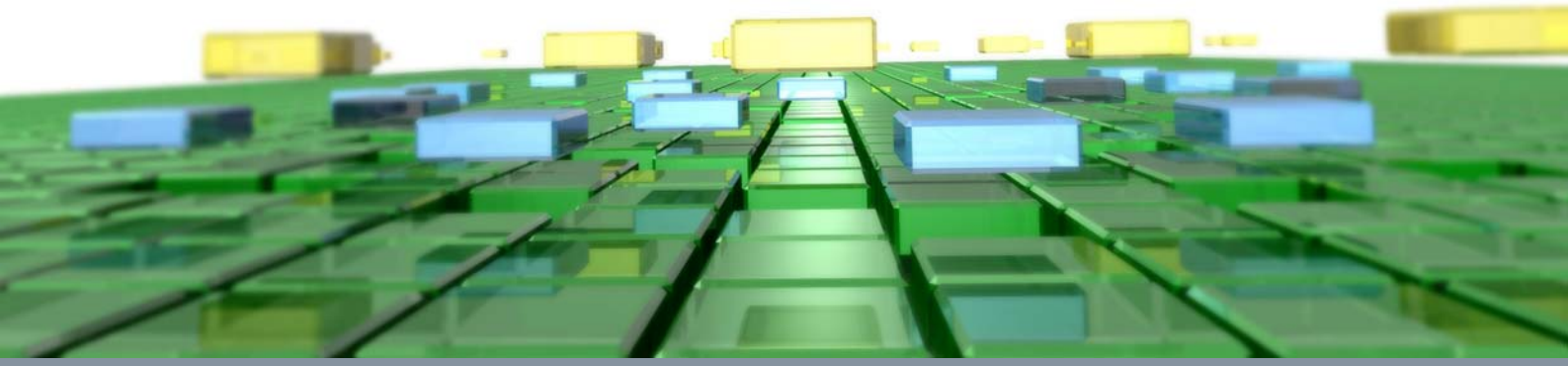
Bestemmingsplan Hulst-Zuid

Gemeente Hulst

Ontwerp



Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Hulst-Zuid

Gemeente Hulst

Ontwerp

Rapportnummer:	211x04506.062930_1_2
Datum:	8 januari 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer R. de Kesel
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Bianca Laheij
Trefwoorden:	bestemmingsplan Hulst-Zuid
Bron foto kaft:	BRO, abstract 4
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

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 5

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE **7**
2.1 Een kenschets van plangebied Hulst Zuid 7
2.2 Functionele structuren 7
2.3 Deelgebieden 9

3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET **13**
3.1 Inleiding 13
3.2 Visie beheergebied 13

4. VERANTWOORDING **15**
4.1 Beleidsinkadering 15
4.1.1 Rijksbeleid 15
4.1.2 Provinciaal beleid 16
4.1.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 19
4.2 Programma 23
4.2.1 Wonen 23
4.2.2 Bedrijven en voorzieningen 24
4.2.3 Verkeer 25
4.3 Milieu-aspecten 25
4.3.1 Bodemonderzoek 25
4.3.2 Geluid 25
4.3.3 Externe veiligheid 26
4.3.4 Luchtkwaliteit 28
4.4 Waarden 31
4.4.1 Monumenten en waardevolle elementen 31
4.4.2 Cultuurhistorische structuren 32
4.4.3 Archeologie 33
4.4.4 Flora en fauna 35
4.4.5 Bodem 38
4.4.6 Water 38

5. JURIDISCHE PLANOPZET **45**
5.1 Inleiding 45
5.2 Systematiek van het bestemmingsplan 46
5.3 Opbouw van de bestemmingsregeling 47
5.3.1 Inleidende regels 47
5.3.2 Bestemmingen 47
5.3.3 Algemene regels 49
5.3.4 Overgangs- en slotregels. 50
5.4 Specifieke bestemmingsregels 51

6. UITVOERBAARHEID **55**
6.1 Exploitatie 55
6.2 Handhaving 56
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57
6.3.1 Inleiding 57
6.3.2 Inspraak 57
6.3.3 Wettelijk vooroverleg 57
6.3.4 Vaststellingsprocedure 59

BIJLAGEN
Bijlage 1: Vooroverlegreactie Provincie Zeeland
Bijlage 2: Vooroverlegreactie Waterschap Scheldestromen

Toelichting

1. INLEIDING

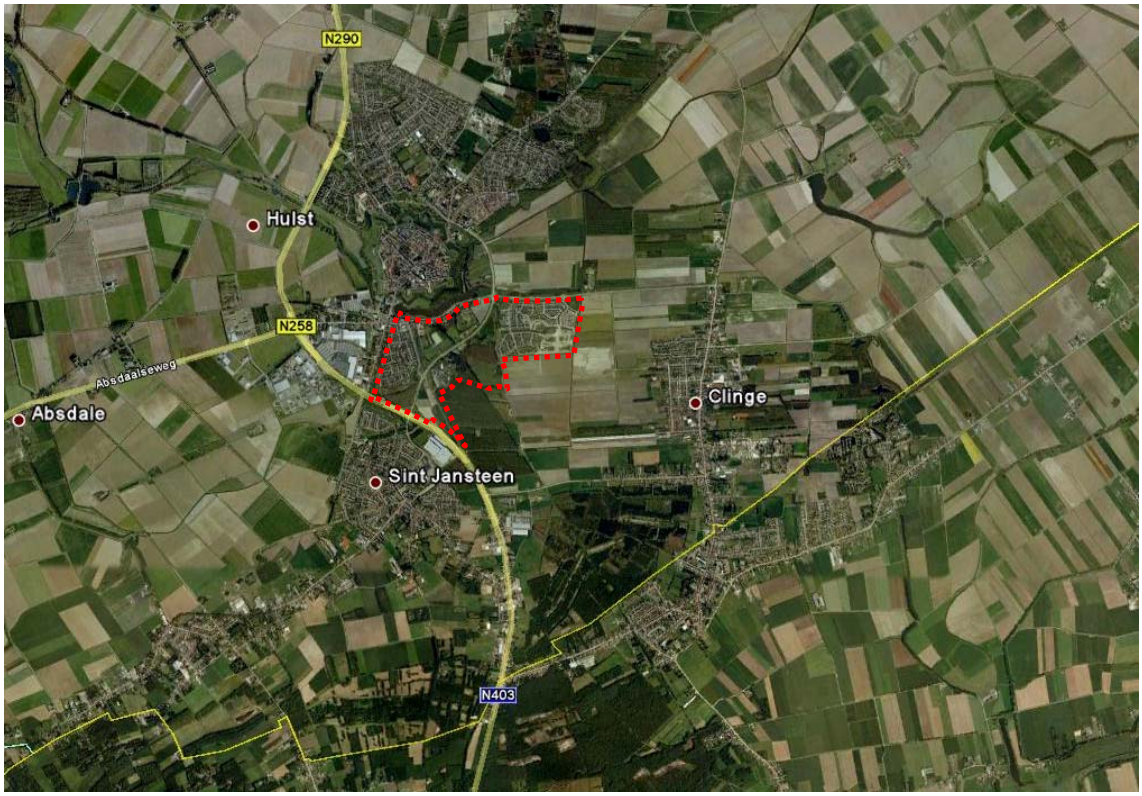
1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan is het enige burgerbindende ruimtelijk plan in Nederland. Het bestemmingsplan 'Hulst Zuid' is een actualisatie van verschillende bestemmingsplannen voor de gebieden 'Zoetevaart', 'Wittebrug', 'Groote Kreek' en 'Tragel' (gedeelte gelegen ten noorden van de provinciale weg N290). Deze deelgebieden bevinden zich tussen de kernen Hulst en Sint Jansteen. In dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Hulst haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling geformuleerd en vertaald in regels, die voor overheid en burgers bindend zijn.

De vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied 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 Hulst Zuid 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 onder meer voor de binnenstad 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.



