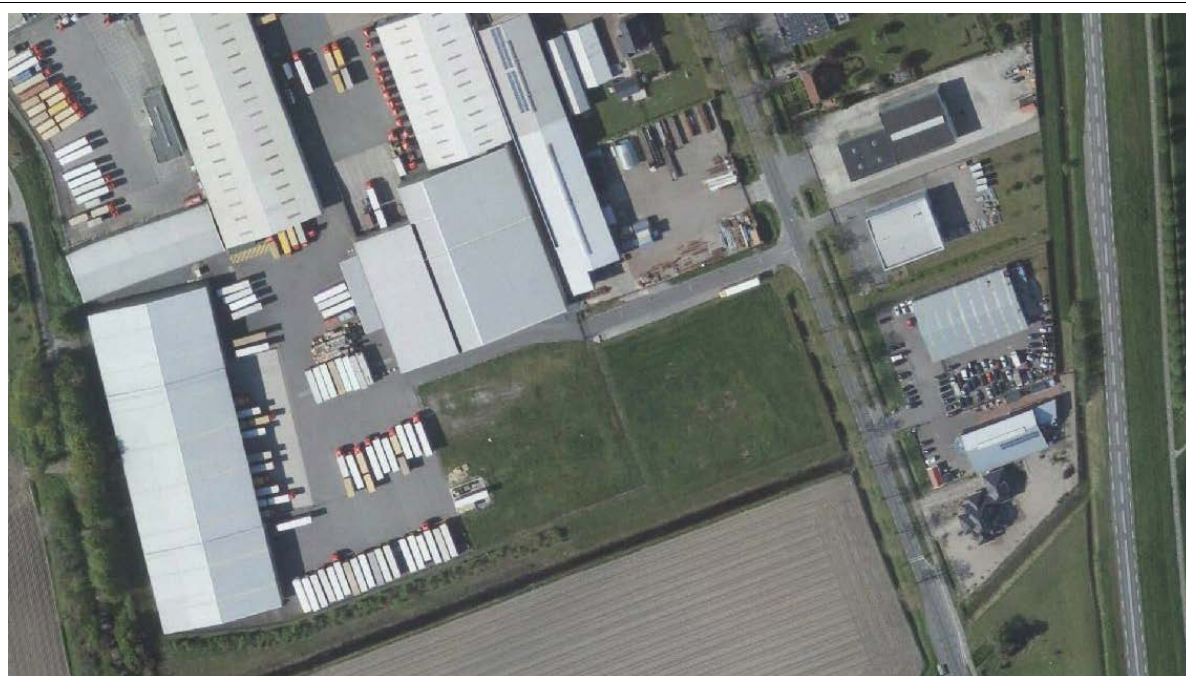


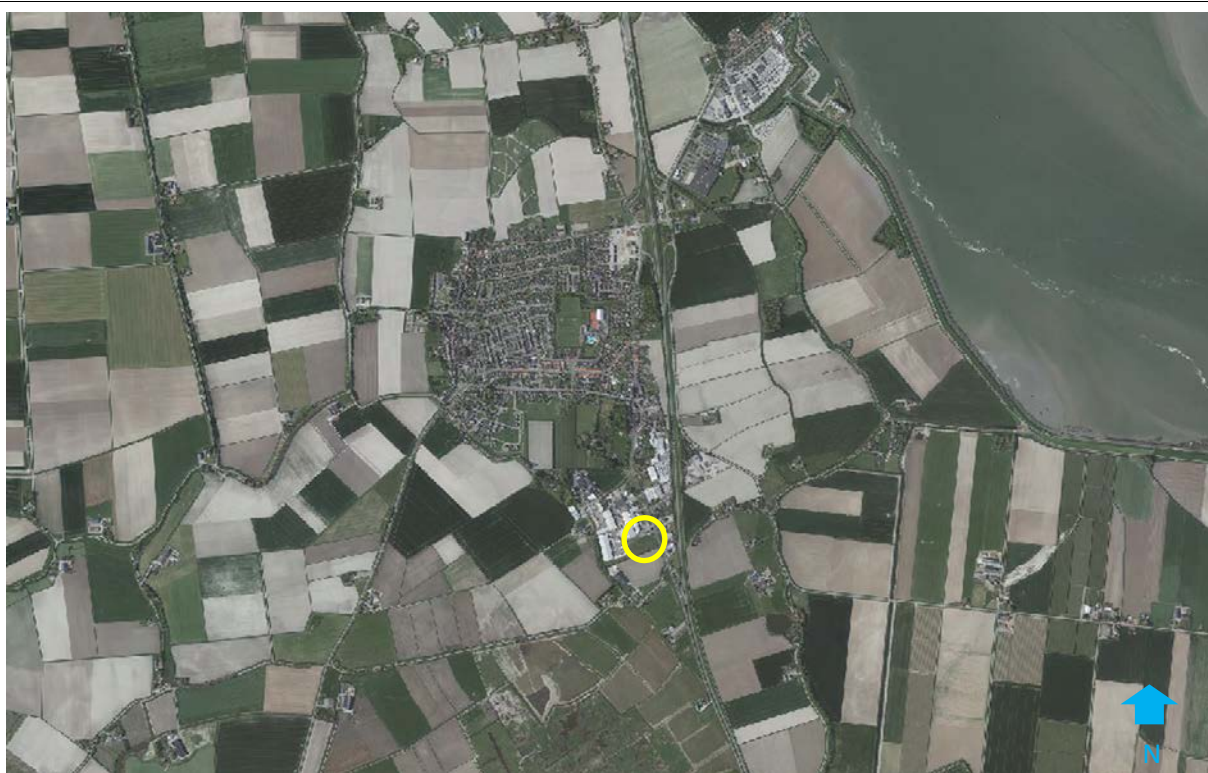
BESTEMMINGSPLAN HULSTERWEG L1339 KLOOSTERZANDE TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Hulsterweg L1339 Kloosterzande
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpklooshulwegL1339-0010
Project:	17-179
Datum:	27 maart 2018
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Veranderingen in de planologische situatie	5
1.4 Opbouw	7
H2. Toetsing	8
2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.2 Overige beleidskaders	10
2.3 Archeologie	11
2.4 Bodem	12
2.5 Water	12
2.6 Ecologie	13
2.7 Verkeer en parkeren	15
2.8 Milieuzonering	15
2.9 Geluid	15
2.10 Luchtkwaliteit	16
2.11 Externe veiligheid	16
H3. Juridische vormgeving	19
3.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	19
3.2 Opzet bestemmingsregeling	19
3.3 Gehanteerde bestemmingen	20
H4. Uitvoerbaarheid en handhaving	21
4.1 Economische uitvoerbaarheid	21
4.2 Handhaving	21
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen	
1. Advies inzake archeologie, Edufact, juli 2017	22
2. Verkennend bodemonderzoek, november 2006	23
3a. Watertoetstabel	24
3b. Wateradvies	25
4. Aeriusberekening	26
5. Kwantitatieve risico-analyse Oudeweg 16, augustus 2015	27
6. Advies Veiligheidsregio Zeeland inzake vestiging Weemaes, oktober 2017	28



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 september 2008 is het bestemmingsplan 'Bedrijfsgebied Hoek en Bosch' vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor het organisch gegroeide bedrijventerrein Hoek en Bosch. Inmiddels is er een beheersverordening vastgesteld voor het bedrijfsgebied Hoek en Bosch, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden. In het bestemmingsplan 'Bedrijfsgebied Hoek en Bosch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch perceel te ontwikkelen voor de verplaatsing van het bedrijf Weemaes machinebouw en mechanisatie vanaf het Hof te Zandeplein in Kloosterzande. Op 2 januari 2018 is het wijzigingsplan dat voorziet in de verplaatsing van Weemaes vastgesteld. Voor de verplaatsing is minder ruimte nodig dan destijds gedacht en er blijft een perceel over dat ingeklemd komt te liggen tussen bedrijfspercelen.

