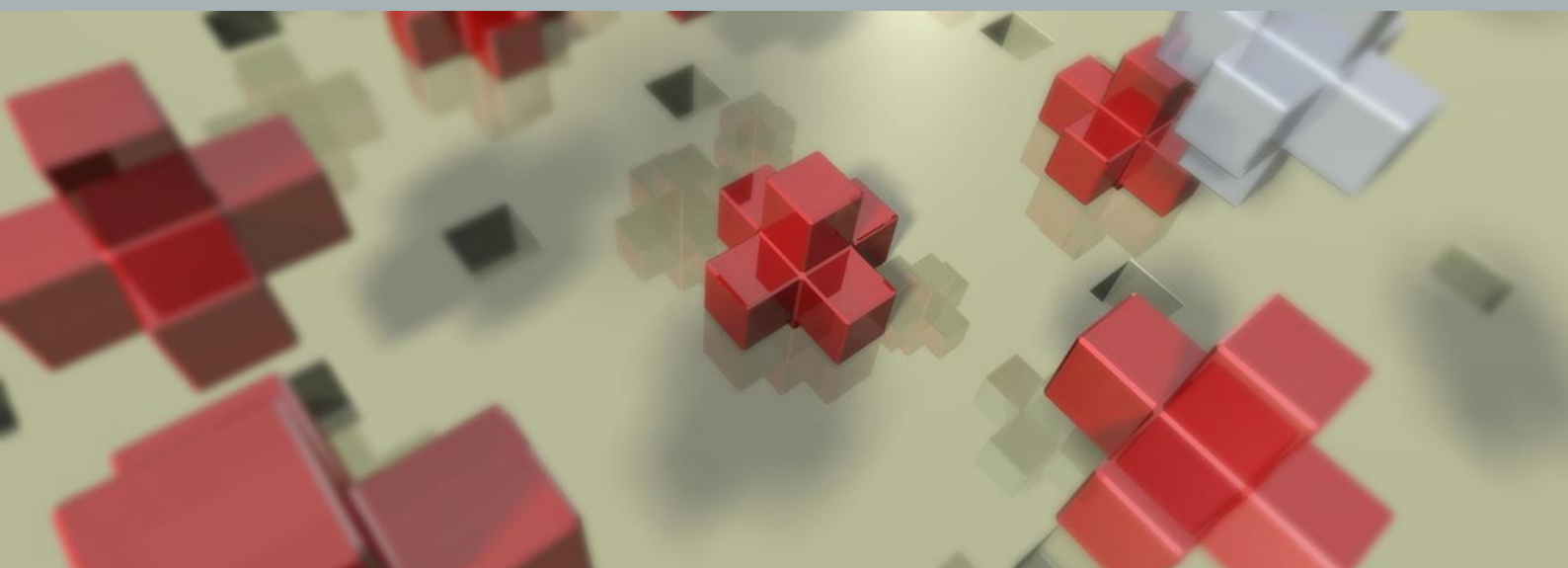


Bestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst

Gemeente Hulst

Ontwerp



Bestemmingsplan Absdaalseweg 70, Hulst

Gemeente Hulst

Ontwerp

Rapportnummer:	211x08853.0905286_1
Datum:	Maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer S.P.U. van Vooren
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Joost van der Aa, Fabian Tijhof
Concept:	5 januari 2017
Ontwerp:	15 maart 2017
Vaststelling:	
Bron foto kافت:	BRO Abstract 1
Beknopte inhoud:	Herstelbestemmingsplan voor de situatie aan de Absdaalseweg 70 te Hulst. Hoveniersbedrijf en tuincentrum.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Aanleiding, doel en plangebied	3
1.3 Planologische geschiedenis	4
1.4 Leeswijzer	7
 DEEL A – PLANOPZET	 8
 2. PLANOPZET	 9
2.1 Inleiding	9
2.2 Gebiedsprofiel	9
2.3 Huidige situatie plangebied	10
2.4 Beschrijving toekomstige situatie	11
2.5 Geldend bestemmingsplan	11
2.6 Wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	12
 3. JURIDISCHE PLANOPZET	 13
3.1 Inleiding	13
3.2 Plansystematiek	13
3.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	14
3.3.1 Inleidende regels	14
3.3.2 Bestemmingen	14
3.3.3 Algemene regels	15
3.3.4 Overgangs- en slotregels	15
3.4 Specifieke bestemmingsregels	16
3.5 Specifieke aanduidingsregels	16
 DEEL B – VERANTWOORDING	 17
 4. BELEIDSKADER	 18
4.1 Rijksbeleid	18
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	21

5. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN	27
5.1 Verkeer en parkeren	27
6. MILIEUASPECTEN	28
6.1 M.e.r. beoordeling	28
6.2 Luchtkwaliteit	28
6.3 Akoestiek	29
6.4 Geurhinder	30
6.5 Externe veiligheid	30
6.6 Bodem	31
6.7 Bedrijven en milieuzonering	32
7. WAARDEN	33
7.1 Archeologische waarden	33
7.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	33
7.3 Natuur	34
7.4 Waterparagraaf	34
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
9. OVERLEG EN INSPRAAK	36
9.1 Inspraak	36
9.2 Overleg	36
9.3 Vaststellingsprocedure	36

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Voor de percelen (HUL00, sectie N, nummers 924, 1045, 1046 en 1047) op de locatie aan de Absdaalseweg 70 te Hulst is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit is genomen in afwachting van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Onderliggend document betreft dit nieuwe bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de voorheen geldende situatie ter plaatse van de locatie Absdaalseweg 70 te Hulst te herstellen. De gronden die betrekking hebben op de geweigerde omgevingsvergunningen voor Absdaalseweg 68a, 68b, 68c zijn ook onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan. Met het vorige bestemmingsplan is beoogd om de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Hulst te herijken en te digitaliseren. Het doel van dat bestemmingsplan buitengebied (vastgesteld op 16 mei 2013) is te komen tot een actueel bestemmingsplan, dat voldoet aan alle eisen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan het bestemmingsplan worden gesteld. De bestaande situatie (geldend beleid en feitelijke situatie) vormden het uitgangspunt van het bestemmingsplan. Enkel afgeronde procedures werden meegenomen. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient een separate procedure gevolgd te worden. Het plan is consoliderend van karakter waarbij de actuele ruimtelijke inzichten van Rijk, provincie en gemeente worden geïntegreerd. Verder moet het plan regelen wat moet maar niet meer dan nodig.