Ligging en begrenzing plangebied

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de woonwijk 'Groote Kreek', gelegen ten zuidoosten van de kern van Hulst, het iets meer gemengde gedeelte 'Zoetevaart', dat samen met de woonwijk 'Tragel' meer ten zuiden van de kern is gelegen. Voor de woonwijk 'Tragel' behoort enkel het gedeelte gelegen ten noorden van provinciale weg N290 tot het plangebied.
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Van der Maelstedeweg, die overloopt in de Clingeweg. Het Zuiderpad, de Waterstraat, de Molenstraat en de Rijksweg N290 vormen de oost- en zuidgrens. De westgrens wordt tenslotte gevormd door de Steensedijk.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

	Bestemmingsplan	**Raadsbesluit**	**Goedkeuringsbesluit**
1	Groote Kreek	30-01-1997	13-05-1997
1a	Groote Kreek 1e herziening	24-09-1998	01-12-1998
1b	Groote Kreek 2e herziening	16-02-2006	30-05-2006
2	Zoetevaart	26-04-1979	04-12-1979
3	Tragel	28-03-1985	03-12-1985
3a	Tragel 1e uitbreiding	25-02-1986	29-04-1986
3b	Tragel 2e uitbreiding	09-12-1986	10-02-1987
3c	Tragel 3e uitbreiding	27-07-1988	30-08-1988
3d	Tragel 1e herziening	30-11-1989	26-06-1990
3e	Tragel 2e herziening	28-06-1989	24-10-1989
4	Wittebrug	24-09-2009	

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van plangebied Hulst Zuid

Zoals in de beschrijving van het plangebied al naar voren is gekomen omvat Hulst Zuid verschillende deelgebieden met een duidelijke scheiding. Het oudste deelgebied betreft het centrale deel Zoetevaart. Het gebied kent een grote diversiteit aan functies. Zo zijn er maatschappelijke-, recreatieve- en landbouw functies maar ook woon- en bedrijfsfuncties aanwezig.
Aan weerszijden van dit centrale deel liggen aan de noordkant de woongebieden 'Tragel' en 'Groote Kreek'. De Tragel is een gefaseerd ontwikkelde woonwijk uit midden en eind jaren '80. In het uiterste noorden van dit deelgebied is enkele detailhandel en bedrijvigheid gevestigd. Het nieuwste deel van Hulst Zuid is de woonwijk 'Groote Kreek'. Ook deze woonwijk is gefaseerd ontwikkeld, te weten vanaf 1998.

2.2 Functionele structuren

Groenstructuur
De groenstructuur van Hulst Zuid wordt hoofdzakelijk gedomineerd door de Clingse bossen, gelegen in het centrale gedeelte van het plangebied (Zoetevaart). Richting het bebouwd gebied lopen de bossen over in enkele agrarische percelen.
Het aanwezige groen in de woonwijk 'Groote Kreek' sluit aan op het bosgebied (evenwijdig aan de Stanleystraat). De overige groenvoorzieningen lopen met de structuur van de wijk mee.
Verder ligt centraal in de Tragel nog een groenstrook met vijverpartijen die tevens functioneert als speelgelegenheid.

Verkeersstructuur
De hoofdverkeersaders van het plangebied zijn de Rijksweg N290 (onder andere richting België) en de Grote Kreekweg N690. Op wijkniveau vervullen de Zoetevaart, de Steensedijk, de Van der Maelstedeweg, de Waterstraat en de Clingeweg een belangrijke ontsluitingsfunctie.

Openbaar vervoer
Binnen het plangebied bevinden zich vier bushaltes, aan de Van der Maelstedeweg, aan de Zoetevaart, aan de Grote Kreekweg en aan de Grote Kreek (Clingeweg).
De Van der Maelstedeweg wordt aangedaan door buslijnen: 1, 21, 27 en buurtbus 489. Bij de Grote Kreekweg komen deze lijnen eveneens, aangevuld met lijn 7 en 8.

Bij de halte Zoetevaart komen bus 7, 8 en buurtbus 489. De Grote Kreek wordt aangedaan door buslijn 19 en eveneens buurtbus 489.

Detailhandel
Binnen het plangebied zijn een aantal detailhandelsvestigingen aanwezig. Deze zijn voornamelijk geclusterd aan het pand op Zoetevaart 8.

Detailhandel	Bestemming	Adres
Mikro electro	Detailhandel	Zoetevaart 8
Geba Bloemen en Planten	Detailhandel	Zoetevaart 8
Superdiscount textiel (leegstaand)	Detailhandel	Zoetevaart 8
Schoonheidsinstituut pour elle	Detailhandel	Steensedijk 39
Lidl	Detailhandel	Zoetevaart 8

Daarnaast zijn er aan de Stanleystraat centrumvoorzieningen

Horeca
In het plangebied bevinden zich slechts enkele horeca gelegenheden. Aan de Van der Maelstedeweg zijn twee hotels gevestigd en daarnaast bevinden zich in de aanwezige maatschappelijke-, sport- en recreatievoorzieningen (hockeyclub en zwembad) horecavoorzieningen zoals een sportkantine en bij het zwembad ook een zaal.

Maatschappelijke voorzieningen
In het plangebied van het bestemmingsplan Hulst Zuid is een Apotheek aan de Zoetevaart gevestigd en een Tandprothetische praktijk aan de Steensedijk 13.

Verder bevinden zich nog een politiebureau en een begraafplaats aan de Van der Maelstedeweg met daarnaast het uitvaartcentrum hulst en het kantoor van Dela uitvaartverzekering.

Bedrijven
Binnen het plangebied is aan de Van der Maelstedeweg 104 een agrarisch bedrijf gevestigd. Aan de Kreekzoom zijn ook verschillende bedrijfjes gevestigd. Het gaat om:

Bedrijf	Huidige Bestemming	Adres
Milieu construct v.o.f	Openbare en bijzondere doeleinden	Kreekzoom 1
Reynaertland b.v. / Horeca c.v.	Openbare en bijzondere doeleinden	Kreekzoom 2
Kinderdagverblijf 't speelhoek	Openbare en bijzondere doeleinden	Kreekzoom 3
Colsen adviesbureau milieutechniek b.v. / Coltrade b.v.	Openbare en bijzondere doeleinden	Kreekzoom 5
Crea stangi international	Openbare en bijzondere doeleinden	Kreekzoom 7

Dit gebied krijgt in onderhavig bestemmingsplan een gemengde bestemming waarbinnen diverse functies mogelijk gemaakt zijn: maatschappelijk, kantoren en bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

Sport en recreatie
Binnen het plangebied is Hockeyvereniging MHC Rapide gelegen en het openbare zwembad Reynaertland. De hockeyclub is recentelijk verplaatst van de locatie aan de Grote Kreekweg naar de Wittebrug. Verder kan aan de strook ten zuiden van de Grote Kreekweg waarin een wandelpark, een paardensportterrein en volkstuinen zijn gelegen een recreatiefunctie worden toegedicht.

2.3 Deelgebieden

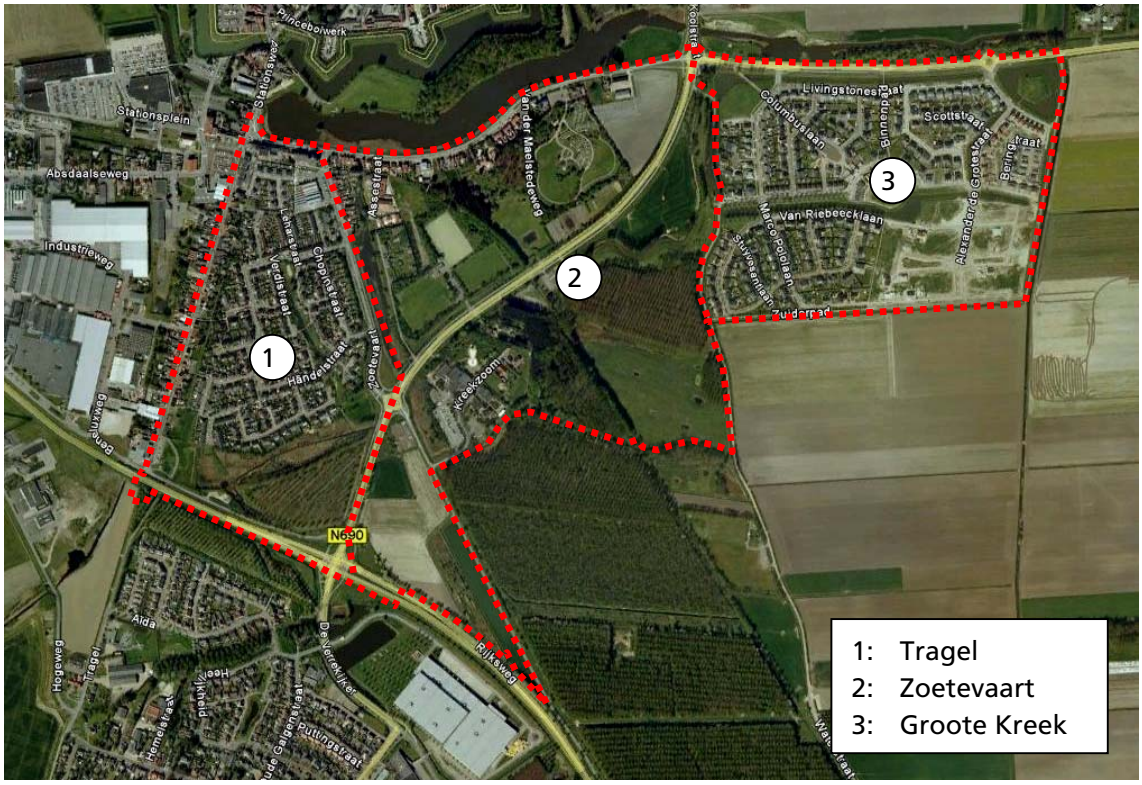
Deelgebieden zijn eenheden die door een bepaalde ruimtelijke of functionele karakteristiek een samenhangend gebied vormen. Bij sommige deelgebieden is deze samenhang erg sterk, bij andere minder. Binnen de plangrenzen zijn drie deelgebieden te onderscheiden:
1. Tragel
2. Zoetevaart (met Wittebrug)
3. Groote Kreek

Deelgebied 1: Tragel
Dit deelgebied, gelegen tussen Hulst en Sint Jansteen, wordt begrensd door de Steensedijk, de van der Maelstedeweg, de Zoetevaart, de Grote Kreekweg en de Rijksweg N290. In de jaren 80' is hier gefaseerd een woonwijk ontwikkeld met verschillende woningtypen. In het uiterste zuiden van dit deelgebied liggen enige per-

celen met een landbouwbestemming. In het noordelijke deel is enkele bedrijvigheid, detailhandel en horeca gevestigd in de vorm van onder andere een hotel, supermarkt en een restaurant.