Dit perceel, kadastraal bekend als gemeente Hontenisse sectie L nummer 1339 (gedeeltelijk) heeft een oppervlakte van circa 6.630 m² en is in eigendom van de gemeente Hulst. De gemeente wil het perceel gebruiken voor de vestiging van de brandweerkazerne die nu nog gevestigd is aan het Hof te Zandeplein en voor de vestiging van een ander bedrijf/andere bedrijven. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch kader.

1.2 Vigerende planologische situatie

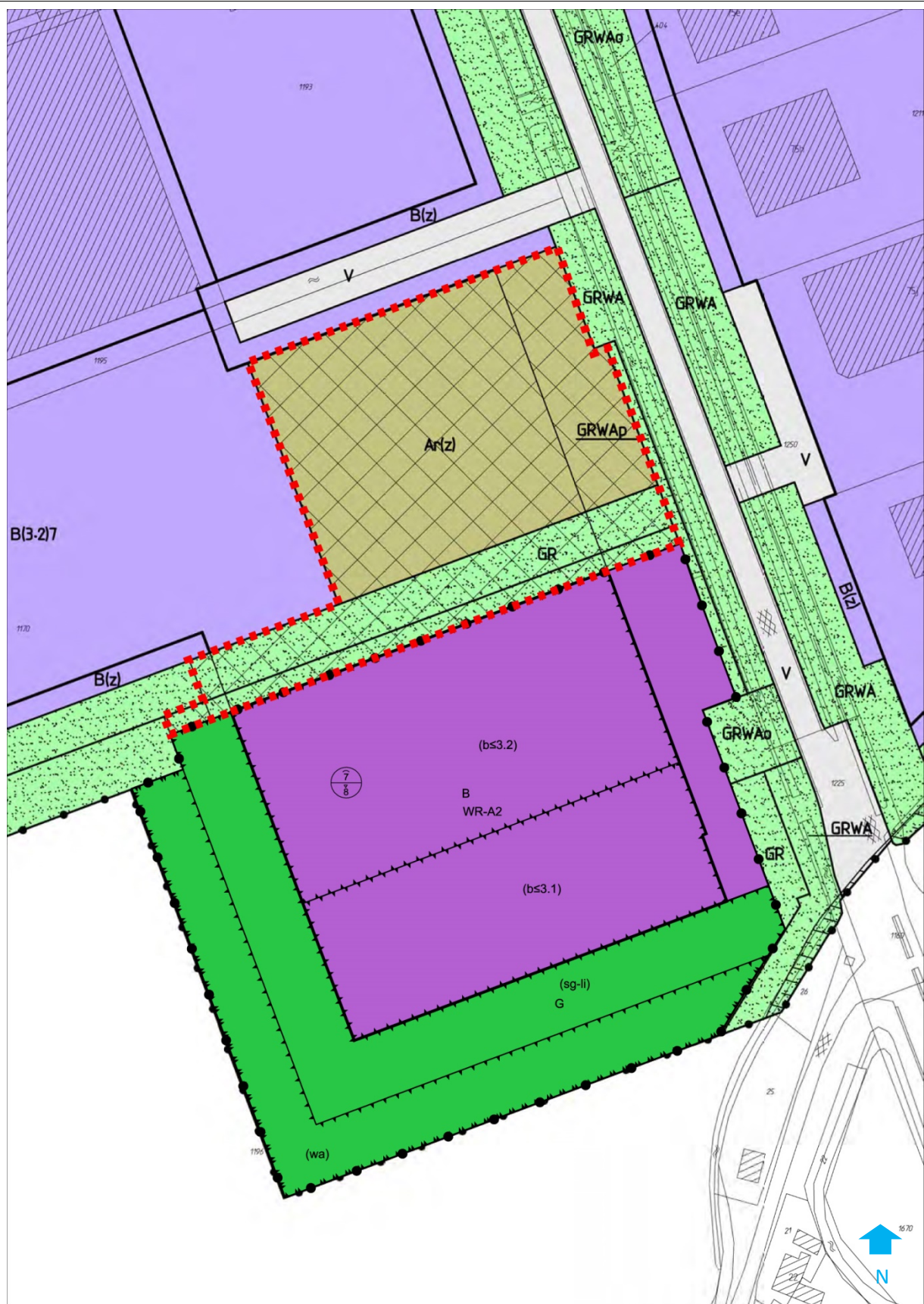
In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijfsgebied Hoek en Bosch' is het plangebied grotendeels bestemd als Agrarisch en voor een klein deel als Groen (figuur 3). In beide gevallen is geen bebouwing toegestaan. Noch de bestemming, noch de bebouwingsmogelijkheden biedt ruimte voor de vestiging van bedrijven.

