

Bestemmingsplan 'Kappellebrug'

Gemeente Hulst

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Kappellebrug'

Gemeente Hulst

Ontwerp

Rapportnummer:	211X04509.062948_1
Datum:	1 oktober 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Hulst
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks, Jeroen Miellet, Bianca Laheij
Concept:	maart 2012, mei 2012
Voorontwerp:	juni 2012, juli 2012
Ontwerp:	01 oktober 2012
Vaststelling:	
Trefwoorden:	-
Bron foto kافت:	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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Een kenschets van de kern Kapellebrug	7
2.2 Functionele structuren	7
2.3 Deelgebieden	10
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE OPZET	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Visie beheergebied	13
4. VERANTWOORDING	17
4.1 Beleidsinkadering	17
4.1.1 Rijksbeleid	17
4.1.2 Provinciaal beleid	18
4.1.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	23
4.2 Programma	27
4.2.1 Wonen	27
4.2.1 Bedrijven en voorzieningen	28
4.2.1 Verkeer	32
4.3 Milieu-aspecten	32
4.3.1 Bodemonderzoek	32
4.3.2 Geluid	33
4.3.3 Externe veiligheid	33
4.3.4 Luchtkwaliteit	36
4.4 Waarden	37
4.4.1 Monumenten en waardevolle elementen	37
4.4.2 Cultuurhistorische structuren	37
4.4.3 Archeologie	41
4.4.1 Flora en fauna	45
4.4.1 Bodem en grondwater	47
4.4.2 Water	47

5. JURIDISCHE PLANOPZET	55
5.1 Inleiding	55
5.2 Systematiek van het bestemmingsplan	56
5.3 Opbouw van de bestemmingsregeling	57
5.3.1 Inleidende regels	57
5.3.2 Bestemmingen	57
5.3.3 Algemene regels	60
5.3.4 Overgangs- en slotregels.	61
5.4 Specifieke bestemmingsregels	61
 6. UITVOERBAARHEID	 65
6.1 Exploitatie	65
6.2 Handhaving	66
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
6.3.1 Inleiding	67
6.3.2 Inspraak	67
6.3.3 Wettelijk vooroverleg	67
 BIJLAGEN	
Bijlage 1 Vooroverlegreactie Provincie Zeeland	
Bijlage 2 Vooroverlegreactie Waterschap Scheldestromen	
Bijlage 3 Vooroverlegreactie gemeente Stekene	

1. INLEIDING

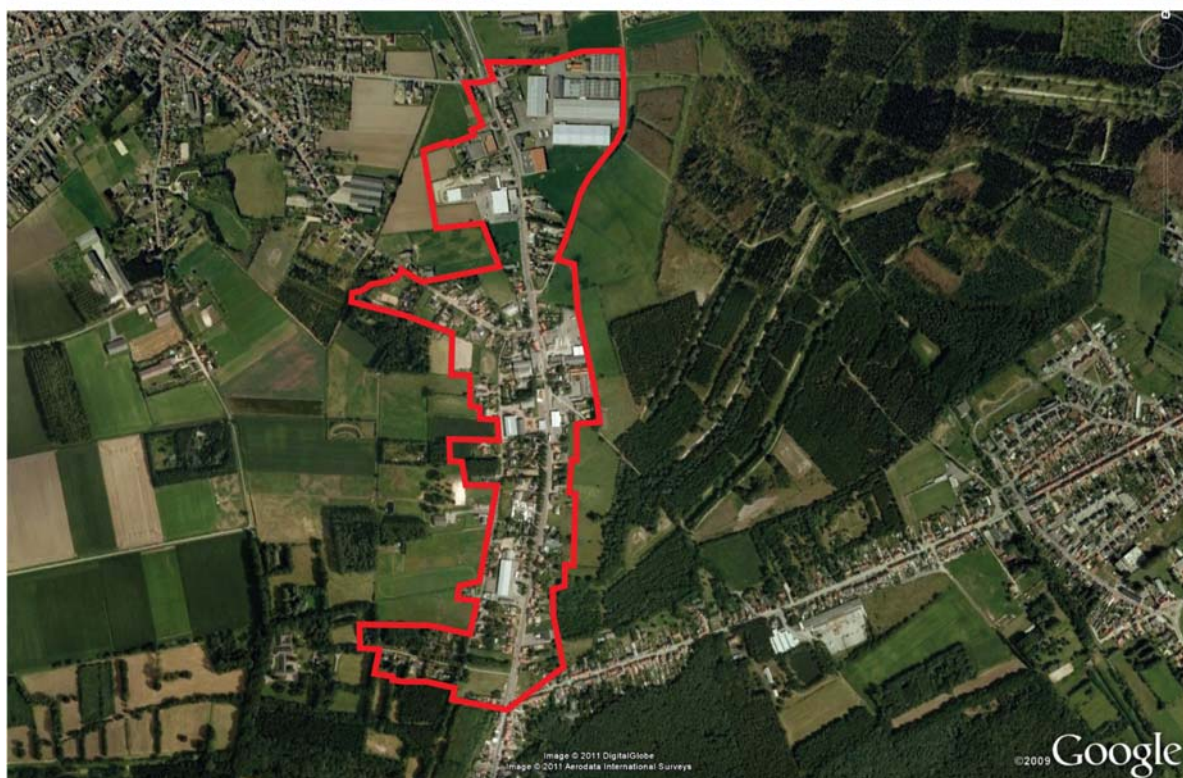
1.1 Aanleiding

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

De vigerende bestemmingsplannen voor de kern Kappellebrug zijn verschillend geda-teerd. Dit betekent automatisch dat ten aanzien van bouwen in dit plangebied ver-schillende bepalingen gelden. Bovendien voldoen sommige geldende bestemmings-plannen niet of onvoldoende aan de huidige inzichten. De plannen geven onvol-doende houvast om een goed ruimtelijk beleid te voeren. Dit is voor de gemeente-raad van Hulst een belangrijke reden geweest om voor de kern Kappellebrug 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 be-stemmingsplan worden onder meer voor de binnenstad van de kern Hulst soortgelij-ke bestemmingsplannen opgesteld.

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



— = Plangrens

211x04509/BP Toelichting

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de gehele kern van Kapellebrug, een langgerekt lintdorp direct grenzend aan België. Direct ten noordwesten van Kapellebrug ligt de kern Sint Jansteen, beide plaatsen zijn met elkaar verbonden middels de Roskamstraat en Bouwerijstraat. Het plangebied wordt aan vrijwel alle zijden omgeven door agrarisch gebied, ten oosten van de kern is een bosgebied gelegen.

Aan de zuidzijde vormt de Belgische grens de begrenzing van het plangebied. De westelijke plangrens wordt gevormd door de achterkant van de percelen aan de Van Hogendorpstraat, Sint Janstraat, Bouwerijstraat en Gentsevaart. Aan de noordzijde wordt deze begrenzing gevormd door de Roskamstraat. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de Kapelstraat, de Stroperstraat en de achterkant van de percelen aan de Gentsevaart.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan 'Kapellebrug' is een herziening van het volgende vigerende bestemmingsplan:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1	Kapellebrug	31 augustus 2000	17 april 2001
1a	Kapellebrug 1 ^e herziening	3 april 2008	8 juli 2008

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Een kenschets van de kern Kapellebrug

Kapellebrug dankt vermoedelijk zijn naam aan de kapel van St. Joris, die vroeger nabij de brug over de Gentsevaart heeft gestaan. Deze Gentsevaart was vroeger een kanaal van Hulst naar Gent. Het kanaal werd op verzoek van de monniken van Baudeloo in het begin van de 14^e eeuw gegraven in opdracht van graaf Robert van Bethune, en vormde lange tijd een belangrijke verkeersader voor de stad Hulst. Na de achteruitgang van Gent als belangrijke havenstad is het kanaal gedempt en is daarvoor in de plaats een wegverbinding gerealiseerd. Evenwijdig hieraan is aan de westzijde een ontwateringssloot gegraven. Deze "nieuwe" Gentsevaart is in Kapellebrug van riolering voorzien en is bovengronds nog herkenbaar als een smalle, onbebouwde zone.

De ligging aan het kanaal/wegverbinding en de Rijksgrens is van grote invloed geweest op de ruimtelijke structuur van de kern. Kapellebrug heeft zich vanaf de brug over een lengte van circa 1.200 meter ontwikkeld langs de Gentsevaart, langs de St. Janstraat evenwijdig aan de Gentsevaart en langs een aantal verbindingswegen die op de Gentsevaart aansluiten. In de huidige situatie is er sprake van een smal en langgerekt bebouwingslint met een gemengd functiepatroon.