Deelgebied 2: Zoetevaart

Het deelgebied Zoetevaart wordt begrensd door de Zoetevaart, de Grote Kreekweg, Rijksweg N290, Molenstraat, Waterstraat en de van der Maelstedeweg. Deelgebied Zoetevaart is een gemengd gebied, met in het zuiden bosgebied en het nieuwe hockeycomplex van 'MHC Rapide' aan de Wittebrug. Centraal in het gebied, nabij de Kreekzoom is een overdekt zwembad gelegen met naastgelegen kleinschalige bedrijvigheid. In het noordelijke gedeelte van dit deelgebied liggen op dit moment enkele woningen, een begraafplaats met uitvaartcentrum en een politiebureau.



Wittebrug

In de nabije toekomst zal in dit centrale deel woningbouw ontwikkeld worden op de locatie van de voormalige sportvelden (o.a. hockeyclub). Deze nieuwe woonwijk wordt Wittebrug genoemd. In Wittebrug komen circa 80 grondgebonden koopwoningen en twee kleinschalige appartementencomplexen. Voor elk wat wils, en dus gevarieerd. Wittebrug wordt een wijk met een zeer rustig totaalbeeld door de uniformiteit in architectuur. Binnen dit geheel komt de afwisseling van de schakering van de woningen en de variatie in volume: van 'voorname' villa's die zich over de

volle breedte van hun bouwkavel presenteren tot meer compacte gezinswoningen. Diversiteit in het totaalbeeld brengen ook de uitbouwen, erkers, garages en dakkapellen. De wijk is nog in ontwikkeling en daarom is de op 'ontwikkeling en realisatie' gerichte bestemmingsregeling voor dit gebied overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Deelgebied 3: Groote Kreek
Het nieuwste deel van Hulst Zuid is de woonwijk 'Groote Kreek', die binnen de kaders valt van de Clingeweg, de Waterstraat en het Zuiderpad. De woonwijk wordt voornamelijk gedomineerd vrijstaande woningen, afgewisseld met enkele tweekappers of geschakelde woningen. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk is sterk rekening gehouden met de aanwezige groenstructuur in en om het plangebied.

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 'Hulst Zuid' 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.

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 randvoorwaarden vanuit woon-, werk- en leefmilieu en de beleidskaders (hoofdstuk 4).

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 in Wittebrug en daarnaast via wijzigingsbevoegdheid of via aparte bestemmingsplanprocedure; ▪ Logische regeling voor bebouwing op perceel, aangesloten is op de bebouwingsregeling zoals deze voor de rest van Hulst geldt. ▪ Mogelijkheden voor bedrijven en beroepen aan huis. ▪ Mogelijkheden voor mantelzorg ▪ Mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw
(Agrarische) bedrijven	▪ Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, deze specifiek bestemmen en slechts beperkte uitbreidingsruimte bieden; ▪ Kreekzoom: gemengde bestemming met functies: maatschappelijk, kantoor en bedrijven 1-2; ▪ Logische regeling voor bebouwing op het perceel.
Voorzieningen (horeca, detailhandel, maatschappelijk)	▪ Bestaande voorzieningen worden positief bestemd met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
Verkeer en parkeren	▪ Bestaande wegprofielen in ruime zin zijn als verkeer bestemd, verkeerskundige maatregelen kunnen binnen dit ruime profiel genomen worden. ▪ 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 toegestaan.
Water	▪ Watersysteem als basis nemen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied. ▪ Afkoppelen van regenwater in het stedelijk rioolsysteem.

4. VERANTWOORDING

4.1 Beleidsinkadering

4.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte
In de 'nota Ruimte' (april 2004 door de ministerraad behandelt) 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;
- 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 geeft aan dat ons land bedrijventerreinen nodig heeft voor een duurzame economische groei. In de Nota Ruimte zijn door de ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Een belangrijk uitgangspunt van de Nota Ruimte is versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland. Nederland staat voor een grote opgave om ruim 21.000 hectare bedrijventerrein te herstructureren en daarnaast nog eens ongeveer 23.000 hectare nieuw bedrijventerrein te realiseren.

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 beheerbestemmingsplan 'Hulst Zuid' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en er wordt aandacht geschonken aan het aspect veiligheid.

4.1.2 Provinciaal beleid

Provincie Zeeland heeft een nieuw beleid voor ruimte, milieu, natuur en water. Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, de komende zes jaar van kracht.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018
Voor de Hulst Zuid is vooral relevant dat gestreefd wordt naar een:

- Concentratie en bundeling van bedrijven;
- Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.
- Het inzetten op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (de duurzaamheidsladder). Deze sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):
    1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
    2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is
    3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.
- Het verbeteren van woningen en herstructureringsfonds. Gemeenten hebben ook een opgave in verbetering van de bestaande woningvoorraad. Verbeteren, veranderen, vernieuwen, vervangen en verminderen (5V's) zijn daarbij de sleutelwoorden. In de (sociale) huursector ligt de verantwoordelijkheid bij de Zeeuwse woningcorporaties, regionale woningmarktafspraken kunnen daarbij helpen. De Provincie wil de aanpak van de particuliere woningvoorraad stimule-

ren. Daarvoor wordt een herstructureringsfonds opgericht waaruit goedkope leningen kunnen worden gefinancierd voor duurzame particuliere woningverbetering. Voor krimp gebieden wordt bezien of ook sloopppremies gefinancierd kunnen worden. Belangrijk is dat de aanpak van de particuliere sector ondersteund wordt door flankerend beleid zoals regionale woningmarktafspraken. Vergrijzing biedt kansen voor vernieuwing van de woningvoorraad. Veel ouderen zullen blijven wonen waar ze wonen, maar vooral de jonge senioren zijn te verleiden om te verhuizen. Daarvoor moet wel de juiste kwaliteit op de juiste plaats geboden worden en verouderde woningen worden gerenoveerd of gesloopt. Vernieuwing van de woningvoorraad biedt ook kansen voor duurzaam en energiezuinig bouwen.

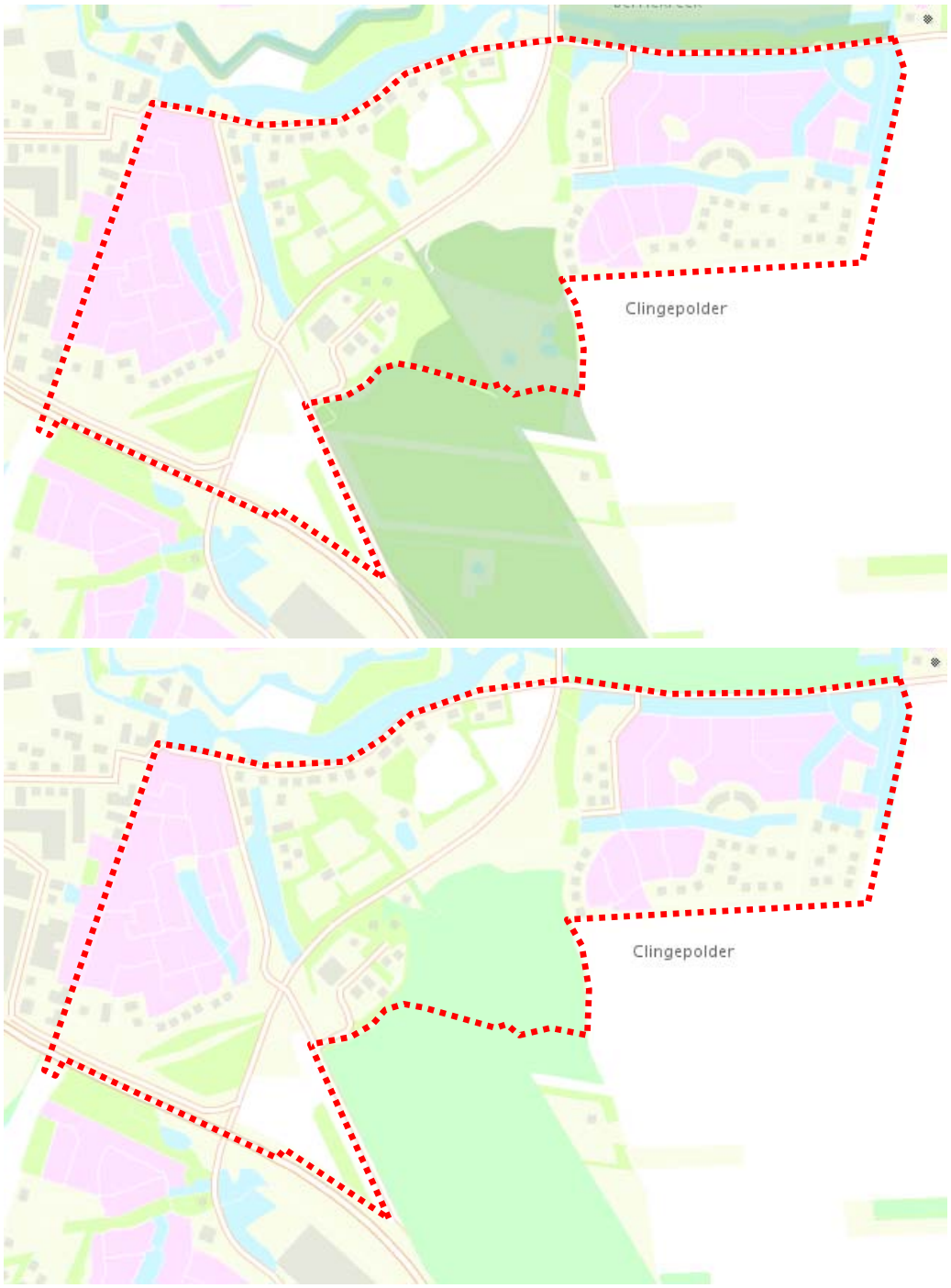
Het bestemmingsplan voor Hulst Zuid is beheermatig van aard, maar speelt op de volgende wijze in op de doelstellingen uit het Omgevingsplan:
- Er is ruimte voor sloop-nieuwbouw;
- De bouwvlakken en bestemmingsregeling is zodanig opgesteld dat ruimte bestaat voor aanpasbaar en levensloopbestendig bouwen;
- Nieuwe bedrijfsvestigingen in de woongebieden en linten zijn niet toegestaan;
- Bestaande nieuwbouwmogelijkheden uit vigerende plannen (met name Wittebrug) zijn overgenomen en onverkort van toepassing.