Het plangebied is niet meegenomen in de beheersverordening 'Bedrijventerrein Hoek en Bosch' die op 27 september 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid gelegd (letters F en C) die specifiek geadresseerd zijn voor de verplaatsing van Weemaes. Deze wijzigingsbevoegdheid is niet bruikbaar voor de vestiging van de brandweerkazerne of andere bedrijven. Derhalve wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

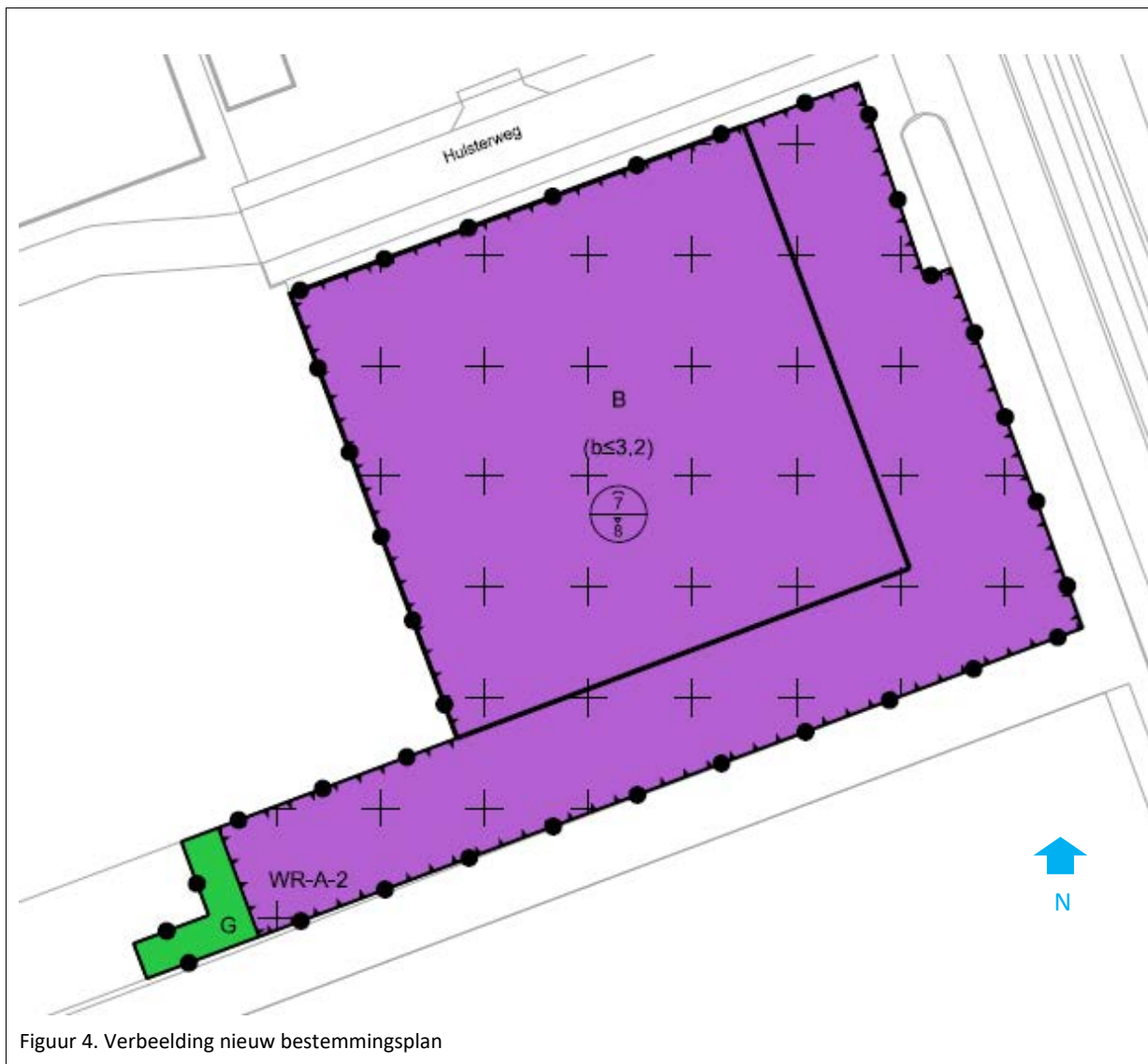
1.3 Veranderingen in de planologische situatie