2.2 Functionele structuren

Groenstructuur

In Kapellebrug zijn weinig openbare groenvoorzieningen aanwezig. De openbare ruimte heeft in het algemeen een stenige, dorpse inrichting. Het openbaar groen omvat in veel gevallen niet veel meer dan enkele bermstroken met gras. Alleen langs de westzijde van de Gentsevaart, ten zuiden van het dorpshart bevindt zich een strook met laanbeplanting. Tevens bevindt zich op korte afstand van het plangebied een bos.

Verkeersstructuur

De Gentsevaart/N290 is de hoofdverkeersader in Kapellebrug en heeft als één van de belangrijkste grensoverschrijdende verkeerswegen tussen Zeeuws-Vlaanderen en België een duidelijke stroomfunctie. Deze weg verbindt Hulst en het achterliggende wegennet (N61) richting Terneuzen en het Belgische hoofdwegennet (N403).

Vanwege de aanliggende functies (voorzieningen, woningen, bedrijven, enz.) en het ontbreken van parallelwegen heeft de Gentsevaart/N290 tevens een erftoegangsfunctie. De stroomfunctie en de erftoegangsfunctie zijn in principe moeilijk met elkaar verenigbaar. Het afslaan van de weg ten gevolge van de functies aan weerszijden van de weg (wonen, bedrijven, voorzieningen enz.) belemmert de verkeersafwikkeling en kan tot verkeersonveilige situaties en congestie leiden.

De Brouwerijstraat kan worden aangeduid als de verzamelstraat (gebiedsontsluitingsweg) binnen het plangebied. Deze straat verbindt Kapellebrug met St. Jansteen. De overige wegen in het plangebied, waarvan de St. Janstraat de belangrijkste is, hebben overwegend een woon- en verblijfsfunctie. Zij dienen ter ontsluiting van bedrijfspercelen of woningen (erftoegangsfunctie).

Openbaar vervoer

De kern Kapellebrug wordt per openbaar vervoer in de vorm van een busverbinding naar Sint Niklaas ontsloten. Tevens bevindt zich in Sint Jansteen, op circa 1 kilometer afstand van het plangebied een bushalte voor lijn 27 van Hulst naar Clinge. Deze rijdt slechts twee keer per dag, enkel in de ochtend- en avondspits. Tevens wordt de bushalte aangedaan door Buslijn 7 van Hulst naar Terneuzen. Deze bus rijdt éénmaal per uur.

Detailhandel

Binnen het plangebied is detailhandel gevestigd, welke voornamelijk op de Gentssevaart zijn georiënteerd. Het gaat hoofdzakelijk om drie tankstations met winkel(s), een keukenzaak, enkele kleine supermarkten en een drogisterij.

Detailhandel	Bestemming	Adres
Klimorama	Detailhandel	Gentsevaart 50
Winkelbedrijf Batista-Koemans B.V.	Detailhandel	Gentsevaart 125
Tattooostudio "Skinetic art"	Detailhandel	Gentsevaart 13
Viswinkel Gebr. Mangnus V.O.F.	Detailhandel	Gentsevaart 8
Tankstation Kapellebrug Exp. B.V.	Bedrijven	Brouwerijstraat 100
Gasvulstation Mangnus Kapellebrug	Bedrijven	Gentsevaart 8 B
Keukendesign Hulst B.V.	Kantoor / Bedrijven	Gentsevaart 46/ 46A
Avia Tankstation, V.O.F. L.P. Mangnus en ZN.	Bedrijven	Gentsevaart 28
Supermarkt MCD (Mangnus)	Detailhandel	Gentsevaart 8a

Horeca

In het plangebied is een horecagelegenheid gevestigd. Het betreft Café De Roskam aan de Gentsevaart 7.

Maatschappelijke voorzieningen

In de kern Kapellebrug is slechts één maatschappelijke voorziening aanwezig, het betreft de Rooms-Katholieke kapel aan de Gentsevaart.

Bedrijven

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

Bedrijf	Bestemming	Adres
Schilderwerken Pastel	Wonen	Gentsevaart 105
Handelsonderneming T.De Beule	Wonen	Brouwerijstraat 108
Themasparen B.V.	Wonen	Sint Janstraat 12
BMC plastics / Airphoto	Bedrijven	Gentsevaart 6 A
P. Horstmans bouwservice	Wonen	Gentsevaart 26
Stg. Adm.knt. Jeanne van Ginderachter	Wonen	Gentsevaart 111
Haaijer Advocatuur & Mediation	Wonen	Gentsevaart 75
Warrens B.V.	Bedrijfswoning	Gentsevaart 30
V.O.F. Autohandel Varendonck	Bedrijven	Gentsevaart 35
Klus/montagebedrijf Bouro / De wandspecialist	Wonen tevens pension	Gentsevaart 45
Marnix de Smit Las en montage	Wonen	Sint Janstraat 29
Aannemingsbedrijf Cellie V.O.F.	Bedrijven	Gentsevaart 4 B
Gebrs. Wentzler Schildersbedrijf	Wonen	Sint Janstraat 15
Stevens Tapijt & Gordijn	Bedrijven	Brouwerijstraat 97 A
Aannemingsbedrijf Hulst B.V.	Wonen	Gentsevaart 4 A
Financieel Kompas B.V.	Wonen	Sint Janstraat 12
Video groothandel Harry	Bedrijven	Gentsevaart 48
Interjute B.V. en AWWWS	Bedrijven	Gentsevaart 21
E.C.H. Exploitatie B.V.	Bedrijven	Gentsevaart 79
Zuid-Nederlandse Uitgeverij B.V. IO	Bedrijven	Gentsevaart 6 B
Veehandelsbedrijf	Bedrijven	Sint Janstraat 2
Tegelzetbedrijf J.A.M van de Walle	Wonen	Sint Janstraat 4
Big voice audio productions	Wonen	Gentsevaart 109

Agrarische bedrijven

In het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. Wat verder opvalt is het grote aantal agrarische percelen binnen het plangebied.

Publieksgerichte dienstverlening en kantoren

Evenals beroepsmatige activiteiten aan huis, zijn er in het plangebied enkele dienstverlenende functies aan huis gevestigd, waaronder een trimsalon voor honden. De panden met beroepsmatige activiteiten aan huis hebben een woonbestemming gekregen.

Dienstverlening	Bestemming	Adres
Trimmie	Wonen	Gentsevaart 129
Gezondheidspraktijk Triade V.O.F.	Wonen	Gentsevaart 14

Verspreid over het plangebied bevinden zich verder nog andere dienstverlenende bedrijven en kantoren, welke zodanig bestemd zijn (zie voorgaande lijst van bedrijven).

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 twee deelgebieden te onderscheiden:

- Gemengde zone aan de Gentsevaart
- (Overwegend) woonzones Brouwerijstraat, Sint Janstraat en de Van Hogendorplan.

Deelgebied 1: Gemengde zone Gentsevaart

Het centrale deel van Kapellebrug wordt in grote mate gedomineerd door de aanwezigheid van diverse bedrijven. Vrijwel alle soorten (lichte) bedrijven zijn in dit deelgebied te vinden; productiegerichte bedrijven, dienstverlenende bedrijven, publiekgerichte bedrijven, agrarische bedrijven etc.

Maar er bevinden zich ook andere functies zoals wonen, horeca en een maatschappelijke functie in de vorm van een kapel. Dit alles maakt het deelgebied tot een rommelig en ongestructureerd geheel. Het perceel aan de Gentsevaart 22 heeft derhalve in het onderhavige plan een passende bestemming gekregen. Het perceel wijzigt van een horeca bestemming naar een voor de omgeving niet meer belastende bedrijvenbestemming.

Als vanzelfsprekend is voor dit deelgebied de aanwezigheid van de N290 (Gentsevaart) zeer bepalend. Het is een belangrijke verbindingsweg richting België en richting Terneuzen. Deze stroomfunctie in combinatie met de aanliggende functies zorgen voor de nodige knelpunten (zie verkeerstructuur).

Deelgebied 2: (Overwegend) woonzone Brouwerijstraat, Sint Janstraat en de Hogendorpstraat

Aan de zijstraten van de Gentsevaart bevinden zich overwegend woonfuncties. Enkele woningen hebben nog een bedrijf aan huis, maar in deze zone overheerst wonen. Aan de Sint Janstraat, parallel aan de Gentsevaart zijn nog wel enkele (agrari-sche) bedrijven gevestigd, dit zijn over het algemeen de achteringen van de bedrijven aan de Gentsevaart.