Verordening ruimte
Bij de vaststelling van het Omgevingsplan is besloten een select aantal provinciale belangen (onderdelen uit het Omgevingsplan) te regelen in de verordening. Het betreft een aantal concreet geformuleerde provinciale beleidsdoelen waarvoor, met het oog op het gewicht dat vanuit het provinciaal belang daaraan wordt toegekend en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regeling bij verordening noodzakelijk wordt geacht. In de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland die op 9 april 2010 door PS is vastgesteld en de herziening hierop (in werking getreden op 11 januari 2012), worden regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, de toelichting of ruimtelijke onderbouwing daaronder begrepen. De onderwerpen die in de verordening worden geregeld zijn reeds onderdeel van het Omgevingsplan.

Slechts een select aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de verordening:
- Bestaande en nieuwe natuur;
- Grootschalige bedrijventerreinen;
- Detailhandelsvoorzieningen;
- Windenergie;
- Glastuinbouw;
- Waterkering;
- Bestaande natuur;

- Agrarisch gebied van ecologische betekenis;
- Landschap en erfgoed.

Het plangebied bestaat grotendeels uit bestaand stedelijk gebied. De verordening geeft geen regels voor deze gebieden. Uitsluitend het zuidoostelijke deel van het deelgebied Zoetevaart is aangeduid als 'bestaande natuur' en 'landschap en erfgoed'. Het meest zuidelijke puntje bestaat uit agrarisch gebied. Onderstaand is de relevante regelgeving voor deze gebieden in het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede kaart verordening ruimte. 'Bestaande natuur' (boven) en 'landschap en erfgoed' (onder)

Artikel 2.12 Bestaande natuur
In een bestemmingsplan worden geen bestemmingen aangewezen of regels gesteld die, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, mogelijk maken dat de wezenlijke kenmerken of waarden van de op kaart 8 aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur per saldo significant worden aangetast. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin, ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan, nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik worden toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat de in de vorige volzin bedoelde aantasting zich niet voordoet.

Artikel 2.17 Landschap en erfgoed
1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor landschappen, landschapselementen of cultuurhistorische elementen vermeld in bijlage 5 bij deze verordening en aangegeven op kaart 11, behorende bij deze verordening, wordt inzicht gegeven in de landschappelijke respectievelijk cultuurhistorische waarden van de gronden of elementen. Een bestemmingsplan strekt mede tot behoud en bescherming van de in het eerste lid bedoelde landschappelijke en cultuurhistorische waarden en stelt daartoe regels.

De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'bestaande natuur' en 'landschap en erfgoed' zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. Deze bestemming biedt voldoende bescherming voor de aldaar voorkomende landschapswaarden.

4.1.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen
In het rapport Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen[1], 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 posi-

[1] Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen, ECORYS Nederland BV, Rotterdam 05 september 2007

tionering, zonder daarvoor de basiskwaliteiten van het gebied ingrijpend te moeten aantasten.

Speciale aandacht dient te worden besteed aan (het bevorderen van) de verbetering van de verkeersinfrastructuur in Zeeuws-Vlaanderen. De verbetering van de verkeersinfrastructuur is nodig voor zowel de economische ontwikkeling van het gebied als het accommoderen van het sociaal-recreatief verkeer. Hierbij valt onder meer te denken aan een betere ontsluiting bij Kapellebrug richting Antwerpen.

(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.

In het gebied tussen Hulst en Clinge is in de afgelopen jaren de woonwijk Groote Kreek tot ontwikkeling gebracht. De verdere ontwikkeling van deze wijk is onzeker, gelet op de beperkte manifeste behoefte aan nieuwe woningen en de forse herstructureringsopgaven. Tegelijkertijd biedt de oorspronkelijke functie in het gebied, de landbouw, weinig vooruitzicht op een rendabele bedrijfsvoering. In dit strategisch project wordt gezocht naar een nieuwe economische drager die de kwaliteit van het gebied kan vermarkten. Een van de mogelijkheden daartoe is een dagrecreatieve attractie. In het gebied tussen Hulst en kern Sint Jansteen (Zoetevaart) bevindt zich detailhandel die niet geheel op zijn plek zit. Mogelijk kan hier in de toekomst een andere locatie voor gevonden worden.

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, woonwagenbewoners) 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 endaarbuiten);
- 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

Ontwikkelingsvisie Hulst

De ontwikkelingsvisie Hulst (vastgesteld op 3 september 2004) bevat een inventarisatie van de gebiedskenmerken, problemen, kansen en initiatieven voor het gehele grondgebied van de gemeente. Deze inventarisatie mondt uit in een kansenkaart waarin de potenties en kansen voor de gehele gemeente zijn weergegeven. De ontwikkelingsvisie vormt het gemeentelijke kader waaraan nieuwe en reeds bestaande initiatieven kunnen worden getoetst en waarop het toekomstige beleid kan worden gebaseerd. In het algemeen is bij het beleid ten aanzien van bedrijven aangegeven dat het in eerste instantie zaak is de huidige beschikbare terreinen in te vullen. De huidige terreinen zijn echter reeds grotendeels volzet waardoor de behoefte ontstaat aan extra ruimte voor bedrijvigheid. Kansen voor bedrijvigheid liggen vooral in:

- optimalisatie van beschikbare terreinen in relatie tot de marktvraag;
- herbenutting van vrijkomende locaties;
- concentratie van nieuwvestiging en grotere bedrijven in de omgeving van Hulst (mede gezien de functie van Hulst als dragende kern voor wonen);

- benutting van kleinere bedrijventerreinen tegen bestaande kleine kernen voor lokaal werkende bedrijven (waar mogelijk).

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, recreatie en wonen. Deze sectoren staan niet los van elkaar en kunnen elkaar dus positief beïnvloeden.

De sterke punten die ten aanzien van de sector bedrijvigheid naar voren kwamen waren: een prettige werkomgeving, goedkope grond, logistieke ervaring, genoeg ruimte voor bedrijven, goede infrastructuur, aantal grote bedrijven waar een cluster mee gevormd kan worden, centrale ligging ten opzichte van de stedelijke driehoek Rotterdam, Antwerpen en Gent, lage inbraakgevoeligheid, vlakbij België en de zee.
De kansen in de logistieke en zakelijke dienstverlening voor zowel de Nederlandse industriegebieden (vooral Terneuzen, Vlissingen en Rotterdam) en Belgische industriegebieden (vooral Antwerpen en Gent) zijn in de gemeente Hulst zeker aanwezig. Vooral havengerelateerde bedrijven kunnen bediend worden vanuit de gemeente Hulst. Een betere verstandhouding tussen het Belgische bedrijfsleven en het Nederlandse bedrijfsleven is dan ook zeker een must.

Welstandsnota gemeente Hulst
Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is verwoord in de Welstandsnota[2] gemeente Hulst. In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus.
De Tragel ter hoogte van de Steensedijk is 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 kernen of het landschap binnen de gemeente. Nieuwe ingrepen dienen daarbij extra zorgvuldig binnen de bestaande context te worden beoordeeld. Het gaat hierbij om de historische routes naar de vesting van Hulst, de stadsentrees en de oorspronkelijke dorpslinten waaraan de verschillende kleinere kernen zijn ontstaan.