Met het voorbereiden van het bestemmingsplan buitengebied 2013 is voor de locatie Absdaalseweg 70 te Hulst abusievelijk een fout gemaakt. In de voorheen geldende bestemmingsplannen Buitengebied vastgesteld op 22 februari 1996 en Buitengebied Zuid 4H vastgesteld op 22 april 2010 was sprake van de bestemming 'Semi-agrarische doeleinden' met de aanduiding Satt (hoveniersbedrijf / tuincentrum met aanvullend assortiment (20%). In het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld op 16 mei 2013 is een bestemming opgenomen (detailhandel) die niet overeen komt met de geldende situatie, omdat er onbedoeld en onterecht ruimere mogelijkheden voor detailhandel zijn toegestaan. Feitelijk is voor deze locatie een bestemming vastgesteld dat niet in overeenstemming is met het doel van het bestemmingsplan Buitengebied 2013, namelijk *“de bestaande situatie (geldend beleid en feitelijke situatie) vastleggen”*. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de situatie hersteld.

1.2 Aanleiding, doel en plangebied

Om te voorkomen dat er onwenselijke situaties ontstaan in het buitengebied van de gemeente Hulst, is het doel van dit bestemmingsplan om de situatie ter plaatse van de locatie Absdaalseweg 70 te Hulst te herstellen en de voorheen geldende bestemming opnieuw vast te stellen. Het plangebied bestaat uit de locatie Absdaalseweg 70 te Hulst, kadastraal bekend als HUL00, sectie N, nummers 924, 1045, 1046 en 1047.

1.3 Planologische geschiedenis

In onderstaande tabel is de planologische geschiedenis van het plangebied weergegeven sinds 1996. Deze tabel geeft de beoogde bestemmingsregeling weer die hersteld wordt middels onderliggend bestemmingsplan.

Bp. Buitengebied, vastgesteld 22-2-1996, ged. goedgekeurd 8-10-1996	
Bestemming	Semi-agrarische doeleinden (SA)
Aanduiding (subbestemming)	Satt: hoveniersbedrijf/tuincentrum met aanvullend assortiment met dien verstande dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten behoeve van het aanvullend assortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag bedragen.
Begripsbepalingen	<u>Tuincentrum:</u> Detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden, waaronder voornamelijk worden verstaan tuinplanten, tuingereedschappen en tuinmeststoffen, bouwmaterialen voor de tuin waaronder tuinhuisjes, serres en hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting alsmede daarmee vergelijkbare onderhouds- en inrichtingsmaterialen, en voorts de verkoop van kamerplanten, snijbloemen, plantenbakken, potten en vazen, een en ander met uitzondering van detailhandel in aanvullend assortiment. <u>Detailhandel in aanvullend assortiment:</u> Detailhandel, als onderdeel van een tuincentrum in tuinverlichting, dierenbenodigdheden, barbecue-artikelen, potterie, cadeau-artikelen en kerstartikelen.
Toelichting	De 1 ^e en 2 ^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied hebben niet geleid tot wijzigingen voor het plangebied.

Bp. Buitengebied Zuid 3H, vastgesteld 15-7-2004, ged. goedgekeurd 21-12-2004	
Bestemming	Semi-agrarische doeleinden (SA)
Aanduiding (subbestemming)	Satt: hoveniersbedrijf/tuincentrum met aanvullend assortiment met dien verstande dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten behoeve van het aanvullend assortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag bedragen

Begripsbepalingen	<u>Tuincentrum:</u> Een bedrijf, gericht op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond. <u>Detailhandel in aanvullend assortiment:</u> Niet opgenomen
Toelichting	Na de herindeling van de gemeente Hulst en Hontenisse is de plannaam gewijzigd in Buitengebied Zuid. In verband met uniformiteit zijn de begripsbepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Noord overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Zuid.

Bp. Buitengebied Zuid 4H, vastgesteld 22-4-2010	
Bestemming	Semi-agrarische doeleinden (SA)
Aanduiding (subbestemming)	Satt: hoveniersbedrijf/tuincentrum met aanvullend assortiment met dien verstande dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten behoeve van het aanvullend assortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag bedragen.
Begripsbepalingen	<u>Tuincentrum:</u> Detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden, waaronder voornamelijk worden verstaan tuinplanten, tuingereedschappen en tuinmeststoffen, bouwmaterialen voor de tuin waaronder tuinhuisjes, serres en hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting alsmede daarmee vergelijkbare onderhouds- en inrichtingsmaterialen, en voorts de verkoop van kamerplanten, snijbloemen, plantenbakken, potten en vazen, een en ander met uitzondering van detailhandel in aanvullend assortiment. <u>Detailhandel in aanvullend assortiment:</u> Detailhandel, als onderdeel van een tuincentrum in tuinverlichting, dierenbenodigdheden, barbecue-artikelen, potterie, cadeau-artikelen en kerstartikelen.
Toelichting	Omdat de begripsbepaling van 'Tuincentrum' niet aan-

	sloot op de feitelijke situatie, is in deze herziening de oorspronkelijke begripsbepaling weer opgenomen. Als gevolg hiervan is ook de oorspronkelijke begripsbepaling van 'detailhandel in aanvullend assortiment' weer opgenomen.
--	---

Bp. Buitengebied, vastgesteld 16-5-2013	
Bestemming	Detailhandel
Aanduiding (subbestemming)	Tuincentrum: ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', tevens een tuincentrum met detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte.
Begripsbepalingen	<u>Tuincentrum:</u> Detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlak waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden, waaronder voornamelijk worden verstaan tuinhuisjes, tuingereedschappen en tuinmeststoffen, bouwmaterialen voor de tuin waaronder tuinhuisjes, serres en hobbyschuurtjes, tuinmeubelen en tuinverlichting alsmede daarmee vergelijkbare onderhouds- en inrichtingsmaterialen, en voorts de verkoop van kamerplanten, snijbloemen, plantenbakken, potten en vazen, een en ander met uitzondering van detailhandel in aanvullend assortiment. <u>Detailhandel in aanvullend assortiment:</u> Detailhandel, als onderdeel van een tuincentrum, in dierenbenodigdheden, barbecue-artikelen, cadeau- en kerstartikelen.
Toelichting	In dit bestemmingsplan is abusievelijk 'tevens' in plaats van 'uitsluitend' een tuincentrum toegestaan, waardoor alle vormen van detailhandel zijn toegestaan in het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A – Planopzet

Dit deel bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied: het gebieds- en projectprofiel en een beschrijving van het vigerende bestemmingplan. In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet toegelicht. Om een indruk te krijgen van wat er met het plan wordt beoogd en hoe de plankaart en de regels hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B – Verantwoording

Deel B geeft achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen. In dit deel worden onder meer het beleidskader en de onderzoeksgegevens beschreven. Verder komen het overleg en de inspraak aan de orde.