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

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

3.2 Visie beheergebied

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

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

In onderstaande tabel wordt puntsgewijs de ruimtelijke en functionele uitgangspunten van het bestemmingsplan weergegeven. Deze zijn bepaald naar aanleiding van de 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 via wijzigingsbevoegdheid of via aparte bestemmingsplanprocedure/omgevingsvergunning. ▪ 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	▪ Bestaand agrarisch bedrijf positief bestemd, intensieve veehouderij uitgesloten, zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
Bedrijven	▪ Op locaties waar bedrijven gevestigd zijn, deze specifiek bestemmen en slechts beperkte uitbreidingsruimte bieden. ▪ Logische regeling voor bebouwing op het perceel, aangesloten is op de bebouwingsregeling zoals deze voor de rest van Hulst geldt. ▪ Regeling is afgestemd op de bedrijven aan Hogeweg 1 t/m 3. ▪ Per bedrijf is detailhandel toegestaan voor zover samenhangend met en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering tot een maximum van 100 m² van de brutovloeroppervlakte, met dien verstande dat 50% van het maximum brutovloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van showrooms.
Voorzieningen (horeca, detailhandel, maatschappelijk en dienstverlening)	▪ 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.

De relevante flexibiliteitsbepalingen zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Dit betekent dat op bepaalde locaties functiewijzingen kunnen plaatsvinden indien gronden niet meer voor haar oorspronkelijke gebruik worden benut.

4. VERANTWOORDING

4.1 Beleidsinkadering

4.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

- Naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- 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 in welke infrastructuurprojecten de rijksoverheid de komende jaren wil investeren en op welke manier de be-

staande 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 hierboven genoemde Nota Ruimte. Met de SVIR krijgen provincies en gemeentes meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het beheerbestemmingsplan "Kapellebrug" 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

Omgevingsplan Zeeland

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012¹ zijn het streekplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingplan voor het eerst geïntegreerd in één plan. Daarnaast is in het omgevingsplan een invulling gegeven aan de provinciale deregulering. Het Omgevingsplan wordt op dit moment geactualiseerd, waarvoor inmiddels het Ontwerp Omgevingsplan is vastgesteld. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt vooralsnog uitgegaan van het vigerende Omgevingsplan.

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

Daarnaast biedt het Omgevingsplan kaders voor toepassing van de instrumenten die de provincie heeft op het gebied van de fysieke leefomgeving en is in die zin ook een beoordelingskader voor medeoverheden, organisaties en burgers binnen de kaders en spelregels die wettelijk zijn vastgesteld.

Het centrale uitgangspunt van het Omgevingsplan Zeeland is 'duurzaam ontwikkelen', de hoofddoelstellingen zijn:

- het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten: *Omgaan met waterkwaliteit en waterkwantiteit, behouden en ontwikkelen van belangrijke natuurwaarden, het behouden van de Zeeuwse beeldkwaliteit en het versterken van de culturele identiteit.*
- het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei: *Zuinig ruimtegebruik en bundeling bij woning-*

¹ Vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 30 juni 2006

bouwprojecten hanteren, het toepassen van leefbaarheid en externe veiligheid bij woningbouw.

- het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek: *Het benutten van kansen voor kwaliteit ter versterking van de omgeving en het creëren van nieuwe economische dragers die ook zorg dragen voor ruimtelijke kwaliteit;*

Sociaal-culturele dynamiek en bevolkingsgroei

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

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

Economische dynamiek

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

worden gemaakt van de voorzieningen in de buurt, de toeristische sector kan in goede banen worden geleid en de ruimte kan optimaal worden gebruikt.

Ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 12 maart 2012 hebben GS het ontwerp Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Voor de kern Kapellebrug 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 stimuleren. Daarvoor wordt een herstructureringsfonds opgericht waaruit goedkope leningen kunnen worden gefinancierd voor duurzame particuliere woningverbetering. Voor krimp gebieden wordt bezien of ook slooppremies 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.

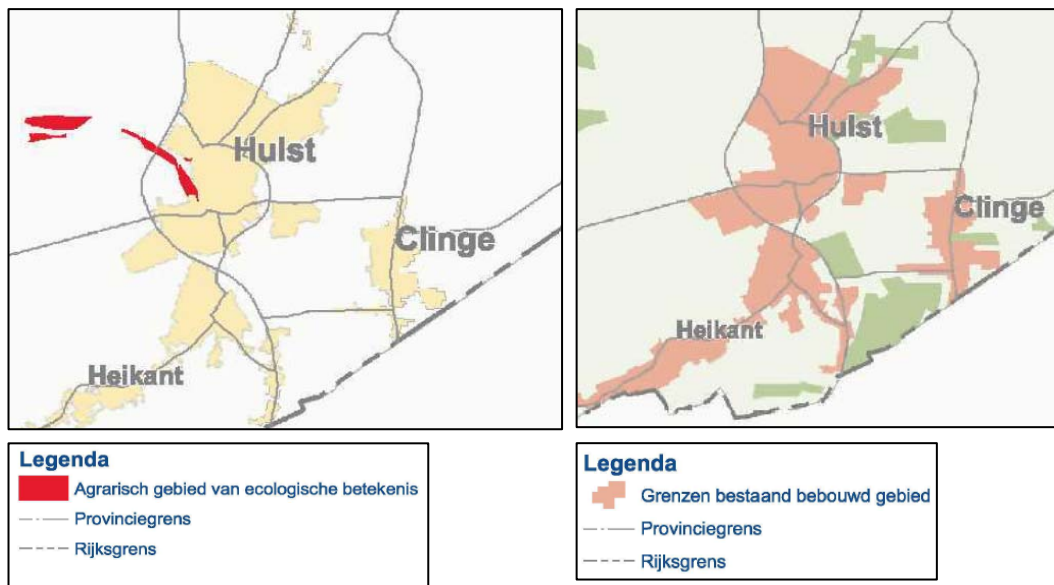
Het bestemmingsplan voor Kapellebrug is beheersmatig van aard, maar speelt op de volgende wijze in op de doelstellingen uit het Ontwerp Omgevingsplan:

- Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan heeft een bijstelling van de wijzigingsbevoegdheden die toezagen op vestiging van bedrijven in zwaardere milieucategorieën plaatsgevonden zodat de nieuwvestiging van bedrijven vooral op de aangewezen bedrijventerreinen plaatsvindt. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan het concentreren van bedrijven;
- Er wordt binnen de gemeente Hulst gewerkt aan een visie voor Kapellebrug waarbij een toetsingkader voor herontwikkeling en transformatie wordt ontwikkeld. Deze visie zal onder meer ingaan op het bundelingsbeleid, beleid van zorgvuldig ruimtegebruik en de duurzaamheidsladder. In zekere zin zijn de in onderhavig plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden voorlopers hiervan en bieden zij de gemeente sturingsmogelijkheden op een transformatieopgave die voor gedeelten Kapellebrug zeker speelt en zal gaan spelen.

Verordening ruimte

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

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



In de Provinciale Ruimtelijke verordening Zeeland die op 9 april 2010 door PS is vastgesteld 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.

Het plangebied is vrijwel geheel aangeduid als bestaand bebouwd gebied, enkel de bebouwing aan de westzijde van de Sint Janstraat valt hierbuiten, evenals het meest zuidelijk gelegen perceel, grenzend aan de Belgische grens. Dit perceel is in de verordening aangeduid als 'Bestaande natuur'. Nieuwe bebouwing of nieuwe vormen van grondgebruik die de wezenlijke kenmerken of natuurwaarden van het gebied aantasten worden in beginsel niet toegestaan. De gemeente Hulst heeft op 7 mei 2012 verzocht om aanpassing van de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied.

Ontwerp Verordening Ruimte

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het ontwerp omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de Provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook een Ontwerp Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen. Voor de regeling van Kapellebrug is vooral relevant dat in een bestemmingsplan uitsluitend bedrijven worden toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen. Het vigerende bestemmings-

plan is leidend geweest voor het toekennen van bedrijfsbestemmingen tenzij deze reeds zijn/waren geamoveerd en vervangen door een andere functie.

4.1.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen

In het rapport Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen², 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 het van belang dat elke regio binnen Zeeuws-Vlaanderen zich onderscheidt op basis van kwaliteiten en positionering en dat elke ontwikkelingskans zoveel mogelijk benut dient te worden op basis van de aanwezige kwaliteiten en positionering, zonder daarvoor de basiskwaliteiten van het gebied ingrijpend te moeten aantasten.

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.

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.

Voor Kapellebrug ligt de uitdaging om de verbetering van de belangrijke verkeersader (N290) te combineren met de verbetering van de uitstraling van aanliggende functies. Op termijn kan de doorstroming en de verkeersveiligheid op de doorgaande weg (N290) door Kapellebrug onder druk komen te staan, zeker gelet op de

² Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen, ECORYS Nederland BV, Rotterdam 05 september 2007

steeds intensievere relatie met het Vlaamse achterland. De wijze waarop de doortocht door Kapellebrug op dit moment is vormgegeven, past niet bij de ontsluitingsfunctie. In nauwe samenspraak met de wegbeheerder, de provincie Zeeland, wordt een duurzaam veilige inrichting nagestreefd, waarop de doorstroming zoveel mogelijk is verzekerd. Deze aanpassingen zullen gepaard moeten gaan met een opwaardering van de aanliggende percelen, waarbij het streven is om aan het verkeer vanuit Vlaanderen al in Kapellebrug duidelijk te maken dat Hulst (met zijn eigen identiteit) nadert.

Woonvisie gemeente Hulst

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

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

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

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

- Woningbouw voor de lokale maar vooral ook voor de bovenlokale woningbehoefte (de regio en daarbuiten);

- Kwantitatief uitbreidend, maar ook kwalitatief versterkend, gericht op woningbouw in de verschillende (maar zeker ook hogere) prijssegmenten;
- Aansprekende nieuwe woonmilieus met aantrekkingskracht;
- Door ontwikkeling herstructurerings- en inbreidingslocaties een hoger kwaliteitsniveau van de woningvoorraad en de woonomgeving bewerkstelligen;
- Voorzieningsniveau behouden en zo mogelijk versterken

Voor Kapellebrug heeft het realiseren van woningen geen prioriteit, beheer van de bestaande voorraad is het uitgangspunt.

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).

Bedrijventerreinenvisie Zeeuws-Vlaanderen

De Bedrijventerreinenvisie Zeeuws-Vlaanderen is in 2005 door de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis gezamenlijk opgesteld en is een samenhangende ontwikkelingsvisie voor "droge" bedrijventerreinen op basis van de (sub)regionale kwaliteiten en kansen ter versterking van het sociaaleconomische klimaat in Zeeuws-Vlaanderen. De visie gaat in op het lokale beleid van de drie gemeenten ten aanzien van de gemeentelijke bedrijventerreinen en de voorziene ontwikkelingen daarin in relatie met de regionale visie. Het geeft een meerwaarde door de functie van deze terreinen in hun onderlinge samenhang te bezien. Daarnaast worden ten aanzien van het bedrijventerreinenbeleid en de ontwikkeling van bedrijventerreinen aanbevelingen voor een versterking van de samenwerking in de regio gegeven. Deze visie op hoofdlijnen, waarin functies, potenties en ontwikkelingsbehoeftes van "droge" bedrijventerreinen worden aangegeven, richt zich voornamelijk op de kwalitatieve wens in de toekomst. Algemeen wordt geconstateerd

dat in geheel Zeeuws-Vlaanderen een tekort aan droge bedrijventerreinen gaat ontstaan als het huidige uitgiffeniveau wordt aangehouden. Maar ook dat er een scheve verhouding tussen de gemeenten bestaat. Samenwerking kan een deel van de ruimte vraag oplossen in de andere gemeente. Gezien echter het specifieke profiel van de bedrijvigheid in Sluis en Hulst, de kracht van labeling en samenhang, is aanbod van nieuwe bedrijventerreinen in Hulst en Sluis noodzakelijk. Daarnaast is waarborging van de continuïteit van de gevestigde bedrijven ook noodzakelijk.

Regionaal bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015

Het Regionaal bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen is het resultaat van een intensief proces van samenwerking tussen de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis en de provincie Zeeland en geeft invulling aan de in het Omgevingsplan gevraagde onderling afgestemde planningsopgave voor bedrijventerreinen voor Zeeuws-Vlaanderen. Vraag en aanbod van terreinen in Zeeuws-Vlaanderen zijn zowel kwantitatief als kwalitatief aan elkaar gekoppeld voor de periode tot en met 2015. Verder zijn in regionaal verband afspraken gemaakt op het gebied van bedrijventerreinenbeleid: over de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen, fasering van nieuwe ontwikkelingen, beheer van (bestaande) terreinen, kwaliteitsniveaus en segmentering van terreinen.

Economisch onderzoek gemeente Hulst - Impulsen voor de toekomst

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

Conclusie van het onderzoek is dat de nieuwe economische impulsen vooral gezocht moeten worden in de sectoren bedrijvigheid, toerisme en recreatie en wonen. Deze sectoren staan niet los van elkaar en kunnen elkaar dus positief beïnvloeden.

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 Welstandsnota³ gemeente Hulst. In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus. De kern Kapellebrug 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.

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 Kloosterzande (project Perkpolder).

³ Welstandsnota gemeente Hulst, Dorp, Stad en Land, maart 2004

Aandacht voor alle doelgroepen:

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

Verbeteren van de woonkwaliteit:

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

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

De gemeente zet in het woningbouwprogramma voor de periode 2007 tot en met 2016 in op beheer van de bestaande woningvoorraad van Kapellebrug. Onderhavig bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor 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.

4.2.1 Bedrijven en voorzieningen

Beleid en randvoorwaarden

Het bestemmingsplan 'Kapellebrug' 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.

Agrarische bedrijven

Er zijn uitsluitend agrarische gronden zonder bouwvlak binnen het plangebied aanwezig. Deze gronden kennen een overwegend agrarisch gebruik en in sommige gevallen een gebruik als privé-grond voor het hobbymatig houden van dieren.

Voorzieningen

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

Het verkleuren van de enige aanwezige maatschappelijke voorziening (Kapel) naar winkels, wonen of andere functies wordt niet voorzien en is zelfs ongewenst.

Bedrijven

Binnen het nieuwe bestemmingsplan is het (her)vestigen van bedrijven in beginsel beperkt tot bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Op veel locaties biedt het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden om bedrijven in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 te vestigen en op andere locaties zijn de ter plaatse aanwezige bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger specifiek bestemd. In onderhavig bestemmingsplan zijn de planologische mogelijkheden bestendigd.

Op plekken waar bedrijven in de milieucategorieën 3 of hoger specifiek bestemd zijn is het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Wel is het mogelijk ter plaatse een zelfde type bedrijf te vestigen. Uiteraard is een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 ter plaatse wel toegestaan. Bij bedrijfsbeëindiging is er voor bepaalde locaties een wijzigingsmogelijkheid naar een andere functie in de regels opgenomen. Op deze manier kan ingespeeld worden op de aanwezige dynamiek in het plangebied.

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. De kern Kappellebrug is hoofdzakelijk gesitueerd langs de Gentsevaart en kan derhalve als een bebouwingslint worden getypeerd. Daardoor kan het onderhavige plangebied als een gemengd gebied beschouwd worden.

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 een gemengde omgeving, zoals Kapellebrug, zijn deze type bedrijven afweegbaar. Binnen het plangebied komen verschillende bedrijven die in milieucategorie 3.1 en 3.2 vallen. Deze bedrijven worden overwegend specifiek bestemd, waardoor het vestigen van een ander type bedrijf in dezelfde milieucategorie niet mogelijk is. Op locaties waar het vigerende bestemmingsplan mogelijkheden bood voor de vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.1 of 3.2 in zijn algemeenheid, zijn deze rechten overgenomen.

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.

Aandachtspunten

In Kapellebrug is als gevolg van de functiemenging van bedrijven en de hoge verkeersintensiteit op de Gentsevaart sprake van een slechte milieuhygiënische situatie.

Hierdoor moet rekening gehouden worden met de volgende knel- en aandachtspunten:

- Slechte woon- en leefklimaat gemengde zone Gentsevaart;
- Zowel uit fysiek als milieuhygiënisch oogpunt beperkte uitbreidingsmogelijkheden bestaande bedrijven;
- Het (mogelijk) voorkomen van bodemverontreiniging op een aantal locaties;
- De beperkingen voor bedrijfsvestigingen vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied;
- De beperkingen voor nieuwe gevoelige functies als gevolg van externe veiligheid LPG verkooppunten;
- De geluidsoverlast als gevolg van wegverkeerslawaai;
- De beperkte mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe woningen als gevolg van wegverkeerslawaai;
- Hindercontour aanwezige veehouderij en constructiebedrijf Warrens.

4.2.1 Verkeer

Verkeersaantrekkende werking

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'verkeer' welke is afgestemd op de categorisering van wegen in het kader van Duurzaam Veilig. Binnen de bestaande wegprofielen in ruime zin (met bestemming 'verkeer') kunnen verkeerskundige maatregelen worden genomen.

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.

4.3 Milieu-aspecten

4.3.1 Bodemonderzoek

In onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Dit betekent dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt geboden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening.

4.3.2 Geluid

De Wet geluidhinder en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder tengevolge van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï 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 geluidsgevoelig terrein.

Akoestisch onderzoek

Met het inwerking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat vaststelling of herziening van een bestemmingsplan met 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.

4.3.3 Externe veiligheid

Wet en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ 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.

⁴ 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.

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 moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

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

Plangebied

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

Inrichtingen

Volgens de risicokaart van de provincie Zeeland liggen er in het plangebied twee lpg-tankstations:

- MPW Invest B.V., Gentsevaart 79, vergunde doorzet 250 m³;
- V.O.F. Mangnus, Gentsevaart 8, vergunde doorzet 1.000 m³

In onderstaande tabel zijn de plaatsgebonden risicocontouren weergegeven voor de beide tankstations.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Type inrichting	Afstand (m) vanaf Vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds re-servoir ⁶	Afstand (m) vanaf afleverzuil
LPG-tankstation met een doorzet tot 1.000 m ³ /jaar ⁷	45	25	15

De maximale effectafstand (= invloedsgebied) voor beide LPG-stations bedraagt daarnaast 150 meter. Deze afstanden gelden van risicobron tot kwetsbaar dan wel beperkt kwetsbaar object. Ontwikkelingen binnen dit invloedsgebied zullen van invloed zijn op het groepsrisico. Onderhavig plan is een beheerplan en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die de personendichtheid zullen verhogen. Een herberekening van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Transport

Er vindt in de omgeving van het plangebied geen transport plaats over vaarwegen of spoorlijnen. Over 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 Zeeland⁸. 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 buisleidingen

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

⁶ Voor LPG-tankstations met een bovengronds reservoir geldt een afstand van 120 meter vanaf dat reservoir tot kwetsbare objecten. Die afstand geldt ongeacht de doorzet van LPG per jaar.

⁷ Indien in de milieuvvergunning is vastgelegd dat de doorzet van LPG minder dan 1.000 m³ per jaar is, gelden de hier vermelde afstanden.

⁸ Risico-inventarisatie wegtransport Zeeland, Adviesgroep AVIV BV, 2006.

4.3.4 Luchtkwaliteit

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

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen worden 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, te weten⁹:

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

Het Besluit NIBM

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

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

Bedrijvigheid

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

⁹ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

4.4 Waarden

4.4.1 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.

4.4.2 Cultuurhistorische structuren

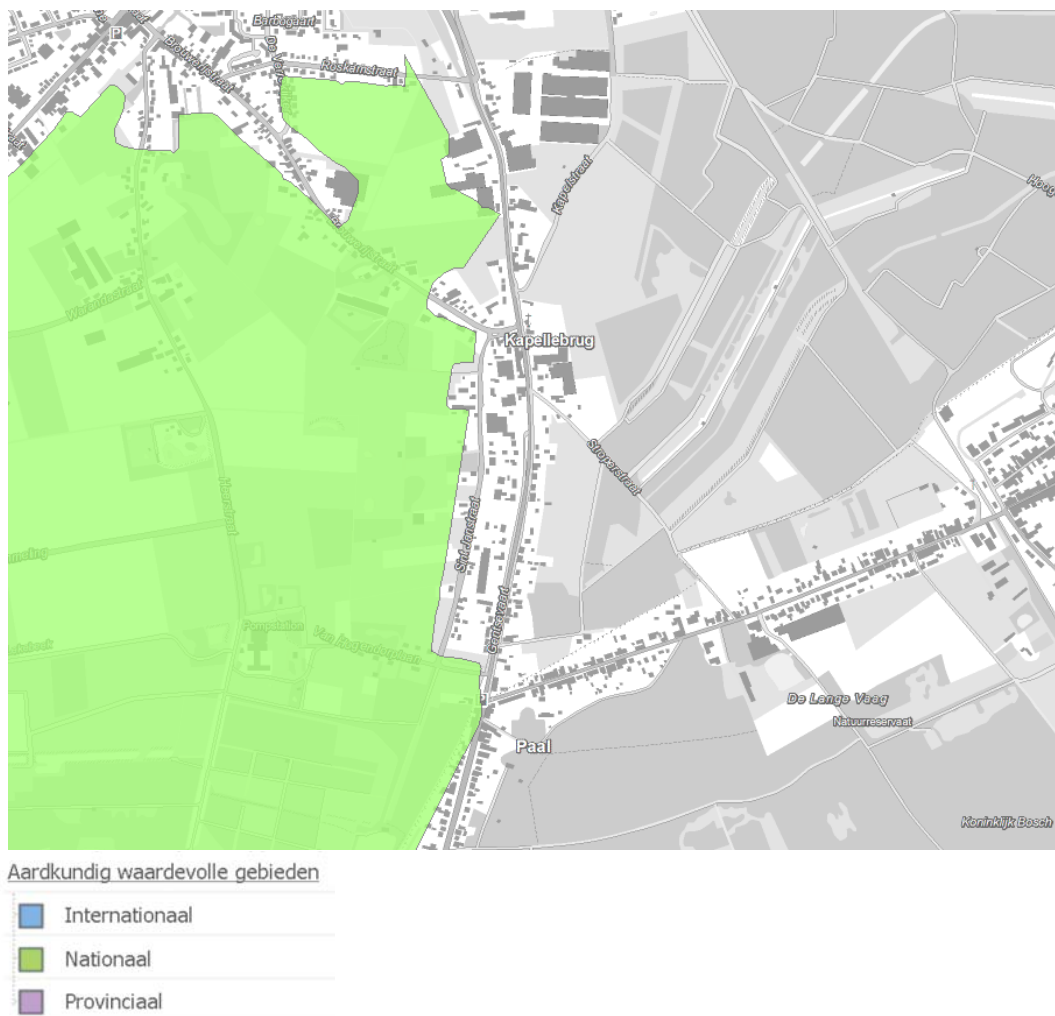
Cultuurhistorie is – omdat het in belangrijke mate bepalend is voor de regionale identiteit – benoemd tot één van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere 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 relictten;
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang;
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkeling.

Historische geografie

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

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

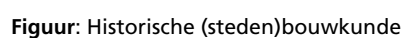


Figuur: Aardkundig waardevol gebied van nationaal belang

Aardkundig waardevol gebied

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur heeft naast historische geografie ook een aantal aardkundig waardevolle gebieden aangeduid. Op grond van de CHS is een deel van het plangebied gelegen in het 'dekzandgebied St. Janssteen - Koewacht – Zuid-dorpe'. Kenmerken voor dit gebied zijn de door mariene krekten doorbroken dekzandruggen, welke zeer zeldzaam zijn in Nederland. St. Janssteen is een van de gebieden waar dit voorkomt. In de laatste ijstijd, het Weichselien, was dit gebied een poolwoestijn waarin onder invloed van de wind duinvormen (dekzandruggen) zijn ontstaan. Na deze laatste ijstijd werd het klimaat warmer en steeg de zeespiegel. Duizenden jaren lang zijn deze dekzandruggen onaangetast gebleven. Ten tijde van de veenuitbreiding 500 jaar voor Christus is over de dekzandruggen veen afgezet. 300 jaar na Chr. nam de invloed van de zee toe. In deze periode hebben zich krekten ontwikkeld die door de dekzandruggen heen zijn gebroken. Hierdoor is een landschap ontstaan met vormen uit twee geheel andere tijden, gevormd door geheel

In onderhavig bestemmingsplan zal een gebiedsaanduiding worden opgenomen ten aanzien van het aardkundig waardevol gebied. Dit betekent dat er een nadere afweging dient te worden gemaakt op basis van geldend beleid.



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).

Uit bovenstaande kaart zijn een aantal historische boerderijen en MIP-objecten aangeduid. Bekeken wordt of deze als gemeentelijk of rijksmonument bescherming kunnen krijgen. De gemeente Hulst kiest niet voor een planologische bescherming op grond van het bestemmingsplan.

MIP Objecten (jaartal)	Historische boerderijen
Gentsevaart 35 (1905)	Gentsevaart 10 (1850-1945 MIP)
Gentsevaart 49 (1920)	Gentsevaart 46
Gentsevaart 10 (19 ^e eeuws)	Gentsevaart 97
Gentsevaart 59 (1936)	Gentsevaart 117
Gentsevaart 61 (1930)	Gentsevaart 121
Gentsevaart 18 (1920)	Brouwerijstraat 108
Gentsevaart 20 (1935)	Sint Janstraat 6
Gentsevaart 87 (1930)	
Gentsevaart 127 (1910)	
Sint Janstraat 2 (1910)	
Van Hogendorpplan 1-3 (1936)	
Van Hogendorpplan 11 (1936)	
Van Hogendorpplan 13 (1936)	

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 bepalend 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 waterlandge-

schiedenis ('Omgang met water') aangeven in het tegenwoordige landschap. Dit zijn:

- Kuststroken;
- Verdrongen 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.

4.4.3 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 opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt in terreinen van 'zeer hoge archeologisch waarden', 'hoge archeologische waarden' 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.

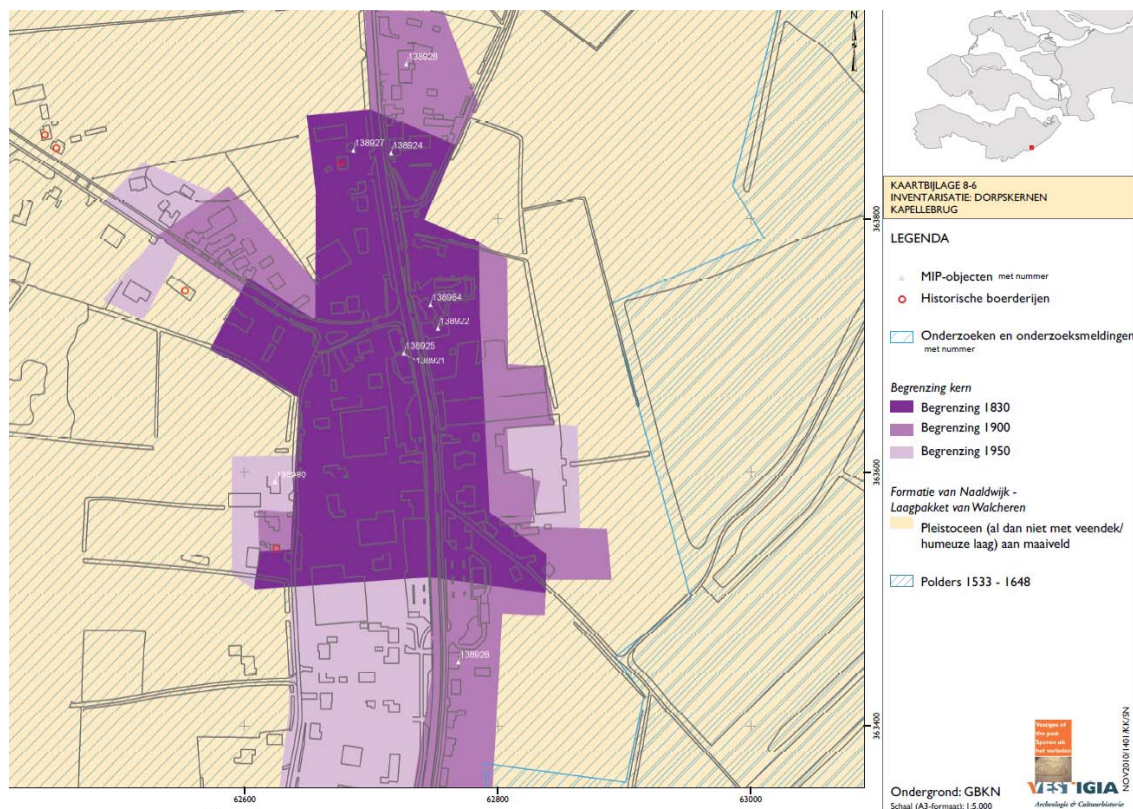
Op grond van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) geldt voor vrijwel het gehele plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde¹⁰. Een kleine strook aan de oostzijde van het plangebied is aangeduid als zone met een hoge trefkans op archeologische waarden.



Gemeentelijk beleid

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

¹⁰ <http://zldags.zeeland.nl/geoweb31/viewer/Viewer.aspx?Site=CHS>



Afbeelding: inventarisatiekaart Kapellebrug (Bron: Archeologiebeleid gemeente Hulst)

Op basis van de archeologische maatregelenkaarten van de gemeente Hulst is te constateren dat met name uit het Pleistoceen en de periode Walcheren vondsten in het plangebied kunnen worden verwacht. Het gehele plangebied kent voor deze periodes een hoge verwachtingswaarde. Uit de periode Walcheren ligt in het centrale gedeelte van het plangebied (nabij de kapel) een terrein van archeologische waarde.

Voor elke zone geldt een specifieke beleidsmaatregel:

Dorpskernen en vindplaatsen: 50 m2 Hoge verwachting: 250 m2 Middelmatige verwachting: 500 m2 Lage verwachting: 2500 m2

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

Doorvertaling naar het bestemmingsplan

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

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

- Archeologie 1: Onder deze bestemming vallen 'kernen van hoge archeologische waarde' (de bebouwingscontour van Kapellebrug 1830) en niet wettelijk beschermde 'AMK terreinen';
- Archeologie 2: Onder deze bestemming vallen gebieden met een hoge archeologische verwachting;
- Archeologie 3: Onder deze bestemming vallen gebieden met een gematigde archeologische verwachting;
- Archeologie 4: Onder deze bestemming vallen de gebieden met lage archeologische verwachting.

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

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

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

4.4.1 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 Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. 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 Vogel- 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 Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, 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 jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet 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. Trekken 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 Verdrongen Land van Saeftinghe. Door het grote getijverschil bevat het Verdrongen Land van Saeftinghe zeer hoge oeverwallen en brede geulen. Buitengaats ligt de verzande slufte van de Verdrongen Zwarte Polder nog in het gebied. In het mondingsgebied is verder nog sprake van duinvorming bij Rammekenshoek, de Kaloot en op de Hooge Platen. Binnendijs liggen een aantal gebieden met aan het estuarium gekoppelde natuur: Rammekenshoek, Inlaag 1887, Bathse Kreek, Inlaag Hoofdplaat en Herdijkte Zwarte Polder.

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 te worden gehouden.

Planologische gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Omdat in het onderhavige plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en de bestaande open ruimte niet wordt aangetast, 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.

4.4.1 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging. Het terrein van het bestemmingsplan Kapellebrug ligt gemiddeld 3 meter boven N.A.P. Het moedermateriaal van de bovenlaag wordt gevormd door dekzand.

4.4.2 Water

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

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

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

Relevant beleid

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer

dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook “water in de stad” en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

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

ning boven het door het waterschap bepaalde zomerpeil in de directe omgeving ruimte bieden voor opvang van 75 mm over het verhard oppervlak van gebouwen en verharding.

Pas als blijkt dat hij deze verantwoordelijkheid niet kan invullen mag hij het hemelwater aan de grens van zijn perceel aanbieden en wordt het de verantwoordelijkheid van de gemeente om dit water te verwerken. Bij de invulling hiervan zal de gemeente de volgorde hanteren van vasthouden, bergen en als laatste mogelijkheid afvoeren. Voorwaarde bij het aanbieden van hemelwater is dat schoon hemelwater schoon blijft. Afstromend hemelwater mag geen uitgeloopte materialen bevatten.

Indien nieuwe rioolstelsels aangelegd moeten worden, wordt bij het ontwerp zowel op bui 08 als bui 09 Leidraad Riolerings (herhalingsstijd 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

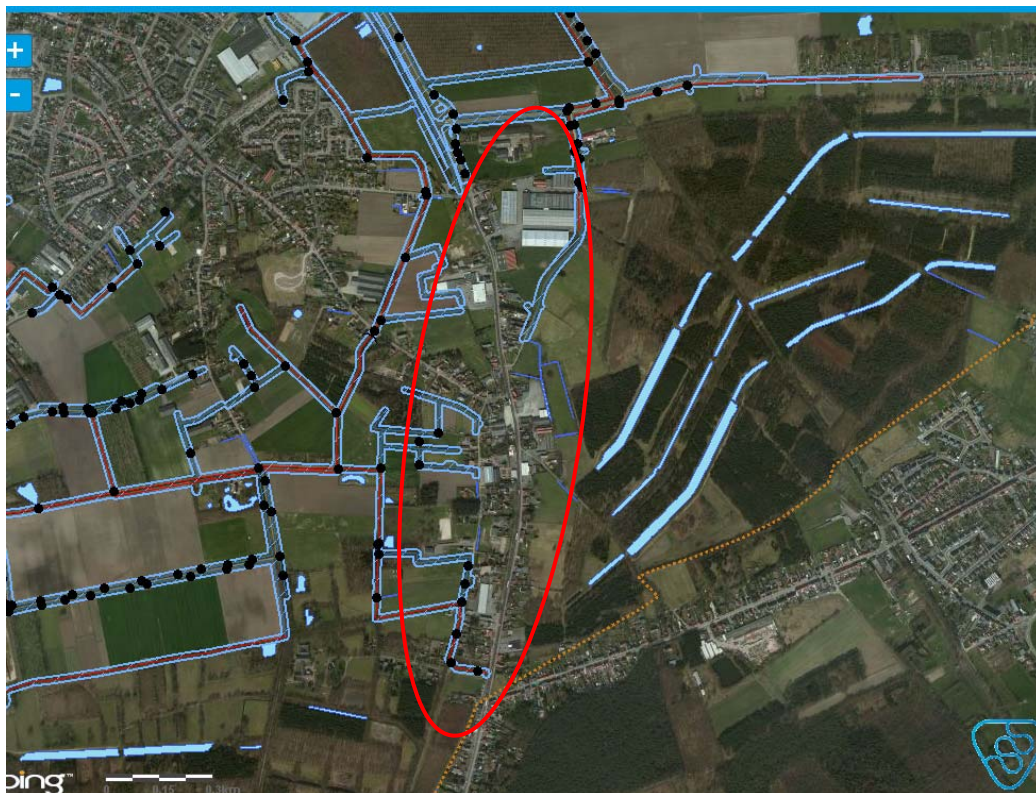
Op 9 november 2006 is de visienota van het Stedelijk waterplan door de gemeenteraad van de gemeente Hulst vastgesteld. De visie ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, water en ruimtelijke ordening, afvalwater en afkoppelen regenwater, monitoring 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 gehele kern van Kapellebrug, een langgerekt lintdorp direct grenzend aan België. Het plangebied is stedelijk en wordt aan alle zijden begrensd door agrarisch gebied en/of bosgebied.