Het overige gedeelte van de Tragel en geheel Groote Kreek en Zoetevaart zijn aangeduid als regulier welstandsgebied.

---

[2] Welstandsnota gemeente Hulst, Dorp, Stad en Land, maart 2004

Onder dit niveau vallen de gebieden die om een normale en zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt geen specifieke eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en de welstandsbeoordeling heeft als uitgangspunt het handhaven van de basiskwaliteit.

4.2 Programma

4.2.1 Wonen

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 bouwmogelijkheden 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 ontwikkeling voor het deelgebied Groote Kreek.

Onderhavig bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor mantelzorg en bedrijven en beroepen aan huis.

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

Met het vastgestelde bestemmingsplan Wittebrug is reeds woningbouw mogelijk gemaakt op de locatie van het voormalige hockeycomplex. Uiteindelijk zal ter plaatse een woonwijk gerealiseerd worden met circa 80 woningen en 2 appartementsgebouwen. Woningbouw is mogelijk in vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen, aaneengebouwde woningen of gestapelde woningbouw. De woonwijk krijgt een groen karakter en inmiddels is er al een grote natuurlijke waterpartij aan de Grote Kreekweg aangelegd. Dit gebied heeft een globale bestemming 'Woongebied' gekregen, waarmee een redelijk flexibele invulling van het gebied gewaarborgd is.

4.2.1 Bedrijven en voorzieningen

Beleid en randvoorwaarden
Het bestemmingsplan 'Hulst Zuid' voorziet in een actualisatie van de bestaande regeling. De huidige ruimtelijke situatie wordt juridisch vastgelegd. Onderstaand is per type voorziening aangegeven welk beleid gevoerd wordt en hoe dit vertaald is in onderhavig bestemmingsplan.

Voorzieningen
Bestaande voorzieningen in de vorm van horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening worden positief bestemd met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Bedrijven
Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het hervestigen van bedrijven beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Nieuwvestiging van bedrijven is niet mogelijk.

Horeca
Het onderhavige bestemmingsplan maakt ondergeschikte horeca mogelijk bij maatschappelijke-, sport- en recreatievoorzieningen, zoals sportkantines. Bestaande horeca (hotels) is positief bestemd.

4.0.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking
Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. Bestaande wegprofielen in ruime zin zijn als verkeer bestemd, verkeerskundige maatregelen kunnen binnen dit ruime profiel genomen worden.

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 bestemming 'verkeer' is het realiseren van parkeervoorzieningen mogelijk.

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 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.

4.1.1 Geluid

De Wet geluidhinder en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder tengevolge van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten bescherming genieten tegen geluid. Naast woningen gaat het onder meer om scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en psychiatrische ziekenhuizen. Woonwagenstandplaatsen en verblijfsterreinen bij psychiatrische ziekenhuizen worden aangemerkt als geluidsgevoelige terrein.

Akoestisch onderzoek
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.

4.1.1 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 stoffen[3] 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.

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 be-

[3] 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.

strijdbaarheid. 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, restaurants[4].

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
Een woongebied is een kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi, de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Inrichtingen
Volgens de risicokaart van de provincie Zeeland ligt er in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen.

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

Over de Beneluxweg/Rondweg Hulst (N290) vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. In opdracht van de provincie Zeeland is in 2006 een risico-inventarisatie uitgevoerd van het wegtransport van gevaarlijke stoffen in Zeeland[5]. 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
In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen in het kader van de externe veiligheid.

---

4 Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
5 Risico-inventarisatie wegtransport Zeeland, Adviesgroep AVIV BV, 2006.

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

4.1.1 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.[6]

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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO_2.

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 plan-

[6] let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

gebied geen bedrijven gevestigd die de luchtkwaliteit in de zin van het Besluit Luchtkwaliteit beïnvloeden.

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.
Deze milieuzonering dient aldus twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).''

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Hulst Zuid is hoofdzakelijk woongebied, enkel het centrale gedeelte kan worden gezien als een gemengd gebied.

Milieucategorie	**Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied**	**Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Doorwerking plangebied

In het plangebied worden enkele bedrijfsactiviteiten uitgeoefend, die in milieuhygiënisch opzicht invloed hebben op het onderhavig bestemmingsplan.
In het algemeen zijn in een woonomgeving uitsluitend bedrijven toegestaan die behoren tot milieucategorie 1 of 2 van de lijst van bedrijven. Hieronder vallen onder andere scholen, restaurants, detailhandel en kantoren (aan huis). Bedrijven die behoren tot milieucategorie 3 of meer zijn uit milieuhygiënisch opzicht in beginsel binnen een woonomgeving ongewenst.

Binnen het plangebied komt een zwembad voor, die in milieucategorie 3.1 valt. Deze voorziening wordt specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type recreatieve inrichting in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is.

Commerciële voorzieningen (detailhandel/horeca/kantoren) vallen doorgaans binnen milieucategorie 1 of 2. Dergelijke voorzieningen worden passend geacht binnen een gemengd gebied. Horecazaken, detailhandelszaken, dienstverlening en kantoren dienen zich zoveel mogelijk te concentreren langs het lint, bij voorkeur in de gemengde zone. Bestaande commerciële voorzieningen zijn allemaal positief bestemd. Nieuwvestiging van kleinschalige dienstverlening en detailhandel is, net als op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakt aan de Stanleystraat.

Bedrijf	**Adres**	**Richtafstand**	**Milieucategorie**
Hotel l'Aubergerie	Van der Maelstedeweg 2	10m	1
Hotel Hulst	Van der Maelstedeweg 4a – 6	10m	1
Dela uitvaarverzekering / uitvaartcentrum hulst	Van der Maelstedeweg 102b	10m	1
Nagelkerke-de bruyn bloemen en planten	Grote kreekweg 8	10m	1
Milieu construct v.o.f	Kreekzoom 1	10m	1
Reynaertland b.v. / Horeca c.v.	Kreekzoom 2	50m	3.1
Kinderdagverblijf 't speelhoek	Kreekzoom 3	30m	2
Colsen adviesbureau milieutechniek b.v. / Coltrade b.v.	Kreekzoom 5	10m	1
Crea stangi international	Kreekzoom 7	30m	2

4.2 Waarden

4.2.1 Monumenten en waardevolle elementen

De gemeente Hulst hecht waarde aan haar monumentale panden. Deze, veelal historische, gebouwen dragen bij aan een positieve belevingswaarde van de gemeente. In het onderhavige plangebied komen geen Rijksmonumenten voor.

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

4.2.2 Cultuurhistorische structuren

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 cultuurhistorische Hoofdstructuur (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 relicten;
- 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. In het plangebied komen geen historisch geografische elementen voor.

Historische (steden)bouwkunde
Bij (steden)bouwkunst 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 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).

Op bovenstaande kaart is een historische boerderijen en een aantal MIP-objecten aangeduid. Daarnaast valt af te leiden dat het noorden van het plangebied deel uitmaakt van een reeds aangewezen (beschermd) stadsgezicht. Het gebied binnen dit beschermd stad- en dorpsgezicht krijgt een dubbelbestemming.

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

Op grond van de cultuurhistorische hoofdstructuur maakt het plangebied geen onderdeel uit van bovenstaande gebieden.

4.2.3 Archeologie

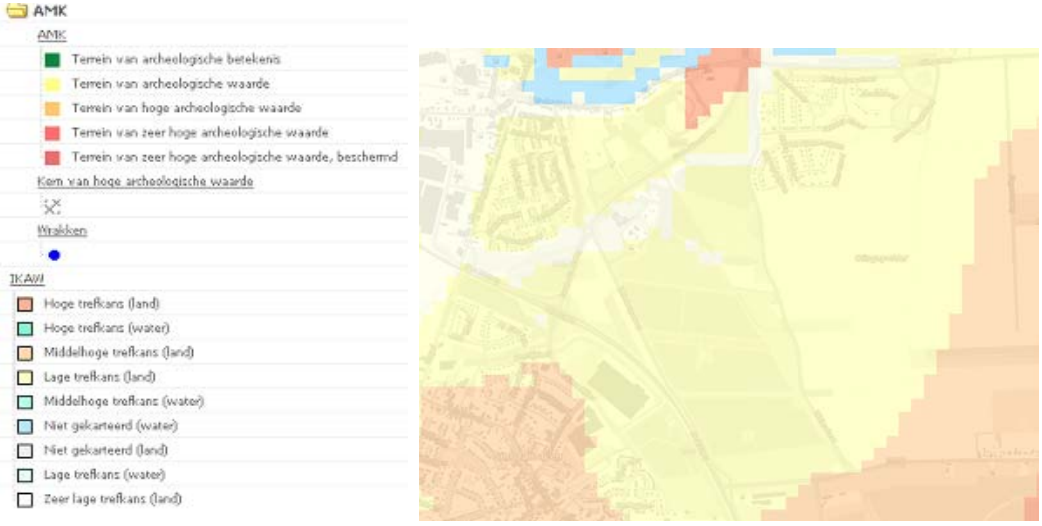
De provincie Zeeland heeft naast historische geografie, historische (steden)bouwkunde en waardevolle gebieden ook archeologische elementen aangeduid

in de 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 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 Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) geldt voor vrijwel het gehele plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde[7]. Een kleine strook aan de oostzijde van het plangebied is aangeduid als zone met een hoge trefkans op archeologische waarden.



Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)

Gemeentelijk beleid

Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad van Hulst het eigen archeologiebeleid vastgesteld (Archeologiebeleid gemeente Hulst. Deel A: Beleidsnota archeologie en deel B: Toelichting beleidskaart). Hiermee zorgt de gemeente ervoor dat archeologie onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke ordening, zoals dat door de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) bedoeld is. Het archeologiebeleid is ontwik-

[7] http://zldags.zeeland.nl/geoweb31/viewer/Viewer.aspx?Site=CHS

keld in samenwerking met negen andere Zeeuwse gemeenten en gaat uit van het principe dat de bodem onder te verdelen is in een aantal bodemlagen. Voor deze lagen is afzonderlijk bepaald waar de kans op het aantreffen van archeologische resten hoog, middelhoog, laag of ontbrekend is. Daarnaast zijn op basis van reeds bestaande gegevens gewaardeerde stads- en dorpskernen, archeologische monumenten en vindplaatsen aangeduid.

Afhankelijk van de archeologische waarde die aan een gebied wordt toegekend worden de lagen onderverdeeld in acht categorieën. Deze categorieën hebben op hun beurt weer een specifieke vrijstellingsnorm. Voor een overzicht van deze categorieën en hun bijbehorende vrijstellingsnorm zie onderstaande tabel.

categorie	Vrijstellingsnorm (m^2)
1 Wettelijk beschermd monument	0
2 Terreinen van archeologische waarde	50
3 Gewaardeerde stads-/dorpskern	50
4 Hoge verwachting	250
5 Gematigde verwachting	500
6 Lage verwachting	vrijgesteld
7 Waterbodem	500
8 Geen verwachting	vrijgesteld

De opzet van het gemeentelijk archeologiebeleid is driedimensionaal in beeld te brengen waar en vanaf welke diepte een archeologische waarde geldt. Het zorgt echter voor praktische problemen wanneer deze gegevens in een twee dimensionale kaart moet worden weergegeven. Het landschap van de gemeente zou namelijk versnipperen in allerlei kleine compartimenten waaraan een aparte archeologische dubbelbestemming moet worden toegekend. Om de overzichtelijkheid te behouden is daarom gekozen het gehele grondgebied van de gemeente te erkennen als archeologisch waardevol terrein waarvoor het 'stappenplan gemeentelijk archeologisch beleid' op de daarvoor aangegeven wijze dient te worden doorlopen. De noodzaak tot archeologisch onderzoek wordt vastgesteld bij het toepassen van het stappenplan. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien is aangetoond dat het behoud van archeologische waarden is verzekerd danwel *in* als *ex situ*.

4.2.1 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 mogelijkerwijs (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 Beschermd 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 zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (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

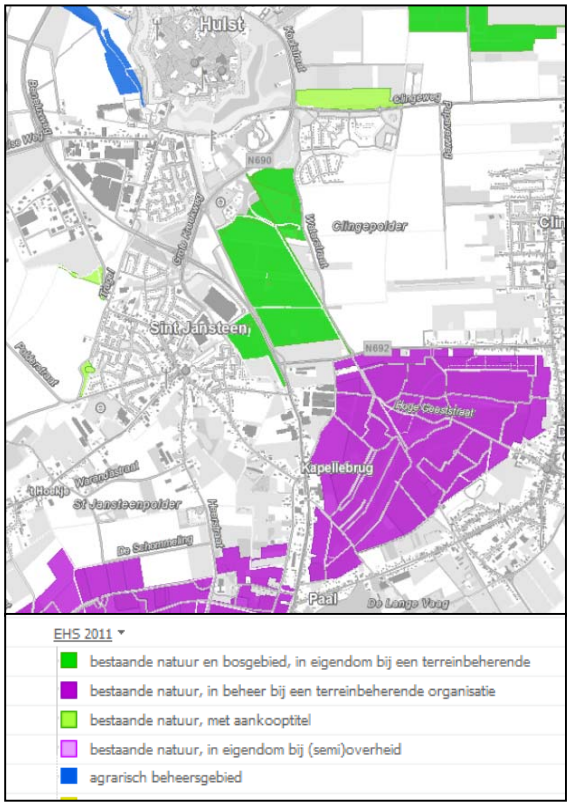
Circa 10 kilometer ten noorden van het plangebied is het Natura 2000- gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' gelegen. De Westerschelde is de zuidelijke tak in het oorspronkelijke mondingsgebied van de rivier de Schelde. Het is de enige zeetak in de Delta waar nu nog sprake is van een estuarium met open 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 slufter van de Verdronken Zwarte Polder nog in het gebied.

Ruim 9 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. Hierin staat onder andere een regeling voor de Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Zoals op de uitsnede van de EHS kaart van het Geoloket Provincie Zeeland te zien is, maakt een groot gedeelte van het plangebied uit van de EHS. Met deze status wordt een basisbescherming geboden voor de bestaande natuurgebieden via de Wro.
Deze bescherming houdt in dat er in principe geen nieuwe bebouwing of vormen van grondgebruik worden toegelaten die wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Deze gronden hebben een natuurbestemming met passende beschermingsregels gekregen.
Uitzonderingen van deze regeling is in uitzonderlijke gevallen mogelijk via toestemming van de Gedeputeerde Staten, bijvoorbeeld door natuurcompensatie.



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 anders dan reeds mogelijk gemaakt in vigerende bestemmingsplannen 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.

4.2.1 Bodem

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. Voor zover bekend is er nu geen sprake van knelpunten in het plangebied. Daarnaast worden er in dit conserverende plan geen grootschalige bouwontwikkelingen meegenomen anders dan op grond van de vigerende bestemmingsplannen reeds mogelijk was.

4.2.1 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.

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 zijn momenteel het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, implementatie Kaderrichtlijn Water en het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Het Omgevingsplan is op 1 oktober 2006 in werking getreden. Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal 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 telkens een keuze zal worden gemaakt 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 uitgeloogde materialen bevatten.

Indien nieuwe rioolstelsels aangelegd moeten worden, wordt bij het ontwerp zowel op bui 08 als bui 09 Leidraad Riolering (herhalingstijd 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 in het beheersysteem.

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 de gemeente Hulst.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied
Het plangebied omvat de woonwijk 'Groote Kreek', gelegen ten zuidoosten van de kern van Hulst, het iets meer gemengde gedeelte 'Zoetevaart', dat samen met de woonwijk 'Tragel' meer ten zuiden van de kern is gelegen. Voor de woonwijk 'Tragel' behoort enkel het gedeelte gelegen ten noorden van provinciale weg N290 tot het plangebied.
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Van der Maelstedeweg, die overloopt in de Clingeweg. Het Zuiderpad, de Waterstraat, de Molenstraat en de Rijksweg N290 vormen de oost- en zuidgrens. De westgrens wordt tenslotte gevormd door de Steensedijk.

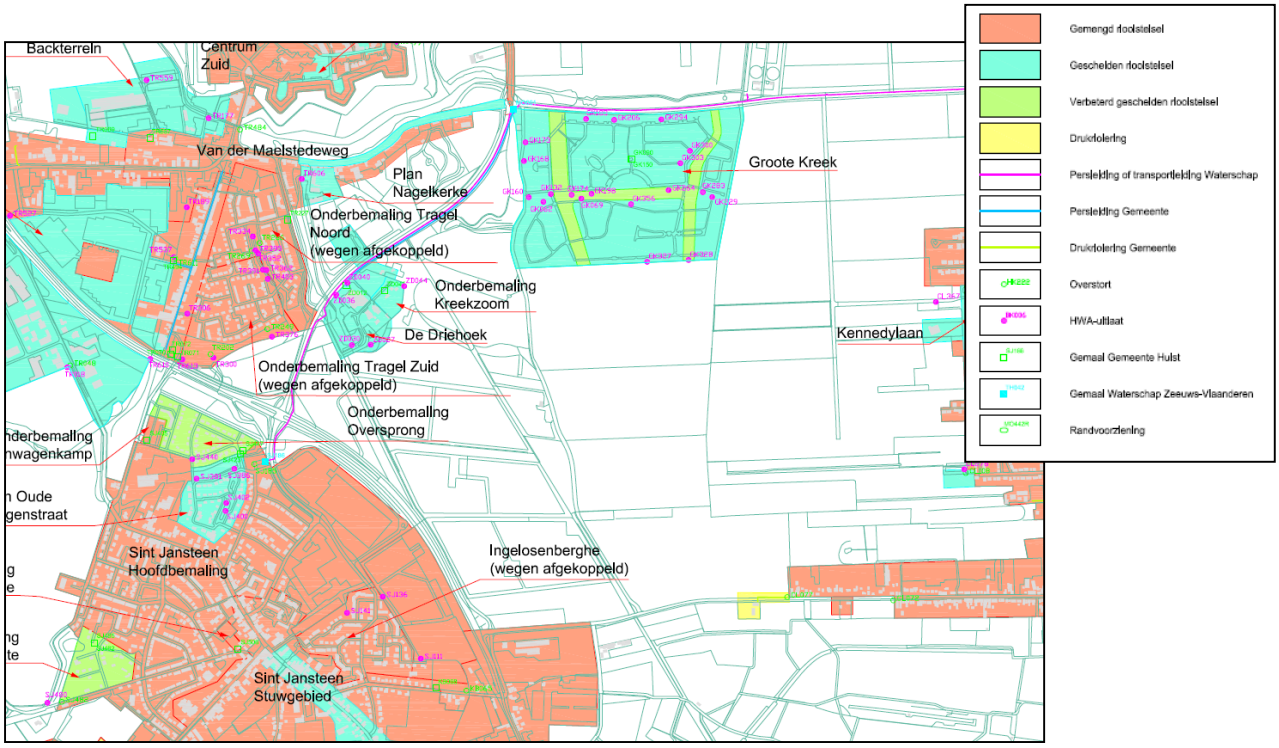
Oppervlaktewater
In de huidige situatie is oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst primair oppervlaktewater (rondom de vesting). Met name het deelgebied 'Tragel' wordt tevens aan de oost- en zuidzijde begrenst door primair oppervlaktewater. Tevens loopt een primaire oppervlaktewater door dit deelgebied (langs de oostzijde van de Verdistraat/ Brahmsstraat).