Het plangebied wordt begrensd door de grenzen van de beheersverordening 'Bedrijventerrein Hoek en Bosch' en het wijzigingsplan 'Hulsterweg ong. Kloosterzande'. Het ingeklemde gebied is niet meer geschikt voor een grondgebonden agrarische activiteit. Er kan wel ruimte geboden worden voor de vestiging van bedrijven. Derhalve krijgt het plangebied een bedrijfsbestemming, waarbij conform de omliggende bedrijven ruimte wordt geboden voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Binnen deze omschrijving past ook een brandweerkazerne.

Het bouwvlak wordt aan de zijde van de Hulsterweg ingeperkt tot de voorste bouwgrens van de aangrenzende kavels, zodat er in de eerste meters van de watergang langs de Hulsterweg niet gebouwd kan worden. Een groene invulling, al dan niet met parkeer ruimte is daar mogelijk. In figuur 4 is de nieuwe verbeelding opgenomen.



Figuur 3. Vigerende planologische situatie (met plangebied)



Figuur 4. Verbeelding nieuw bestemmingsplan

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de verkeersbestemming aan de noordkant van het perceel en niet rechtstreeks op de Hulsterweg. Een rechtstreekse ontsluiting op de Hulsterweg is ongewenst vanuit de verkeersveiligheid, omdat de Hulsterweg ook in gebruik is als toegangsroute naar de kern Kloosterzande. Een rechtstreekse ontsluiting is op grond van de beheersverordening ook niet mogelijk zonder vergunning, omdat daar de bestemming Groen en water van toepassing is, zonder mogelijkheid voor ontsluiting.

Aan de noordzijde van het perceel, bij de ontsluiting, wordt tevens een bluswatervoorziening (brandkraan) geplaatst.

1.4 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 3 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Toetsing

2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in.

Vraag 1. Is er sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

De Ladder is van toepassing op plannen voor bedrijventerreinen, die worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van een nieuwe ontwikkeling, omdat er in de vigerende planologische situatie geen bedrijfsontwikkeling in het plangebied mogelijk is. Als gevolg van het bestemmingsplan neemt het ruimtebeslag met een planologische mogelijkheid voor de vestiging van bedrijven toe; er is immers geen directe koppeling gelegd met de afname van bedrijventerrein elders. Het is wel zo dat deze locatie mede gereserveerd wordt voor de vestiging van de brandweerkazerne, waarvan de bestaande locatie na verplaatsing herontwikkeld wordt. Maar in de beoordeling is nu sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Vraag 2. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In 2017 is het Regionaal Bedrijventerreinenprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025 vastgesteld. Daarin wordt voor de hele regio een licht overaanbod geconstateerd dat echter volledig op het conto van het westelijk deel (gemeente Sluis) komt. Als gevolg van de langgerekte vorm van de regio en de ligging aan de grens is er geen sprake van één ruimtelijk verzorgingsgebied Zeeuws-Vlaanderen. Verplaatsingen van oost naar west of vice versa komen niet of nauwelijks voor. Dat betekent dat voor bedrijven in Kloosterzande het zoekgebied voor een nieuwe vestigingslocatie niet voorbij het Kanaal van Gent naar Terneuzen gaat. Omdat de verstedelijkingsdruk in het aangrenzende Vlaamse achterland veel groter is dan in Zeeuws-Vlaanderen is het voor bedrijven in Kloosterzande niet aantrekkelijk te gaan kijken naar vestigingsmogelijkheden over de grens. Naar het noorden toe ontbreekt een verbinding, zodat het verzorgingsgebied daar ophoudt bij de Westerschelde.