DEEL A – PLANOPZET

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt, zoals in de inleiding is aangegeven de voorheen geldende planologische situatie hersteld. Om de situatie goed in beeld te krijgen is in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de huidige ruimtelijke en planologische situatie, zowel van de omgeving als van het plangebied. Afgesloten wordt met de afwijking van het huidige bestemmingsplanregime.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is ten zuidwesten van de kern Hulst gelegen aan de doorgaande provinciale weg (N258) van Hulst richting Axel. Het plangebied ligt bijna aan het einde van de N258 aan de kant van Hulst. De weg sluit op die plek aan op de rondweg van Hulst (N290). Ten oosten van die weg bevindt zich het bedrijventerrein van Hulst. Dit bedrijventerrein loopt gedeeltelijk door ten westen van de N290 en ten zuiden van de N258. Ten noorden van de N258 bestaat de omgeving voornamelijk uit groot-schalig verkavelde agrarische gronden welke grenzen aan de voormalige waterweg Oude Vaart. In de directe omgeving zijn voornamelijk niet-agrarische bedrijven aanwezig. In figuur 2.1 is een luchtfoto weergegeven van de omgeving waarin het plangebied (rood omcirkeld) is gelegen.



Figuur 2.1 Globale ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7 hectare en bestaat uit deels bebouwde en deels onbebouwde gronden. De onbebouwde gronden worden gebruikt voor de teelt van bomen en struiken. Daarnaast is een gedeelte van de onbebouwde gronden verhard en in gebruik als parkeerplaats. Op het terrein staan drie gebouwen variërend in grootte, waaronder een kas (inclusief bedrijfsgebouw) met een oppervlakte van circa 6.000m², een bedrijfswoning (circa 130 m²) en een bijgebouw (circa 45 m²). Het plangebied wordt ontsloten via de rotonde op de Absdaalseweg. Het terrein wordt gebruikt voor hoveniersactiviteiten (opslag van materiaal en materieel en teelt van planten en bomen). Daarnaast is een gedeelte in gebruik als tuincentrum en vindt verkoop plaats van tuinartikelen, -gereedschap, -meubels, planten, struiken, bloemen, bomen, dieren etc.

2.4 Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomst blijft de gebruiks- en bouwsituatie ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 4H. Met dit plan wordt beoogd om de voorheen geldende bestemmingsplanregeling opnieuw vast te leggen. Dit houdt in dat uitsluitend een hoveniersbedrijf en tuincentrum met aanvullend assortiment (het gezamenlijk vloeroppervlak ten behoeve van aanvullend assortiment bedraagt niet meer dan 20% van het totale vloeroppervlak van het tuincentrum) worden bestemd.

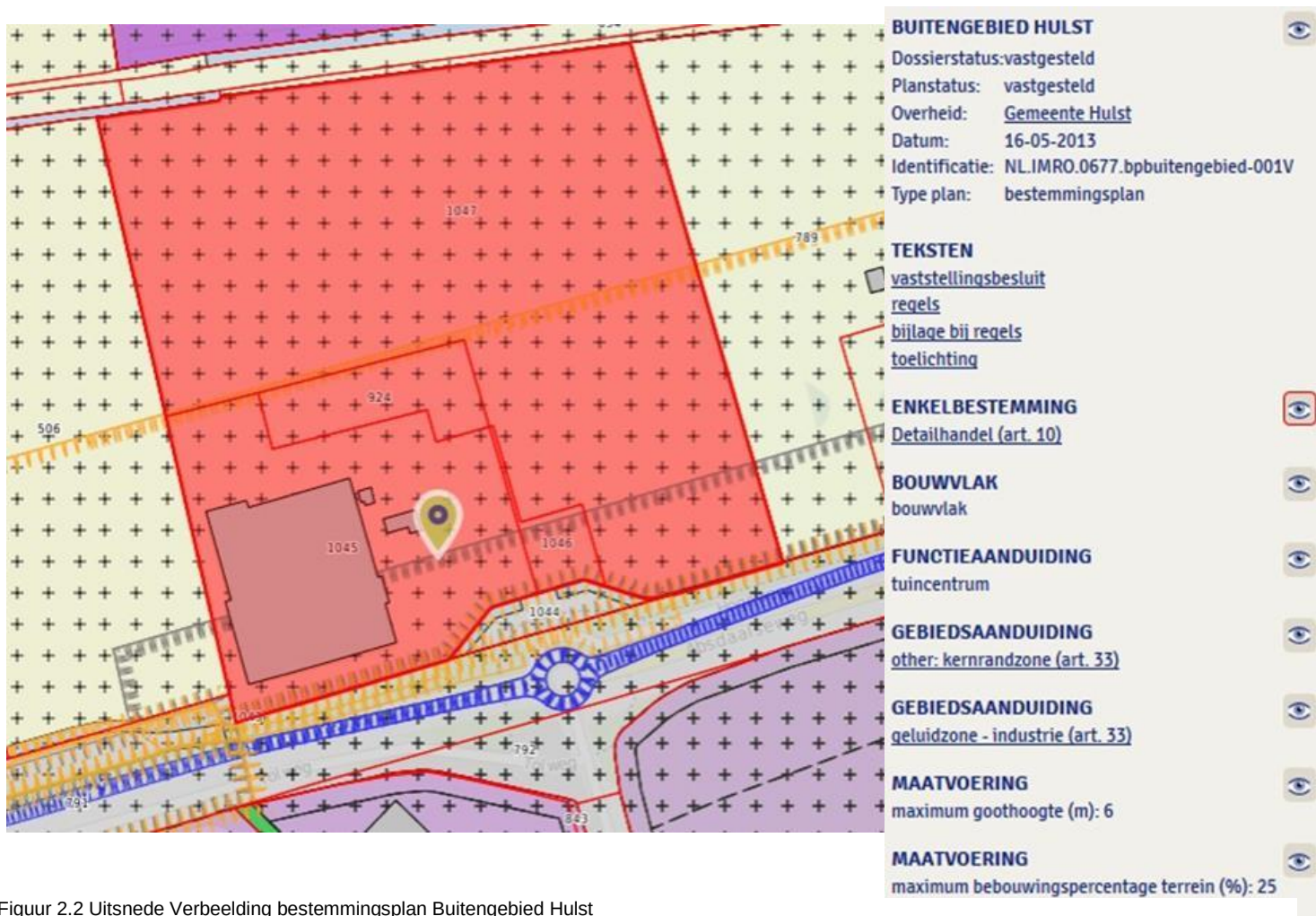
2.5 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan Buitengebied Hulst dat is vastgesteld op 16 mei 2013 het geldende bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan is de locatie voorzien van een bouwvlak en heeft de locatie de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'Tuincentrum' (zie figuur 2.2). De op de verbeelding voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', tevens een tuincentrum met detailhandel in aanvullend assortiment tot een maximum van 20% van de totale verkoopvloeroppervlakte;
- wonen in een bedrijfswoning binnen het bouwvlak met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis met een maximale vloeroppervlakte van 25 m², met dien verstande dat de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