De woonwijk 'Groote Kreek' wordt tevens aan de oost- en zuidzijde begrenst door primair oppervlaktewater. Tot slot doorkruisen enkele primaire watergangen het beboste gedeelte van het deelgebied 'Zoetevaart'.
Een stelsel van secundaire / tertiaire watergangen completeert het beeld aan watergangen in het plangebied. De primaire watergangen (rood) en secundaire/ tertiaire waterlopen zijn in onderstaande uitsnede van de Legger- en Keurkaart van waterschap Scheldestromen weergegeven.

Uitsnede Legger- en keurkaart waterschap Scheldestromen

Riolering

De deelgebieden 'Groote Kreek' en 'Zoetevaart' beschikken beiden over een (verbeterd) gescheiden stelsel. Het deelgebied 'Tragel' beschikt over een gemengd stelsel (onderbemaling). In het deelgebied 'Tragel' zijn daarnaast de wegen afgekoppeld van het gemengde stelsel. Ook ter plaatse van de Kreekzoom geldt een riolering met onderbemaling. Daarnaast wordt het plangebied doorkruist door een Rioolwatertransportleiding, in beheer zijnde bij waterschap Scheldestromen. Deze rioolwatertransportleiding leidt naar de Rioolwaterzuivering Hulst, enkele meters ten noordoosten van het plangebied. Op deze rioolwatertransportleiding is een beschermingszone van 5 meter (weerszijden) van toepassing.



Overzicht type rioolstelsel gemeente Hulst

Waterveiligheid/ waterkeringen

In het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig of is voorzien dat deze er gaan komen. De vestingwerken hebben geen waterkerende functie/ status.

(Grond)wateroverlast

In de huidige situatie zijn geen gevallen van overmatige wateroverlast bekend binnen het plangebied.

Volksgezondheid
In het plangebied bevindt zich enkele overstort van een gemengd rioolstelsel. Deze leveren geen beperkingen op voor de (plaatselijke) volksgezondheid.

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 (nabije) toekomst zullen wel meer delen van het plangebied worden afgekoppeld, waardoor meer (schoon) hemelwater naar oppervlaktewater wordt afgevoerd.

Natte natuur
Ten zuiden van het plangebied ligt een natuurvriendelijke oever/ zone die in de provinciale Verordening is aangewezen als bestaande natuur. Deze natuurzone, als mede de bijbehorende watergang, is volledig buiten de plangrenzen gelegen.

Waterhuishoudkundige aspecten in de planregels en verbeelding
Oppervlaktewater
Alle oppervlaktewateren in het plangebied zijn op de verbeelding bestemd als 'Water'. Het gebruik van deze gronden is primair bestemd voor de waterhuishouding.

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

Voor de aanwezige Rioolwatertransportleiding is een dubbelbestemming 'Leiding-Riool' opgenomen op de verbeelding. Deze dubbelbestemming is van toepassing op een strook van 5 meter aan weerszijden van de rioolwatertransportleiding. De dubbelbestemming heeft tot doel het functioneren van de Rioolwatertransportleiding duurzaam veilig te stellen. Waar deze dubbelbestemming samenvalt met andere (enkel)bestemmingen, prevaleert de dubbelbestemming.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 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.

5.2 Systematiek van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Wat betreft systematiek van het bestemmingsplan is grotendeels aangesloten bij de voorheen geldende bestemmingsplannen "Zoetevaart", "Groote Kreek", "Wittebrug" en "Tragel" met bijbehorende herzieningen. 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 is in beginsel aangesloten op de vigerende rechten. Ook zijn niet gebruikte wijzigingsbevoegdheden één op één overgenomen uit de vigerende plannen tenzij deze niet meer stroken met de beginselen van het gemeentelijke en bovengemeentelijke ruimtelijke beleid.

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 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.

4. 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 mogelijkerwijs 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.

5.3 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.

5.3.1 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 leiden 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.

5.3.2 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).

5.3.3 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 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.

5.3.4 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.

5.4 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen. In het plan is geen specifieke bestemming 'Water' opgenomen. Water(gangen) en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn net als bij het voorgaande plan algemeen mogelijk gemaakt binnen de uiteenlopende bestemmingen.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming mogen gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak worden gebouwd en is een bedrijfswoning toegestaan.

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 ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied".

Centrum

Deze gronden zijn bestemd voor uiteenlopende functies, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca van categorie 1, wonen en kantoren De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale goothoogten opgenomen.

Detailhandel

Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening. De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale goothoogten opgenomen.

Gemengd

De als 'Gemengd' bestemde gronden zijn aangewezen voor uiteenlopende functies, zoals bedrijven in categorie 1 en 2, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen'. De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Binnen dit bouwvlak is de maximale goothoogte opgenomen.

Groen

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en parken. Daarnaast is de aanduiding 'bos' opgenomen voor de ontwikkeling en het behoud van klein-

schalige boselementen en de aanduiding ‘volkstuin’ opgenomen voor volkstuinen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. Ten plaatse van de aanduidingen ‘bos’ en ‘behoud groenvoorziening’ geldt een beschermingsregime door middel van een vergunningplicht voor werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden.

Horeca
De gronden met de bestemming ‘Horeca’ zijn bestemd voor horeca van categorie 1. 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, zijn toegestaan.
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 horecabedrijf ten dienste van deze voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘begraafplaats’ is tevens een begraafplaats toegestaan.
De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale hoogten opgenomen.

Natuur
Gronden met de bestemming ‘Natuur’ zijn onder andere bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkelingen van landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde en/of cultuurhistorische waarde. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. Ter plaatse van gronden met de bestemming ‘Natuur’ geldt een beschermingsregime door middel van een vergunningplicht voor werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden.

Recreatie
De gronden met de bestemming ‘Recreatie’ zijn ter plaatse van de aanduiding ‘zwembad’ voor een zwembad met bijbehorend beheerscomplex inclusief maximaal 1 bedrijfswoning met daaraan ondergeschikt horeca.
De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan aangegeven op de verbeelding. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale hoogten opgenomen.

Sport
De gronden met de bestemming ‘Sport’ zijn bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten op sportterreinen met bijbehorende voorzieningen, zoals een kantine.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – paardensport' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor paardensport. Er is voor de gronden een maximaal bebouwingspercentage opgenomen.

Tuin
De voortuinen van de woonpercelen zijn bestemd als Tuin. Binnen deze bestemming zijn alleen andere bouwwerken, geen overkappingen en gebouwen zijnde, toegestaan. Hierdoor zijn bijvoorbeeld wel erfafscheidingen binnen de bestemming mogelijk. Een uitzondering van het voorgaande geldt voor de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen', daar is maximaal één bijgebouw toegestaan.

Verkeer
De gronden bestemd tot 'Verkeer' zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Het betreft de gronden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Naast wegen zijn ook de aanwezige garageboxen toegestaan, voor zover dit door middel van een aanduiding op de verbeelding is aangegeven.

Wonen
De in het vigerende bestemmingsplan tot wonen bestemde gronden zijn in beginsel in onderhavig bestemmingsplan eveneens bestemd tot 'Wonen'; gronden met hoofdzakelijk een woonfunctie hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De andere aanwezige functies binnen de bestemming 'Wonen'.
Uitgangspunt voor het aantal woningen is de bestaande situatie, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. De maximale goothoogten staan aangegeven op de verbeelding.

Dubbelbestemmingen
In het plan zijn dubbelbestemmingen opgenomen ten behoeve van de bescherming van specifieke waarden in het plangebied. In dit plan betreft het onder de dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden en het beschermde stadsgezicht. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld '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 omgevingsvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de aanwezige archeologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan 'Hulst Zuid' 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 dienen 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.