In het op deze manier begrensde verzorgingsgebied bestaat het areaal aan bedrijventerreinen (inclusief solitaire bedrijfsvestigingen groter dan 1 hectare) uit 325,15 hectare, waarvan 29,7 hectare uitgeefbaar is (9,1%). Het uitgeefbare areaal is conform het beleid ook vrijwel volledig (97%) geclusterd¹ op de aangewezen grootschalige terreinen, te weten de Koegorspolder in Terneuzen en de Hogeweg bij Hulst. Voor kleinere bedrijven met een sterke lokale binding is niet of nauwelijks een alternatief beschikbaar.

Getalsmatig is in 2016 in opdracht van de provincie de behoefte aan netto uitbreiding van het bedrijventerreinenareaal in Zeeuws-Vlaanderen berekend op maximaal 32 hectare tot 2025. Gelet op de sterke economische positie van de Kanaalzone is het logisch te veronderstellen dat minimaal de helft van de behoefte zich hier manifesteert en de andere helft gelijkelijk verdeeld wordt over het oosten en het westen. Gelet op de ligging van de grootschalige bedrijventerreinen aan de oostkant van het Kanaal van Gent naar Terneuzen, bedraagt de behoefte in het verzorgingsgebied dan 24 hectare. Daar komt conform het regionale bedrijventerreinenprogramma 6,3 hectare bij als gevolg van de komst van de Nieuwe Sluis en de hervestiging van de bedrijven op het terrein Schependijk. Een behoefte van 30,3 hectare derhalve ten opzichte van een aanbod van 29,7 hectare. Getalsmatig is er derhalve ruimte voor 0,6 hectare, de omvang van het plangebied.

¹ Op grond van provinciaal en regionaal beleid moet 80% van de toename van het areaal per regio plaatsvinden op grootschalige bedrijventerreinen.

Inzoomend op het plangebied is een deel van het plangebied geschikt voor de verplaatsing van de brandweerkazerne vanuit de kern Kloosterzande (circa 0,2 ha). De huidige brandweerkazerne aan het Hof te Zandeplein is verouderd en aan vervanging toe. Voor het Hof te Zandeplein is een herontwikkelingsplan in de maak, waarin bedrijvigheid zoals het bedrijf Weemaes en de brandweerkazerne niet meer passen. Het andere deel (circa 0,4 ha) is geschikt voor één of twee bedrijven uit de directe omgeving die nu nog in de woonomgeving gevestigd zijn en op zoek zijn naar een goed ontsloten locatie in dit deel van de gemeente Hulst.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat er behoefte is aan de beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein.

Vraag 3. Ligt de ontwikkeling in stedelijk gebied?

Zoals blijkt uit figuur 5 ligt de ontwikkeling in het bestaand bebouwd gebied, zoals gedefinieerd door de provincie Zeeland. Hierdoor hoeft de vierde rechtsvraag niet meer aan de orde te komen.



Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Overige beleidskaders

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Provinciaal beleid

In de Verordening Ruimte is het provinciale ruimtelijk beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Artikel 2 lid 3 en 4 zijn relevant voor dit bestemmingsplan:

Lid 3. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw bedrijventerrein, alsmede de uitbreiding van een bedrijventerrein, wordt aannemelijk gemaakt dat:

- a. het plan bijdraagt aan of niet in strijd is met de doelstelling dat 80 procent van de bedrijvigheid regionaal wordt geclusterd op of aansluitend aan grootschalige bedrijventerreinen en
- b. duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gewaarborgd is.

Lid 4. In een bestemmingsplan wordt uitbreiding van op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet toegelaten, tenzij in de toelichting aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een beperkte afronding waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.

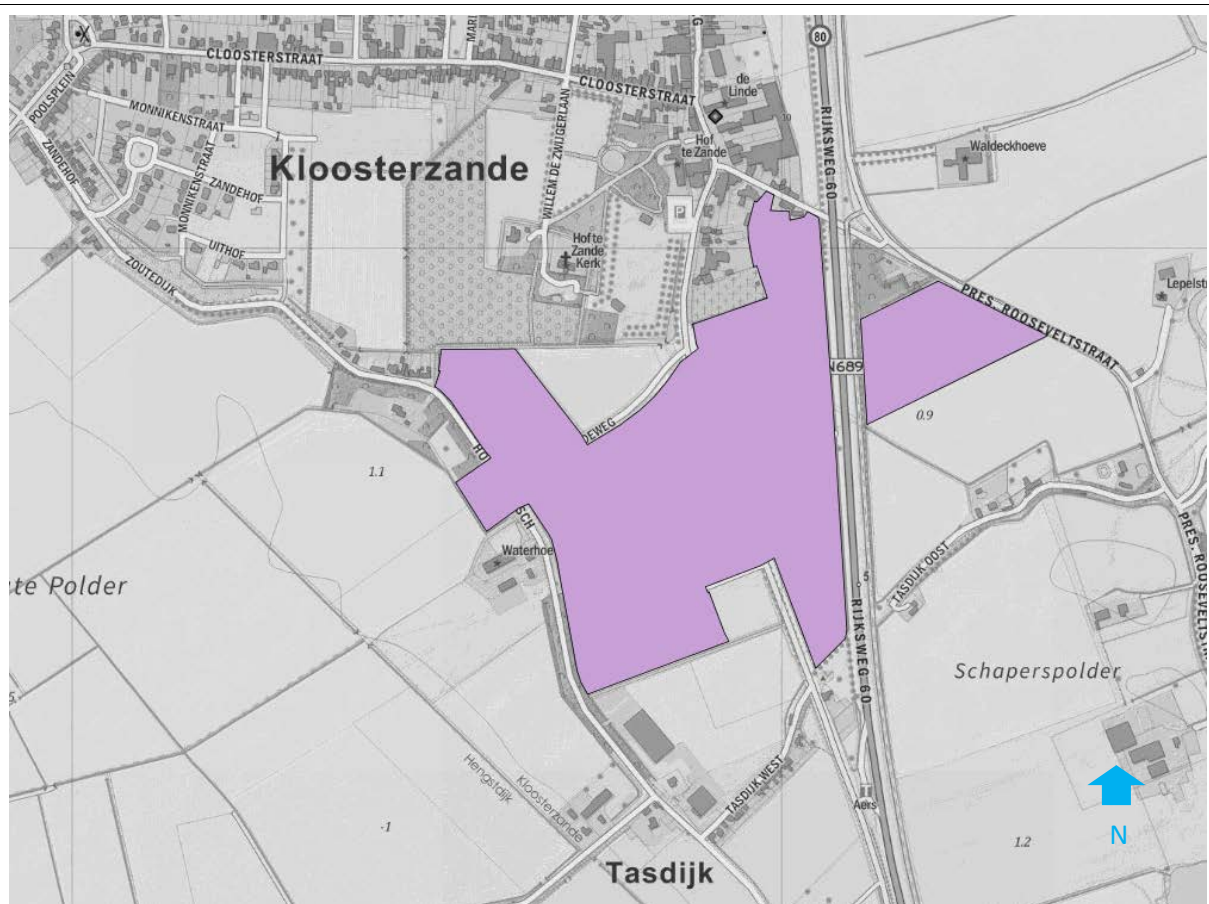
Lid 3.