met de daarbijbehorende:

- infrastructurele voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groen- en speelvoorzieningen;
- tuinen en erven;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.



Figuur 2.2 Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Hulst

2.6 Wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is een aantal wijzigingen opgenomen in dit bestemmingsplan. De bestemming wordt gewijzigd naar een bestemming 'Gemengd'. Conform het oude bestemmingsplan Buitengebied Zuid 4H van de gemeente Hulst gold de bestemming 'Semi-agrarische doeleinden' met de subbestemming hoveniersbedrijf/tuincentrum. Nieuwe bestemmingsplannen moeten voldoen aan SVBP2012. De bestemming 'Semi-agrarische doeleinden' is niet als hoofdgroep van bestemmingen aangemerkt en mag daardoor niet meer gebruikt worden. Een hoveniersbedrijf valt onder de hoofdgroep 'Bedrijf' en een tuincentrum onder de hoofdgroep 'Detailhandel'. Om die reden is gekozen om een gemengde bestemming op te nemen waarbinnen zowel een hoveniersbedrijf als een tuincentrum is toegestaan.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 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.

De toelichting heeft geen bindende werking. Deze 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.

3.2 Plansystematiek

Bij het opstellen van de regeling voor onderhavig plan is voor wat betreft het plangebied zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende juridisch-planologische regime (bestemmingsplan Buitengebied). De naamgeving en opbouw van de bestemmingen, differentiaties en aanduidingen uit het geldende bestemmingsplan zijn aangepast overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

Het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen de gemengde bestemming zijn een hoveniersbedrijf en een tuincentrum toegestaan. Voor het tuincentrum geldt bovendien dat detailhandel met aanvullend assortiment is toegestaan, met dien verstande dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten behoeve van het aanvullend assortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag bedragen.

3.3 Opbouw van de bestemmingsregeling

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

3.3.2 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.

Hieronder volgt per toegepaste enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond 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.

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 eisen-regeling 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 bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

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 doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

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.

Omgevingsvergunning

In een aantal bestemmingen is ook een bepaling opgenomen ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Door middel van deze bepaling wordt voorkomen dat door het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden of werken, geen bouwwerken zijnde, de belangen van de in het plangebied aanwezige waarden van het gebied worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid

In het betreffende onderdeel kan een wijzigingsbevoegdheid binnen een bepaalde bestemming worden opgenomen.

3.3.3 Algemene regels

Antidubbelregel

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 opengebaven 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.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemene gebruiksregeling met betrekking tot aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Deze zijn onder voorwaarden toegestaan, voor zover permanent wonen is toegestaan.

3.3.4 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 de titel van het plan.

3.4 Specifieke bestemmingsregels

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

Gemengd

Gebruik

Voor het perceel dat in gebruik is als hoveniersbedrijf en tuincentrum is in zijn geheel de bestemming 'Gemengd' toegekend. Ter plaatse zijn een hoveniersbedrijf en een tuincentrum toegestaan. Voor het tuincentrum geldt bovendien dat detailhandel met aanvullend assortiment is toegestaan, met dien verstande dat het gezamenlijk verkoopvloeroppervlak ten behoeve van het aanvullend assortiment niet meer dan 20% van het totale verkoopvloeroppervlak van het tuincentrum mag bedragen.

Bouwen/Aanleggen

25% van het bestemmingsvlak en bouwvlak mag bebouwd worden met bedrijfsbebouwing. Het bouwvlak is in dit bestemmingsplan gelijk aan het bestemmingsvlak. De maximale goothoogte betreft 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. Tenslotte mag een bedrijfswoning aanwezig zijn met een maximum bewoonbaar vloeroppervlak van 225m² en een maximum inhoud van 750 m³

3.5 Specifieke aanduidingsregels

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. De gebiedsaanduidingen zijn gegroepeerd binnen zogeheten groepen van gebiedsaanduidingen.

In de regels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen met als doel de waarden te beschermen. Dit gebeurt enerzijds door aan de activiteiten die deze waarden kunnen schaden een omgevingsvergunning te koppelen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Anderzijds gelden beperkingen voor bepaalde ontwikkelingen (zoals vergroting van een bouwvlak) binnen deze gebieden.

De gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie' die op de verbeelding is opgenomen gaat vergezeld van een daarop betrekking hebbende regeling in de planregels in artikel 6.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. In figuur 4.1 is een uitsnede van de kaart behorende bij de Nationale hoofdstructuur weergegeven. Daaruit blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de zone 'Kansrijk gebied windenergie op zee'. Daarnaast gelden de algemene belangen (verbetering van de milieukwaliteit en efficiënt gebruik van de ondergrond). Omdat sprake is van een bestaande ruimtelijke situatie, vindt in principe efficiënt gebruik van de ondergrond plaats (functie toevoeging aan bestaande functie en bebouwing). In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.



Figuur 4.1 Uitsnede Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Rijk en provincies zorgen voor het ruimtelijk mogelijk maken van de doorgroei van windenergie op land tot minimaal 6000 MW in 2020. Niet alle delen van Nederland zijn geschikt voor grootschalige winning van windenergie. Het Rijk heeft in de SVIR gebieden op land aangegeven die hiervoor kansrijk zijn op basis van de combinatie van landschappelijke en natuurlijke kenmerken, alsmede de gemiddelde windsnelheid. Binnen deze gebieden gaat het Rijk in samenwerking met de provincies locaties voor grootschalige windenergie aanwijzen. Hierbij worden ook de provinciale reserveringen voor windenergie betrokken. Deze gebieden zullen nader worden uitgewerkt in de Rijksstructuurvisie 'Windenergie op land'. Daarnaast zet het Rijk in op voldoende ruimte voor op termijn 6000 MW windenergie op zee. Locaties voor windparken op zee (territoriale zone en Nederlandse Economische Exclusieve Zone) zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan. In 2015 wordt bezien in hoeverre voor de langere termijn (na 2020) nieuw ruimtelijk beleid en infrastructuur nodig is voor de verdere uitbouw van nieuwe energiefuncties op de Noordzee.

Het nationaal belang wordt niet geschaad door de voorgenomen bestemmingsplanprocedure. Tenslotte gaat het om opnieuw vastleggen/borgen van de bestaande situatie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

Ladder duurzame verstedelijking

Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorziet voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de wettelijke verplichting tot het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder duurzame verstedelijking omvat de volgende stappen:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toepassing van de ladder bij de onderbouwing van het bestemmingsplan is verplicht bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van de Ladder is dat het moet gaan om ruimtelijke effecten. Dit is nog eens onderstreept door de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu aan de Tweede Kamer van 9 januari 2014. Daarin wordt aangegeven dat het onderzoek naar de actuele regionale behoefte geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de marktvraag, of doelen van economische planning.

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

In art. 1.1.1 Bro is de definiëring van de gebruikte begrippen opgenomen. De definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woninglocaties of andere stedelijke voorzieningen. In dat geval is sprake van een herbestemming van een bestaande situatie. In feite wordt de voorheen geldende situatie hersteld door deze bestemmingsplanwijziging. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een afweging van de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

Op 28 september 2012 is het omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland vastgesteld. Daarin zijn de verschillende belangen beschreven en op kaart aangegeven. Conform de ruimtelijke functiekaart (kaart 19) is het plangebied aangeduid als Landelijk gebied.

Thema Voorzieningen

Omdat het plangebied in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd is als detailhandel, is het thema Voorzieningen van toepassing voor dit bestemmingsplan. De doelstelling van dit thema is een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers.

Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische functie voor bewoners en toeristen en verdienen bescherming. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk.

Detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte inkopen (zoals woon- en autobranche, doe-het-zelf, bruin- en witgoed, tuincentra) is toegestaan op de aan de (binnen)stadsrand gesitueerde PDV-locaties. Inzet is verdere concentratie alleen op de locaties Zierikzee Boerenweg, Poortvliet-Noord, Goes Marconigebied, Middelburg Mortiere, Terneuzen Kennedylaan en Hulst Morres toe te staan. Branches in de dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen horen niet op PDVlocaties thuis.

Afweging

In de ruimtelijke functiekaart is het plangebied aangeduid als Landelijk gebied. Dit sluit geenszins aan op de detailhandelsbestemming die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Detailhandel is voorbehouden in kernwinkelgebieden. De kernwinkelgebieden in de kern Hulst zijn de binnenstad en het Stationsplein. Het plangebied aan de Absdaalseweg is geen kernwinkelgebied.

Herziening

Op 11 maart 2016 heeft de provincie Zeeland een herziening van het omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Daaruit volgen geen wijzigingen voor het plangebied ten opzichte van het Omgevingsplan 2012-2018. De herziening is dan ook niet van invloed op de hierboven beschreven afweging.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Op 28 september 2012 is de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ) vastgesteld. In de VRPZ zijn regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen vastgelegd.

Detailhandelsvoorzieningen

In de VRPZ zijn regels opgenomen voor (nieuwe) detailhandelsvoorzieningen. In artikel 2.2 lid 8 is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair worden toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

In artikel 2.2 lid 9 is opgenomen dat het achtste lid niet van toepassing is op de in bijlage 2 bij deze verordening genoemde categorieën. Geen van deze genoemde categorieën zijn van toepassing op het plangebied.

Behoud en versterking van het aanbod aan detailhandelsvoorzieningen alsmede bundeling en concentratie die bijdraagt aan de vitaliteit van binnensteden en dorpscentra worden als elementen van provinciaal belang aangemerkt. Het beleidsdoel is bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. Met kernwinkelgebieden worden bedoeld de binnen de centra van kernen gelegen gebieden waarin detailhandelsvoorzieningen zijn geconcentreerd. Een bestemmingsplan dat geen bijdrage levert aan bundeling en concentratie is in beginsel strijdig met het beleidsdoel (behoudens in de bijlage benoemde uitzonderingen). Hierbij bestaat wel afwegingsruimte. Bijvoorbeeld een supermarkt die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het

kernwinkelgebied mag op enige afstand van het kernwinkelgebied, binnen de bebouwde kom worden toegestaan. Ook een bestaande winkel buiten het kernwinkelgebied kan enige ontwikkelingsruimte worden geboden. Hiervoor is wel een goede motivering nodig omdat een dergelijke situatie per definitie niet bijdraagt aan bundeling en concentratie in het kernwinkelgebied.

Afweging

Zoals reeds is overwogen zijn de binnenstad van Hulst en het Stationsplein de twee kernwinkelgebieden van Hulst. De vestiging van nieuwe detailhandelsvoorzieningen zijn buiten de kernwinkelgebieden niet toegestaan. Met dit bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de VRPZ door het niet meer toestaan van detailhandel in het plangebied. Uitzondering hierop vormt de detailhandel die gekoppeld is aan het tuincentrum. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een tuincentrum valt binnen de uitzonderingscategorieën zoals bedoeld in artikel 2.2 lid 9.

Structuurvisie Hulst

Op 15 mei 2012 is de structuurvisie van de gemeente hulst vastgesteld. Daarin zijn voor het grondgebied van de gemeente verschillende strategieën opgenomen. Voor het plangebied geldt de strategie "Behouden".

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een drietal categorieën gebieden te onderscheiden. Het plangebied valt onder de categorie 'Grootschalige polders'.

Grootschalige polders

Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. De agrarische sector in het grootschalige poldergebied functioneert goed. Grote ruimtelijke ingrepen worden de komende jaren niet verwacht. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden in het grootschalige polderlandschap, die niet zijn gericht op de agrarische functie (bijvoorbeeld door de toevoeging van ondergeschikte nieuwe economische dragers) geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. Recent zijn ook de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het buitengebied geïnventariseerd. Beleid daarbij is om bij cultuurhistorische gebouwen ruimere hergebruikmogelijkheden toe te staan en sloop te ontmoedigen. Dit beleid past in de strategie behouden.

Afweging

Voorliggend bestemmingsplan betreft geen grootschalige ontwikkeling, maar een beperking van de bestaande gebruiksmogelijkheden op basis van het bestaande gebruik. Met dit plan wordt het voorheen geldende planologisch regime voor deze locatie hersteld. Hierdoor wordt het risico op ongewenste effecten op het grootschalige poldergebied en de agrarische sector voorkomen. Bovendien

sluit het huidige bestemmingsplan Buitengebied met de detailhandelsbestemming die alle vormen van detailhandel toestaat, niet aan op de strategie van 'Behoud'.

Retailvisie gemeente Hulst

Op 1 augustus 2013 is de retailvisie van de gemeente Hulst in werking getreden. In deze visie is opgenomen hoe de gemeente Hulst de retail verder wil laten ontwikkelen in de kern Hulst.

In de kern Hulst zijn er verschillende initiatieven om het detailhandelsaanbod uit te breiden. Voor de duurzame vitaliteit van de kern Hulst als geheel is het van belang een integraal afwegingskader te hebben. In deze notitie is het afwegingskader verwoord. Op hoofdlijnen wordt het ontwikkelingsperspectief voor verschillende locaties geschetst. Vervolgens zijn de bekende initiatieven op basis van dit perspectief beoordeeld.

Winkelaanbod hoofdzakelijk in het centrum

Het winkelaanbod in de gemeente Hulst is met ruim 74.000 m² VVO omvangrijk, zeker gezien het inwonertal van circa 27.372 inwoners¹. Het merendeel van het winkelaanbod (circa tweederde) bevindt zich in het centrum van de kern Hulst met ruim 10.500 inwoners (inclusief Absdale).

Het centrum bestaat in hoofdlijnen uit de Binnenstad en de Buitenstad met daarbinnen het Stationsplein en Morres Wonen als belangrijke winkelconcentraties. Het Stationsplein bestaat uit de BACK-locatie (Boerenbond, Aldi, C1000 (tegenwoordig Jumbo) en Karwei) en winkelcentrum Stationsplein. De bezoeker ervaart dit als één gebied. Daarnaast is er nog wat (verspreide) bewinkeling in de Buitenstad aan de Absdaalseweg, de Zoetevaart, het Scharnier en de Stationsweg.

De deelgebieden hebben ieder een eigen karakter. De nadruk ligt in de Binnenstad op winkelen in een historische ambiance, op het Stationsplein op doelgericht boodschappen en laagfrequente aankopen doen. Ook Morres Wonen richt zich op het laagfrequent aankopen doen door de consument, binnen een thematisch concept (wonen).

Verspreide bewinkeling aan de Absdaalseweg

Aan de oostzijde van de Absdaalseweg (de zijde die het dichtst bij de binnenstad ligt) bevinden zich een aantal wat grotere winkels in verschillende branches. Deze zaken, zoals Tapijtwereld Hulst, Zaman Sport en Brugman Keukens (inmiddels verplaatst), functioneren solitair en richten zich vooral op de consument die laagfrequente aankopen wil doen.

Verdere ontwikkeling van de winkelfunctie aan de Absdaalseweg en Zoetevaart wordt niet nagestreefd. Winkels zijn verplaatsingskandidaten. Voor de Zoetevaart wordt sanering van de winkelfunctie en invulling met woningen nagestreefd. In het gebied Industrieweg / westelijke deel Absdaalseweg ligt de nadruk niet op winkelen. Ook deze winkels zijn verplaatsingskandidaten. Een mogelijk alternatieve invulling vormen bedrijvigheid of kantoren die qua uitstraling de entreefunctie van dit gebied versterken.

Afweging

Het plangebied is gelegen buiten de ruimtelijk-functionele structuur die in de Retailvisie wordt beschreven. Het is dan ook nooit de bedoeling geweest om in het plangebied een grootschalige detail-

¹ Per 1 januari 2016

handelsontwikkeling mogelijk te maken en het ligt dan ook voor de hand om deze ongewenste (bezien vanuit de ruimtelijk-economische visie van de gemeente) ontwikkelingsmogelijkheid te verwijderen en de oorspronkelijke planologische situatie te herstellen.

Ondanks dat de Retailvisie in 2013 in werking is getreden, is de visie in 2005 opgesteld. De visie is inmiddels gedateerd en daarom werkt de gemeente aan het opstellen van een nieuwe Retailvisie. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat dit niks afdoet aan hetgeen hiervoor is gesteld. In het plangebied is verdere ontwikkeling van retail niet gewenst.