6.2 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die de gemeente heeft gesteld worden nageleefd.
In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen zal ingevolge aanbeveling 4 van de IRO het aspect handhaving toegepast worden door de gemeente. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld. De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 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.

6.3.2 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.

6.3.3 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. In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp toegestuurd aan het waterschap, ministerie van Defensie en de provincie. Defensie heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

De reactie van het Waterschap en de onderhandse opmerkingen van de Provincie Zeeland hebben deels geleid tot bijstelling van het plan en gedeeltelijk is onderstaand gemotiveerd waarop bepaalde reacties niet zijn overgenomen:

Reactie Provincie Zeeland:

- Archeologie: de regeling voor archeologie is bijgesteld naar aanleiding van het gewijzigde gemeentelijke archeologische beleid en stappenplan.
- Begrenzing plangebied: de toelichtende afbeeldingen zijn afgestemd op de begrenzing van het plangebied;
- Kantoren binnen Centrumbestemming: deze bestemming is komen te vervallen;
- Behoud groenvoorziening: deze aanduiding is opgenomen op de verbeelding;
- Parkeren: parkeren is niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. In beginsel is het gebruik van de gronden met deze bestemming als parkeerplaats dan ook niet toegelaten. Het opnemen als expliciet strijdig gebruik acht de gemeente niet noodzakelijk;
- Maatschappelijke voorzieningen binnen wonen: er gelden geen specifieke bouwregels voor percelen met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'maatschappelijk';
- Verwijzingen: verwijzingen zijn correct;
- Bedrijven en beroepen aan huis in appartementen: De gemeente wil op voorhand geen beperkingen opleggen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in een appartement anders dan in een grondgebonden woning. Het is evident dat bij toetsing van de aanvaardbaarheid van bedrijfsmatige activiteiten het aspect hinder in geval van een appartement in beginsel zwaarder zal wegen dan bij een grondgebonden woning;
- Wro-zone wijzigingsbevoegdheid: vervalt;
- Hoogte-aanduidingen: Na inventarisatie ter plaatse is aan elk bouwvlak een passende hoogte-aanduiding toegekend.

Reactie Waterschap Scheldestromen:

- Gevoelige functies en rioolwateroverstort: onderhavig plan is een beheerplan. Er zijn geen andere bouwvlakken toegekend dat reeds vigerend ten opzichte van de rioolwateroverstort;
- Omgevingsvergunning uitvoeren van werken: deze verplichting is niet van toepassing op normaal beheer en onderhoud. Het verwijderen van beplanting indien nodig voor het kunnen uitoefenen van een goed beheer en onderhoud, wordt als onderdeel hiervan gezien. Een omgevingsvergunning is daarvoor dan ook niet noodzakelijk;
- Woongebied 1 en 2: in de regels is de term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd aan de bestemmingen 'Woongebied 1 en 2'.

6.3.4 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:
Vooroverlegreactie Provincie Zeeland

Onderhandse opmerkingen vobp Hulst-Zuid

Plantoelichting

Archeologie
In de toelichting worden bij de bespreking van het gemeentelijk archeologiebeleid zowel de verwachting voor de bovenste archeologische laag als voor het Pleistoceen benoemd. In de verdere uitwerking in de regels en in de verbeelding komt de hoge verwachting voor het Pleistoceen echter niet meer terug. Het gemeentelijk archeologiebeleid is hierdoor niet goed in dit plan verwerkt.

Begrenzing plangebied
De begrenzing van het plangebied zoals weergegeven op pagina 4 en 10 van de plantoelichting komt niet overeen met de begrenzing van de bestemmingsplankaarten. Een deel van deelgebied-2, nl. Zoetevaart is niet opgenomen op de bestemmingsplankaarten. Dit gebied maakt deel uit van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Het verdient aanbeveling de begrenzing op kaarten op pagina 4 en 10 aan te passen.

Regels
In de bestemmingsomschrijving van artikel 5 Centrum worden kantoren mogelijk gemaakt. Aan het slot van dit artikel wordt tot een strijdig gebruik gerekend "zelfstandige kantoren". Deze regeling schept verwarring aangezien uit de bestemmingsomschrijving zou kunnen worden afgeleid dat (zelfstandige) kantoren mogelijk zijn. Wij geven u in overweging in de bestemmingsomschrijving kantoren als ondergeschikt onderdeel van de daar genoemde relevante functies aan te noemen. Deze opmerking geldt tevens voor artikel 7 "gemengd"
Overigens is wel een begripsbepaling voor "kantoren" opgenomen (art. 1.41), maar niet voor "zelfstandige kantoren".

De aanduiding "behoud groenvoorziening" ontbreekt in artikel 8.1. Opname is wel nodig aangezien het behoud van de groenvoorziening is gekoppeld aan een vergunningstelsel.

Parkeren in groen als strijdig gebruik toevoegen conform uitgangspunten plantoelichting op pag. 12

Binnen wonen (art. 17) zijn ter plaatse maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Specifieke bouwregels hiervoor ontbreken echter.

Aandacht voor verwijzingen in art. 17.3 onder 1 c (is dit nog nodig?) en 1d (klopt dit wel?)

Artikel 18 woongebied-I
Gaat specifiek over appartementen
Uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis (in een appartement) komt dat voor?wenselijk? Is verder een gemeentelijke keuze.

Art. 19 Woongebied-2
Aandacht voor redactie 19.2.2 onder h en i

Artikel 30.2 Wro-zone- wijzigingsbevoegdheid
Bestemming al gerealiseerd. Noodzaak niet meer aanwezig.

Verbeelding
In de plantoelichting bij deelgebied 3 "Groote Kreek" wordt vermeld dat bij het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk sterk rekening is gehouden met de aanwezige groenstructuur in en om het plangebied. Het renvooi van de verbeelding kent de gebiedsaanduiding "behoud groenvoorziening". Het valt op dat deze gebiedsaanduiding niet van toepassing is op de bestemming Groen van het gebied Groote Kreek. Gelet op de constatering in de plantoelichting lijkt dat wel nodig.

Is altijd duidelijk waar de voorgevel(lijn) ligt. Op enkele plaatsen wordt in de regels naar de voorgevel verwezen. In het renvooi van de plankaart komt dit niet voor. Aandacht hiervoor.

In deelplan 1 komen aan de noordzijde bij een aantal bestemmingen Wonen vraagtekens voor in een cirkeltje. Aandacht hiervoor.

Bijlage 2:
Vooroverlegreactie Waterschap Scheldestromen

Memo

WaterschapScheldestromen

aan	**: R. de Kesel (gemeente Hulst)**		
van	**: drs. ing. J.M. (Maurits) Schipper**		
datum	**: 25 oktober 2012**	**Registratienr.:**	**2012023970**
betreft	**: Voorontwerp bestemmingsplan 'Hulst Zuid'**		

Aanleiding
De gemeente Hulst heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Hulst Zuid' (10 september 2012) voorgelegd aan het waterschap. Deze memo geeft aandachtpunten bij het plan.

Gevoelige functies en de rioolwateroverstort
In het plangebied zijn rioolwateroverstroten die bij hevige neerslag kunnen werken. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt is het niet wenselijk om gevoelige functies (zoals woningen) te bouwen binnen 50 meter uit de overstort.

- Plaats milieugevoelige functies (zoals woningen) op 50 meter afstand van een rioolwateroverstort. Plaats bouwvlakken waar mogelijk op minimaal 50 meter uit de plaats van de overstort.

Regels
Artikel Groen (art. 8.5) - Omgevingsvergunning voor uitvoeren van werken
Voor het onderhoud van oppervlaktewater is het in een aantal situaties nodig beplanting te verwijderen om onderhoudsstroken begaanbaar te maken voor het onderhoudsmaterieel. Een omgevingsvergunning is niet noodzakelijk voor het normaal beheer en onderhoud. In de Keur is ook ook bepaald dat langs oppervlaktewater obstakelvrije onderhoudsstroken zijn van 7 meter, gemeten uit de insteek. Het waterschap neemt aan dat voor het verwijderen van beplanting op onderhoudsstroken geen omgevingsvergunning nodig is.

Artikel Wonen, Woongebied 1 en 2 - Waterhuishoudkundige voorzieningen
Met het begrip waterhuishoudkundige voorzieningen in de bestemmingsomschrijving biedt het bestemmingsplan voor zowel het waterschap, als de gemeente, de mogelijkheid om zonder een ruimtelijke procedure waterhuishoudkundige problemen op locatie aan te pakken. Een voorbeeld is het aanpassen van het gemeentelijk rioolstelsel. In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen worden verschillende benamingen gebruikt. De term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' biedt een algemene benaming voor de aanleg van waterberging, oppervlaktewater, water, voorzieningen voor de riolering, etc.

- Neem de term 'waterhuishoudkundige voorzieningen' op in de bestemmingsomschrijving van de enkelbestemmingen Wonen, Woongebied 1 en 2.

Postadres:
Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:
Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg
Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)
f 088 2461990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl