosplein 12 en Houtmarkt 2-2a (verleend op 12 juli 2017);
- Bestemmingsplan 'Houtmarkt herziening 2017' (vastgesteld op 13 juli 2017).

1.4 Planvorm en digitale uitwisselbaarheid

De wet- en regelgeving op gebied van digitale ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) plannen in geconsolideerde status te plaatsen. Aangezien deze planvorm geen officiële status heeft en er ook geen besluitvormingsproces aan ten grondslag ligt, heeft zowel het plan zelf als het dossier waarin het zich bevindt de status 'geconsolideerd'.

De weergave van het geconsolideerde plan is dezelfde als voor reguliere plannen. Dat wil zeggen dat net als in de geldende plannen er sprake is van enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen, aanduidingen etc. Hierbij zijn dezelfde standaarden gebruikt als die gelden voor de rechtsgeldige plannen, namelijk IMRO2012. Het 'basis' bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' is nog opgesteld onder de vooreen geldende norm IMRO2008. Bij de weergave op de verbeelding is hierin geen verschil te onderscheiden. Wel kan dit leiden tot nuanceverschil in naamgeving.

2. PLANBESCHRIJVING

Alle bestemmingen en aanduidingen in onderhavig geconsolideerd plan komen direct voort uit de vastgestelde en onherroepelijke plannen. Aan onderhavig plan liggen geen nieuwe inzichten of inhoudelijke wijzigingen ten grondslag.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. Omdat in dit geval sprake is van een geconsolideerd bestemmingsplan zonder juridische status, wordt voor de juridisch vigerende regels en toelichtingen verwezen naar de vigerende bestemmingsplannen en verleende omgevingsvergunningen, die ook op www.ruimtelijkeplannen.nl staan.

3.2 Systematiek en opbouw van het bestemmingsplan

Het geconsolideerd bestemmingsplan heeft als doel om de vigerende juridische situatie in het plangebied te integreren en integraal leesbaar en raadpleegbaar te maken. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2012 (SVBP 2012).

In dit geconsolideerd bestemmingsplan zijn gegevens uit de volgende vigerende ruimtelijke plannen opgenomen. Hierbij wordt toegelicht op welke wijze deze zijn verwerkt in het geconsolideerd bestemmingsplan.

- Bestemmingsplan ‘Binnenstad Hulst’ (vastgesteld op 8 november 2012). Dit bestemmingsplan vormt de basisregeling voor het geconsolideerd bestemmingsplan.
- Bestemmingsplan ‘Binnenstad, 1e herziening’ (vastgesteld op 11 februari 2014). In dit bestemmingsplan is een aantal bouwregels binnen de Centrubestemmingen in het plangebied gewijzigd (gecorrigeerd). Deze herziening heeft met name betrekking op de verbeelding.
- Bestemmingsplan ‘Binnenstad, 2e herziening’ (vastgesteld op 25 september 2014). Deze herziening voorziet in enkele wijzigingen en aanvullingen op de planregels om de gebruiksmogelijkheden in het kernwinkelgebied te verruimen. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid om (ondergrondse) parkeergarages binnen het centrumgebied te realiseren op flexibele oplossingen voor de hoge parkeerdruk te kunnen bieden. Ten slotte is een beperkt aanpassing van een aantal bouwhoogten aan de 's-Gravenhofstraat en het 's-Gravenhofplein meegenomen. Deze herziening ziet met name op de planregels en beperkt op de verbeelding.
- Bestemmingsplan ‘Ronde Zoutestraat Hulst’ (vastgesteld op 16 april 2015). Dit bestemmingsplan is opgesteld om een rotonde op de kruising van de rondweg met de Zoutestraat en IJzeren Handstraat mogen te maken. Om dit mogelijk te maken was een gedeeltelijke bestemmingswijziging van ‘Wonen’ en ‘Natuur’ naar een verkeersbestemming noodzakelijk. Het plan paste niet geheel binnen de in het bestemmingsplan ‘Binnenstad Hulst’ opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk was. Het plandeel dat binnen de oor-

spronkelijke plangrens van 'Binnenstad Hulst' ligt, is in onderhavig geconsolideerd plan meegenomen. Hier is de verkeersbestemming op de verbeelding opgenomen. De oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid is geschrapt.

- Bestemmingsplan 'Parapluherziening Huisvesting Arbeidsmigranten' (vastgesteld op 23 februari 2017). Dit bestemmingsplan betreft een aanvulling en herziening van de regels van de onderliggende bestemmingsplannen in de gehele gemeente Hulst met betrekking tot de huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. De met dit paraplubestemmingsplan direct aangebrachte wijzigingen zijn in het geconsolideerd bestemmingsplan verwerkt.
- Bestemmingsplan 'Archeologische en Aardkundige waarden' (vastgesteld op 8 juni 2017). Dit paraplubestemmingsplan is opgesteld om het in 2016 herziene gemeentelijk beleid voor archeologie en het nieuwe aardkundebeleid te vertalen in alle bestemmingsplannen binnen de gemeente. Het paraplubestemmingsplan vervangt de archeologische dubbelbestemmingen uit alle op dat moment geldende bestemmingsplannen. In onderhavige geconsolideerde versie zijn de begrenzingen uit het paraplubestemmingsplan op de verbeelding opgenomen en zijn de regels uit het paraplubestemmingsplan integraal overgenomen.
- Bestemmingsplan 'Houtmarkt herziening 2017' (vastgesteld op 13 juli 2017). Dit postzegelbestemmingsplan is opgesteld voor de locatie Houtmarkt 4-8 in de binnenstad van Hulst en maakt het mogelijk om 32 woningen in het betreffende plangebied te realiseren. De gebruiksmogelijkheden wijken gedeeltelijk af van het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst'. Daarom zijn enkele aanduidingen op de verbeelding opgenomen en aanvullingen in de regels, waarmee de gebruiksmogelijkheden zijn 'ingepast' binnen de Centrubestemming.

Ten slotte zijn na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' drie omgevingsvergunningen verleend, waarmee werd afgeweken van het geldende bestemmingsplan:

- Omgevingsvergunning Deelgebied 5 De Nieuwe Bierkaai (verleend op 16 juni 2016);
- Omgevingsvergunning Oranjabolwerk 6 Hulst (verleend op 27 juni 2016);
- Omgevingsvergunning Cornelis de Vosplein 12 en Houtmarkt 2-2a (verleend op 12 juli 2017).

Voor deze locaties is op de verbeelding een gebiedsaanduiding 'overige zone – verleende omgevingsvergunning' opgenomen met een verwijzing naar de verleende vergunningen. Hiermee blijven de verleende vergunningen zichtbaar op de verbeelding. De vergunningen blijven naast de onderliggende bestemming(en) gelden.

4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voorliggend plan betreft een geconsolideerd bestemmingsplan. Dit plan is zelf geen rechtsgeldig plan, maar voorziet slechts in de samengestelde weergave van meerdere separate bestemmingsplannen.

Dit geconsolideerde plan is niet door het gemeentebestuur vastgesteld. Er kunnen geen rechten ontleend worden en in het kader van het geconsolideerd bestemmingsplan vindt geen formele besluitvorming plaats. Het plan is derhalve niet appellabel.