Beleidsnotitie supermarktstructuur

In 2006 is door de toenmalige raad van de gemeente Hulst een Beleidsnotitie m.b.t. de supermarktstructuur vastgesteld. De aanleiding daarvoor was destijds dat er binnen deze sector verschillende wensen tot verplaatsing en uitbreiding leefden. Uitgangspunten bij de vaststelling van dit beleid zijn met name geweest:

- het handhaven en zo mogelijk bevorderen van de regionale verzorgingsfunctie van het centrum van Hulst door het voeren van een concentratiebeleid aan het Stationsplein;
- het waarborgen van een verantwoord supermarktaanbod in de daarvoor in aanmerking komende kernen en wijken en het in verband daarmee begrenzen van de maximumoppervlakte van een supermarkt op 1.500 m² wvo.;
- het handhaven van de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt in de binnenstad tot een oppervlakte van 750 m² wvo;
- het bieden van een acceptabel marktperspectief voor de supermarktaanbieders.

In 2012 heeft er een evaluatie van de Beleidsnotitie plaatsgevonden. Op 21 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Evaluatie Beleidsnotitie supermarktstructuur en beleidslijnen m.b.t. het supermarktaanbod (2013) vastgesteld. De nieuwe uitgangspunten zijn:

- *Wijksupermarkten en supermarkten in de kleinere kernen St. Jansteen en Vogelwaard*
Handhaving van de in het huidige beleid vastgelegde uitbreiding naar 750 m², met een verruiming met 15 % indien dit noodzakelijk is voor de continuïteit van de onderneming en een doelmatige bedrijfsvoering c.q. om tot een perspectiefvoller aanbod op een andere locatie in de wijk of kern te komen. Dit met name ook met het oog op de leefbaarheid van een kern of wijk.
- *Supermarktaanbod in de binnenstad*
Handhaving van de vestigingsmogelijkheid van een supermarkt in de binnenstad van 750 m². Dit mede met het oog op het versterken van de bezoekmotieven aan de binnenstad en het plan de Nieuwe Bierkaai in het bijzonder en de uitstraling daarvan naar de omliggende (winkel)voorzieningen, alsmede de versterking van de leefbaarheid in de binnenstad.
- *Overig supermarktaanbod*
Behoudens voorzover in vigerende bestemmingsplannen is vastgelegd: aan verdere uitbreiding van het supermarktaanbod in principe geen medewerking verlenen en vasthouden aan een maatvoering van maximaal 1.500 m² wvo voor supermarkten. Deze Beleidslijn kan zoals hiervoor gesteld eventueel o.a. worden herzien bij een verdere doorontwikkeling van Morres en realisering

van plan Perkpolder en de daaraan gekoppelde combinatiebezoeken c.q. bij anderszins gewijzigde marktomstandigheden.

Ten tijde van de vaststelling van de evaluatie uit 2013 gold voor het plangebied nog het bestemmingsplan Buitengebied Zuid 4H (22 april 2010). De vestiging van detailhandel (supermarkten) in het plangebied was destijds niet toegestaan. Omdat aan verdere uitbreiding van het supermarktaanbod in principe geen medewerking wordt verleend, kan gesteld worden dat de uitgangspunten uit de evaluatie niet op een correcte wijze zijn verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied dat op 16 mei 2013 is vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.

5. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

5.1 Verkeer en parkeren

Het plan heeft als doel om voor de huidige feitelijke situatie het voorheen geldende juridisch kader opnieuw te borgen in het bestemmingsplan. Daardoor is het effect van het hoveniersbedrijf en het tuincentrum gelijk als in de huidige situatie met betrekking tot verkeer en parkeren. Mocht het noodzakelijk zijn om het aantal parkeerplaatsen uit te breiden dan is dat op het eigen terrein mogelijk. De ontsluiting blijft eveneens ongewijzigd. In de regels is gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is vereist.

6. MILIEUASPECTEN

6.1 M.e.r. beoordeling

Conform het Besluit milieueffectrapportage dient een MER-beoordeling te worden uitgevoerd voor activiteiten die onder bijlage D van dit besluit worden genoemd. Bij deze activiteiten kan namelijk sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het bevoegd gezag dient dit te beoordelen. Conform de Wet milieubeheer dient het bedrijf deze vraag om beoordeling schriftelijk te melden aan het bevoegd gezag.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit MER) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een MER-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

Een MER-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze activiteiten zijn verwerkt in onderdeel C van het Besluit MER. Voor deze activiteiten geldt een MER-plicht. Een milieueffectenrapport dient te worden opgesteld.

Een MER-beoordeling dient te worden uitgevoerd voor activiteiten die procedure onder bijlage D van het Besluit MER worden genoemd én indien de drempelwaarde wordt overschreden. Aan de hand van de MER-beoordeling wordt bepaald of bij de betreffende activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de bijlage, behorende bij het besluit m.e.r. is onder d (D 11.2 en D 11.3) aangegeven dat een plan-MER (of milieueffectrapportage) noodzakelijk is, wanneer een plan in de ontwikkeling van 100 hectare aan stedelijke ontwikkeling (waaronder winkelcentra) en 75 hectare bedrijventerrein of meer voorziet. In dit geval is sprake van een ongewijzigde oppervlakte aan gebruik als hoveniersbedrijf en tuincentrum en een beperking aan gebruiksmogelijkheden voor detailhandel van toepassing. De situatie blijft daardoor ongewijzigd dan wel neemt af. Daardoor is een milieueffectrapportage niet noodzakelijk.

6.2 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ruimtelijke plannen is het van belang rekening te houden met het effect ervan op de luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Aannemelijk gemaakt moet worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Op basis van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze plannen hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Plannen met een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m³.

Daarnaast zijn in de Regeling NIBM projecten (met een maximale omvang) opgenomen die zonder meer als NIBM kunnen worden beschouwd. Projecten die de vastgestelde maximale omvang niet overschrijden dragen per definitie niet in betekenende mate bij. Dit hoeft niet te worden aangetoond met berekeningen en er hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Om te bepalen of kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit kan gebruik gemaakt worden van de NIBM-tool. Hiermee kan bepaald worden of het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Wijzigingen

Met het bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden beperkt waardoor enkel de huidige feitelijk aanwezige en vergunde situatie gehandhaafd kan worden. Het huidige effect blijft daardoor instant. Er kan daarom geconcludeerd worden dat geen sprake is van een toename van mogelijke effecten op de kwaliteit van de lucht.

Conclusies

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

6.3 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het project een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen de wettelijke geluidszone van een weg of spoorweg. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie of ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect akoestiek is niet van belang voor deze ontwikkeling.