Oppervlaktewater

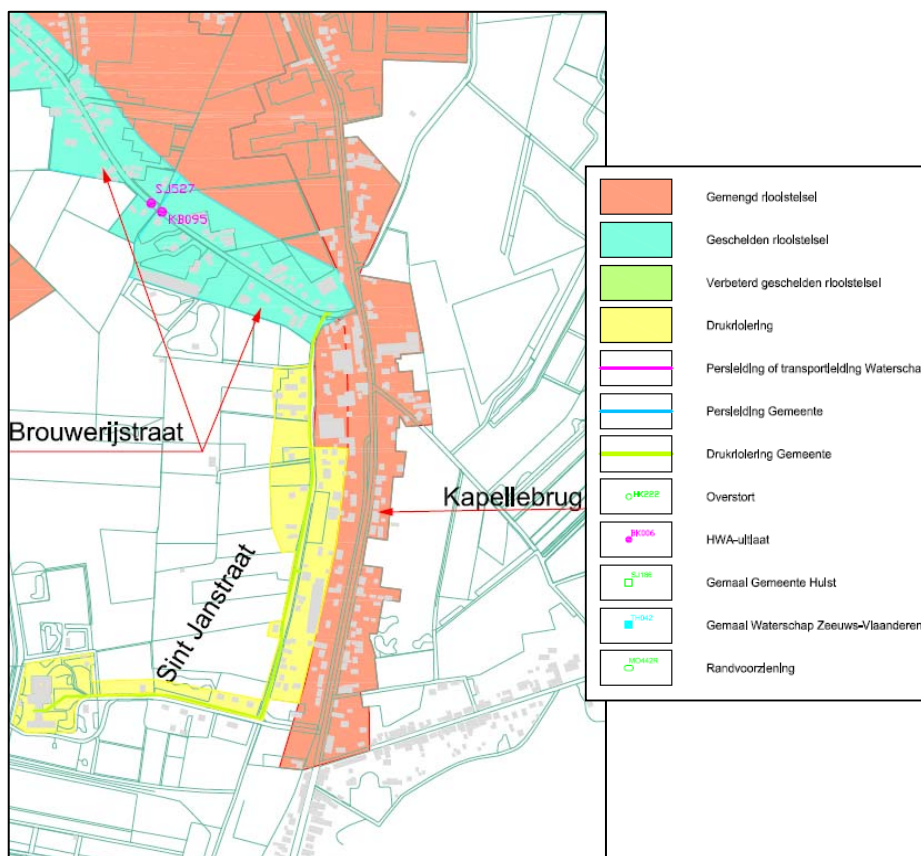
In de huidige situatie is oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Het oppervlaktewater bevindt zich met name aan de randen van het dorpslint. Het betreft primaire en secundaire watergangen. Het aanwezige oppervlaktewater is gevisualiseerd in navolgende figuur. Het is van belang voor de ontwatering in het gebied dat deze sloten open blijven.



Uitsnede Legger- en keurkaart waterschap Scheldestromen

Riolering

Het gebied is in hoofdzaak voorzien van een gemengd rioolstelsel. Daarnaast is er in de van Hogendorpstraat en de Sint Janstraat de afvoer van het afvalwater geregeld met behulp van een drukrioleringsstelsel. In de Brouwerijstraat is een gescheiden stelsel aangelegd waarbij het hemelwaterstelsel uitgevoerd is als infiltratietransportriool. Langs de Sint Janstraat is sprake van drukriolering (zie afbeelding volgende pagina).



Overzicht type rioolstelsel ter plaatse van Kapellebrug.

Waterveiligheid / waterkeringen

In het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig of is voorzien dat deze er gaan komen.

(Grond)wateroverlast

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

Volksgezondheid

In het plangebied bevindt zich geen overstort van een gemengd rioolstelsel.

Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit

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

Verdroging

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

Natte natuur

In het plangebied is geen watergerelateerde natuur aanwezig.

Waterhuishoudkundige aspecten in de planregels en verbeelding

Oppervlaktewater

De oppervlaktewateren zijn niet specifiek op de verbeelding opgenomen. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn opgenomen in de overige bestemmingen, waarin het plan voorziet.

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.

Grondwaterbescherming

In het plangebied zijn zowel een waterwingebied, als een grondwaterbeschermingsgebied gelegen, beiden behorende bij een nabijgelegen winlocatie. Deze zijn op de verbeelding voorzien van de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – waterwingebied’ en ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’. Voor activiteiten binnen deze gebieden dient rekening gehouden te worden met de bepalingen uit de Provinciale Milieu Verordening.

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 het voorheen geldende bestemmingsplannen “Kappellebrug” en het bestemmingsplan “Kappellebrug 1^e herziening”. 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 mogelijkwerwijs van invloed kunnen zijn op doel-

einden 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 gebruiksbeepaling van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van onder andere kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij het toepassen van de nadere eisenregeling, waarbij wordt verwezen naar de procedure zoals opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

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 met waarden - Natuur- en landschapswaarden

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

Bedrijf

In Kapellebrug zijn in beginsel alleen bedrijven toegestaan uit de eerste en tweede categorie van de lijst van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven met een hogere milieubelasting zijn positief bestemd door middel van een aanduiding, zodat het bestaande bedrijf niet onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt aangetast. Daarnaast is een beperkte mate van detailhandel en internetverkoop toegestaan. De toegestane goothoogte is op de verbeelding weergegeven. Indien een bedrijf bedrijfsvoering wil uitvoeren uit een hogere categorie dan de eerste of tweede uit de lijst van bedrijfsactiviteiten, kan het bevoegd gezag, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de planregels, hiertoe een omgevingsvergunning verlenen. Voor bedrijfswoningen geldt dat alleen de bestaande bedrijfswoningen positief zijn bestemd.

De gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen dit bouwvlak zijn de maximale hoogten en het bebouwingspercentage 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 bouwhoogten opgenomen. Voor een enkel perceel is de maximaal toegestane verkoopvloeroppervlakte opgenomen.

Groen

Gronden met de bestemming Groen zijn onder andere bestemd voor plantsoenen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, taluds, oevers, bruggen, paden, verhardingen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groenvoorzieningen.

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

Horeca

De gronden met de bestemming Horeca zijn bestemd voor horeca. 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 overal toegestaan. Zwaardere horeca vormen zijn alleen toegestaan als op de verbeelding een aanduiding is opgenomen. Het gaat dan om horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

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

Kantoor

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

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

Maatschappelijk

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

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

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.

Verkeer

De gronden bestemd tot Verkeer zijn overgenomen uit het vigerende plan. 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' zoals een pension zijn geregeld door middel van een op de verbeelding opgenomen aanduiding.

Het begrip woning is in de regels omschreven als een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen, waaronder inbegrepen de huisvesting van personen die verzorging en/of begeleiding nodig hebben met de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen voor verzorging en begeleiding.

Uitgangspunt voor het aantal woningen is de bestaande situatie, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogten 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 dubbelbestemmingen ter bescherming van archeologische waarden. Naast de betreffende dubbelbestemmingen hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, bijvoorbeeld 'Bedrijf', 'Groen', 'Maatschappelijk' of 'Wonen'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. In de dubbelbestemming kan een omgevingsvergunningstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de aanwezige archeologische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

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

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

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

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

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

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

- Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarbij geen rechtstreekse bouwplannen mogelijk zijn.

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

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

6.2 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die 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. Er is een reactie ontvangen van:

- De provincie Zeeland;
- Het waterschap Scheldestromen;
- De gemeente Stekene.