6.4 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. In dit geval is geen sprake van de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten. De huidige situatie wordt opnieuw vastgelegd met een beperking aan retailmogelijkheden. Omdat geen sprake is van nieuwe geurgevoelige objecten en aangezien er geen veehouderijen in de omgeving zijn gelegen kan geconcludeerd worden dat het aspect geurhinder niet relevant is voor onderliggend plan.

6.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar eens per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Uit de risicoatlas van de provincie Zeeland (zie figuur 6.1) blijkt dat er op ruim 230 meter afstand een risicovolle transportroute (gasleiding) is gelegen. Het gaat in dit geval om een buisleiding waar gas wordt getransporteerd (transportroute ID: 69097 en 69100).



Figuur 6.1 Uitsnede risicoatlas provincie Zeeland

De afstand tot aan de buisleiding is voldoende groot. De ligging van de leiding ten opzichte van het plangebied zorgt niet voor een belemmering van dit bestemmingsplan. Tenslotte worden de retailmogelijkheden beperkt waardoor geen sprake is de aanwezigheid van meer mensen ten opzichte van de huidige situatie.

Het aspect externe veiligheid is daarmee geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

6.6 Bodem

In een bestemmingsplan dient inzichtelijk te worden gemaakt of de bodem geschikt is voor de toe te kennen bestemmingen. Daarom dient inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit van locaties voor gronden die in een bestemmingsplan een nieuwe (gevoeligere) bestemming krijgen. In principe blijft de situatie onveranderd/ er wordt geen gevoeligere functie mogelijk gemaakt. De kwaliteit van de

bodem is voor deze procedure dan ook niet relevant. In het kader van dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

In maart 2009 is de nieuwe uitgave van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) verschenen. In deze publicatie is een lijst opgenomen met richtafstanden voor een scala aan milieubelastende activiteiten ten opzichte van een rustige woonwijk. Voorts geeft de handreiking aan waar gemeenten maatwerk en flexibiliteit kunnen toepassen bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In dit geval is sprake van het opnieuw vastleggen van een hoveniersbedrijf met tuincentrum. De flexibiliteit omtrent retailmogelijkheden wordt beperkt. De huidige situatie blijft daardoor onveranderd, waardoor geen nieuwe belemmering kan ontstaan, niet voor omliggende bedrijven en niet voor het plangebied zelf. Het aspect bedrijven- en milieuzonering is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

7. WAARDEN

7.1 Archeologische waarden

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt niet meer bouwmogelijkheden mogelijk dan het vorige planologische regime. Desondanks dient op grond van artikel 3.1.6 Bro de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt voor te roeren grond onder de 40 cm onder maaiveld een vrijstelling van een oppervlakte tot 250m².

Op dit moment heeft gemeente Hulst een herziening van het archeologiebeleid in voorbereiding. Op grond van dit nieuwe beleid geldt voor het plangebied ook een hoge verwachtingswaarde. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld een vrijstelling van een oppervlakte tot 500m².

In de regels van het bestemmingsplan wordt geanticipeerd op het in voorbereiding zijnde archeologiebeleid. Wat betekent dat voor het plangebied een dubbelbestemming wordt opgenomen voor archeologie met de genoemde nieuwe vrijstelling.

7.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

De provincie en de gemeente willen sturen op een kwalitatieve opwaardering van het buitengebied. In het beleid is daarom opgenomen dat bij elke ontwikkeling sprake moet zijn van een kwalitatieve impuls in de omgeving. In dit geval vindt er geen ruimtelijke verandering plaats, enkel de bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierdoor is geen sprake van een ruimtelijke impact, anders dan in de huidige situatie. Omdat de huidige situatie met betrekking tot de hoveniersactiviteiten en de tuincentrumactiviteiten reeds als acceptabel zijn beschouwd is geen sprake van een extra effect op landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Om die reden is een landschappelijke inpassing niet noodzakelijk. Het aspect landschappelijke en cultuurhistorische waarden zorgt niet voor een belemmering van dit bestemmingsplan.

7.3 Natuur

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het omgevingsplan is vastgelegd.

Voor elk plan waarmee een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt dient inzicht te worden gegeven op de effecten die het kan hebben op ecologische waarden. In dit geval vindt er geen ruimtelijke verandering plaats, enkel de bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. Hierdoor is geen sprake van een ruimtelijke impact, anders dan in de huidige situatie. Omdat de huidige situatie met betrekking tot de hoveniersactiviteiten en de tuincentrumactiviteiten reeds als acceptabel zijn beschouwd is geen sprake van een extra effect op ecologische waarden. Het aspect natuur zorgt dan ook niet voor een belemmering van dit bestemmingsplan.

7.4 Waterparagraaf

Wanneer sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarmee effecten op de waterhuishouding zijn te verwachten dient inzichtelijk te worden gemaakt wat deze effecten zijn en of maatregelen noodzakelijk zijn. In de meeste gevallen gaat het dan om de toevoeging van verhard terrein. In dit geval worden geen nieuwe verhardingen toegestaan, anders dan in de huidige situatie reeds het geval is. Er zijn dan ook geen effecten te verwachten op de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water zorgt niet voor een belemmering van dit bestemmingsplan.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan op te stellen voor ieder bouwplan. De uitzonderingen op artikel 6.12 lid 1 Wro zijn vermeld in artikel 6.12 lid 2 Wro en in artikel 6.2.1.a Bro. In dit geval is geen sprake van een bouwplan waarvoor een exploitatieplan verplicht is, maar betreft het een nieuw besluit van de gemeente Hulst op basis van een eerder vastgesteld bestemmingsplan. De kosten komen daardoor voor rekening van de gemeente (herstelbesluit).

9. OVERLEG EN INSpraak

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.1 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen 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 personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

De gemeente heeft besloten om het plan ter inzage te leggen als voorontwerp-bestemmingsplan, maar direct als ontwerpbestemmingsplan.

9.2 Overleg

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt 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. Omdat er geen nieuwe functies ten opzichte van het oude planologische regime en de bestaande situatie mogelijk worden gemaakt en geen extra bebouwing wordt toegestaan, is met de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen afgestemd dat vooroverleg voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

9.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor een ieder.

Regels