De reacties van de respectievelijke instanties zijn als bijlage toegevoegd. Het plan is naar aanleiding van deze reacties op de volgende punten aangepast:

- Aan de wijzigingsregels is toegevoegd dat advies moet worden ingewonnen bij het waterschap;

- Begrenzing plangebied is afgestemd op voorstel tot wijziging 'bestaand bebouwd gebied' (artikel 3.1.2 Omgevingsplan);
- Afstemming tussen regels, verbeelding en toelichting voor wat betreft het bedrijf Sint Janstraat 2;
- Aanpassen bestemmingsplan op verleende vergunningen voor een woning tussen Brouwerijstraat tussen 96 en 100 en Supermarkt Mangnus (indien en voor zover beide vergunningen onherroepelijk zijn);
- Aanpassen artikel 4.3 a zodat de in het plangebied aanwezige LPG-tankstations niet onder strijdig gebruik vallen;
- Aanvullen toelichting met beschrijving en verantwoording Groepsrisico (GR);
- In artikel 20.2 (Wro-zone Wijzigingsgebied 1) wordt nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 3.2 niet meer mogelijk gemaakt vanwege mogelijke hinder op omliggende functies;
- De toekenning van milieucategorieën aan de verschillende bedrijfsbestemmingen is gebeurt op basis van bestaande rechten. Met het oog op mogelijke planschades en gezien het feitelijke gebruik van de meeste van deze bestemmingen, zijn deze gehandhaafd. De toelichting is op dit punt aangepast overeenkomstig de regeling;
- Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' zijn afgestemd op gemeentelijk beleid;
- Bestemming 'Water' is abusievelijk in de regels opgenomen terwijl deze bestemming niet voorkomt. Het betreffende artikel is verwijderd;
- Het plan kent twee gebieden met een wijzigingsbevoegdheid. De toelichting is overeenkomstig aangepast;
- Het bouwvlak dat is toegekend aan een achterperceel aan de Stroperstraat is verwijderd;
- In de toelichting is opgenomen dat voor activiteiten binnen het grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied rekening gehouden moet worden met de bepalingen uit de Provinciale Milieu Verordening;
- De samenhang tussen de leden en artikelen handelend over het al dan niet toestaan van bepaalde vormen van detailhandel binnen de bestemming 'Bedrijf' is verduidelijkt.

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

behorende bij de toelichting

Bijlage 1

Vooroverlegreactie Provincie Zeeland



bericht op brief van: 23 juli 2012

uw kenmerk: -

ons kenmerk: 12018798/NWR.12.057

afdeling: Ruimte

bijlage(n): -

behandeld door: M.C. Wolterbeek

doorkiesnummer: 0118-631908

onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan
"Kappellebrug", gemeente Hulst

het college van burgemeester en wethouders 12/07292
van de gemeente Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

26 SEP 2012	No. 12/00756
Kennismemen	
Afdoen	
Bespreken	
RO (ru)	

verzonden:

25 SEP. 2012

Middelburg, 25 september 2012

Geacht college,

Op 24 juli 2012 hebben wij van u het voorontwerp van het bestemmingsplan "Kappellebrug" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Toelichting

In de toelichting wordt geen melding gemaakt van de herziening van de Provinciale Verordening alsmede van het ontwerp Omgevingsplan en het ontwerp Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

Agrarisch bedrijf Sint Janstraat 2

In de toelichting op bladzijde 9 en 26 wordt melding gemaakt van een bestaand agrarisch bedrijf zijnde een veehandelsbedrijf. Aangegeven is dat het agrarisch bedrijf positief bestemd wordt, waarbij het houden van een intensieve veehouderij is uitgesloten.

Op de verbeelding heeft het (agrarisch) bedrijf een bestemming "Bedrijven" gekregen met een functieaanduiding "veehandelsbedrijf". In de lijst van bedrijven op bladzijde 9 van de toelichting komt het bedrijf Sint Janstraat 2 echter niet voor. Verder wordt in de regels behorende bij de bestemming "Bedrijven" intensieve veehouderij niet uitgesloten.

Wij verzoeken u de bestemming van dit bedrijf en de daarbij behorende regels opnieuw te bezien en de toelichting in overeenstemming te brengen met de bestemming.

Woning tussen Brouwerijstraat tussen 96 en 100

Voor deze woning is op 26 januari 2012 een bestemmingsplan vastgesteld. In het thans voorliggende voorontwerpbestemmingsplan is deze woning wegbestemd en heeft het perceel de bestemming tuin gekregen. Wij verzoeken u e.e.a. opnieuw te bezien.

Artikel 20.2 Wro-zone Wijzigingsgebied 1

Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het thans geldende plan. In het geldende plan is het mogelijk om bedrijven tot en met categorie 3.1. die aanwezig zijn binnen het plangebied te verplaatsen naar deze locatie. Naast het feit dat in de regels het nu ook mogelijk gemaakt wordt categorie 3.2. bedrijven toe te staan (en de nummering van dit artikel niet klopt) is het de vraag of deze bevoegdheid niet moet komen te vervallen nu er voldoende ruimte beschikbaar is binnen het bedrijventerrein aan de Hogeweg.

Bedrijf Gentsevaart 44

Wij verzoeken u te bezien of de bestemmingsregeling voor dit perceel juist is omdat de voormalige dienst-woning lijkt te zijn afgesplitst en op de luchtfoto geen bebouwing meer zichtbaar is.

Bedrijven categorie 3.1. en 3.2.

De bestaande bedrijven die behorende tot de categorieën 3.1. en 3.2. hebben op de verbeelding een algemene aanduiding categorie 3.1. en 3.2. gekregen. Het is de vraag of het wenselijk is dergelijke bedrijven binnen een woonomgeving gehuisvest te hebben en het daarom niet beter is om deze bedrijven een specifiek op het bedrijf afgestemde aanduiding te geven. De toelichting op bladzijde 27 is strijdig met de regels en met de verbeelding. Wij verzoeken u dit opnieuw te bezien.

Horeca/Detailhandel

Wij hebben geconstateerd dat enkele bouwblokken t.o.v. het thans geldende bestemmingsplan zijn vergroot. Verder is het op basis van de regels mogelijk het bouwvlak voor 100% te bebouwen. Dit is een vergroting t.o.v. het thans geldende plan. Wij vragen ons af of dit de bedoeling is en zo ja, of dit wenselijk is.

Begrenzing bestaand bebouwd gebied

Bij brief van 7 mei 2012 heeft u verzocht de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied aan te passen (zienswijze Omgevingsplan). Het Omgevingsplan wordt eind september aan Provinciale Staten ter vaststelling voorgelegd.

Indien de Staten tegemoet komen aan uw verzoek is het logisch hierop de begrenzing van het plangebied aan te passen.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
namens dezen,

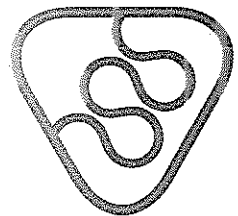


drs. A. Drijgers,
wnd. hoofd afdeling Ruimte.

Bijlage 2

Vooroverlegreactie Waterschap Scheldestromen

ontvangstbevestiging verzonden



Waterschap **Scheldestromen**

Gemeente Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

Gemeente Hulst	
7 SEP 2012	No. 12/08304
Kennisnemen	
Afdoen	V
Bespreken	
Advies	
	S B W W W W W
Afd.: RO	
Kopie	

uw brief : 30-07-2012
uw kenmerk :
ons kenmerk : 2012019755
bijlagen :

behandeld door : drs. ing. J.M. Schipper
doorkiesnummer : 088-2461266
e-mail : info@scheldestromen.nl

onderwerp : wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 'Kappellebrug'

Middelburg, 4 september 2012

VERZONDEN 06 SEP. 2012

Geachte heer, mevrouw,

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Kappellebrug' (versie juli 2012) dat in het kader van het Bro-overleg aan het waterschap is voorgelegd, geeft mij aanleiding het volgende op te merken.

Op de verbeelding en in de regels zijn 'Wro-zone-wijzigingsgebieden' opgenomen voor het wijzigen van de bestemming voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Kappellebrug. Gezien de omvang van het oppervlak van de wijzigingsgebieden en de gevolgen die dit kan hebben voor de afvoer van het afval- en hemelwater verzoek ik u in de regels een bepaling op te nemen dat het waterschap om advies wordt gevraagd.

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

mr. drs. J.A. van Werkum,
hoofd afdeling Beleid Waterbeheer

Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

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

Bijlage 3

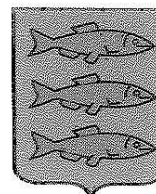
Vooroverlegreactie gemeente Stekene

GEMEENTEBESTUUR STEKENE

dienst ruimtelijke ordening

contactpersoon: Sabine Van Riet

tel. 03 790 03 10



Stadhuis gemeente Hulst
Grote Markt 21
NL 4561 EA Hulst
Nederland

Gemeente Hulst	
29 AUG 2012	No. 12/00046
Kennismemen	☐
Afdoen	☒
Bespreken	☐
Advies	☐
	S B W W W W W
Afd.: BO	
Kopie aan:	

uw bericht van
23 juli 2012

uw kenmerk

ons kenmerk

1.777/SVR/D/bestemmingspla
n buurgemeente

Stekene

22 AUG 2012

ruimtelijke ordening – bestemmingsplan buurgemeente

Geachte mevrouw
Geachte heer

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 13 augustus 2012 om een gunstig advies te verlenen over het bestemmingsplan Kapellebrug. Er zijn geen opmerkingen.

Met oprechte hoogachting

Namens het college van burgemeester en schepenen

In opdracht:

Dirk de Vetter
gemeentesecretaris



Stany De Rechter
burgemeester

Bijlagen :-

Kopie :-

briefwisseling : college van burgemeester en schepenen, Stadionstraat 2, 9190 Stekene

tel. 03 790 02 11 fax 03 779 88 03 e-mail : gemeente@stekene.be website: www.stekene.be

Regels