Bij de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is al aangetoond dat veel meer dan 80% van de bedrijvigheid in het verzorgingsgebied geclusterd wordt op grootschalige bedrijventerreinen. De toename van het bedrijventerreinenareaal met 0,66 hectare leidt ertoe dat in plaats van 97% dan 95% van de uitgeefbare ruimte te vinden is op grootschalige bedrijventerreinen. Daarmee is er geen strijd met de doelstelling uit lid 3. Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Hoek en Bosch dat in het regionale bedrijventerreinenprogramma getypeerd is als een kleinschalig traditioneel terrein dat in prima staat is en geconsolideerd moet worden. Het plangebied ligt direct aan de doorgaande route over het terrein, waarvan het beheer in handen is van de gemeente. Duurzaam beheer en onderhoud is daarmee gewaarborgd.

Lid 4.

Het bestaande bedrijventerrein zonder de uitbreiding voor Weemaes en zonder het plangebied is weergegeven in figuur 6 (bron: provincie Zeeland). Het gekleurde vlak heeft een omvang van circa 22,36 hectare. De oppervlakte van de uitbreiding voor Weemaes is circa 1,37 hectare groot. De toename van het areaal met 0,6 hectare betekent ten opzichte van het totale bedrijventerrein een toename van 2,8%. Er is daarmee sprake van een beperkte afronding. De ruimtelijke kwaliteit verbetert aantoonbaar, omdat er anders een braakliggende kavel op het bedrijventerrein zou liggen. De groene aankleding van de zuidzijde van het terrein is in het wijzigingsplan voor de vestiging van Weemaes geborgd met behulp van een voorwaardelijke verplichting.

Geconcludeerd kan worden dat aan de regels van de Verordening ruimte wordt voldaan. Uiteraard past de voorgenomen ontwikkeling ook in het gemeentelijk beleid. Er kunnen immers enkele economische activiteiten doorgroeien op een daarvoor geschikte locatie.



Figuur 6. Huidige begrenzing van bedrijventerrein Hoek en Bosch (provincie Zeeland)

2.3 Archeologie en aardkunde

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 8 juni 2017 het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden vastgesteld. In dit parapluplan is het herziene archeologiebeleid verankerd. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een Waarde-Archeologie 2. Voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld geldt in gebieden met deze waarde een vrijstelling van een oppervlakte van 500m². De vrijstellingenkaart kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer buitengebied op verantwoorde wijze vrij te geven voor grondbewerkingen op grotere diepte. Voor een wijziging van deze kaart wordt advies gevraagd bij de adviseur archeologie van de gemeente Hulst.

Op 19 juli 2017 heeft de archeologisch adviseur advies gegeven inzake archeologie. Dit advies is als bijlage 1 opgenomen. Het advies is om de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 uit het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden over te nemen. In het bestemmingsplan is voor het gehele plangebied deze dubbelbestemming opgenomen.

Als bij de fysieke ontwikkeling van het gebied een vondst wordt gedaan, dan moet die worden gemeld bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland en de gemeente. De gemeente neemt een besluit over hoe er met de toevalsvondst moet worden omgegaan: opgraven of de informatie verloren laten gaan.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden. Het plangebied ligt niet in aardkundige waardevol gebied.

2.4 Bodem

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (de laatste keer herzien en vastgesteld op 22 december 2015). Het plangebied behoort tot de categorie Bedrijfsterreinen. In 2006 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te beoordelen of de gronden geschikt zijn als bedrijfsground. De rapportage van dat onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek komt naar voren dat er ter plaatse van onderhavig plangebied toentertijd geen verontreinigingen zijn geconstateerd. Het gebruik van de gronden is nadien niet gewijzigd. Aangenomen mag worden dat de kwaliteit van de grond daarmee ongewijzigd is gebleven. De gronden zijn derhalve geschikt voor het ter plaatse vestigen van bedrijven. Bodem vormt geen belemmering voor de planvorming.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen als gevolg van kabels en leidingen te verwachten.

2.5 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen in bijlage 3a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

De ondergrond bestaat in hoofdzaak uit zand, is daarmee weinig zettingsgevoelig en kent ruime mogelijkheden voor infiltratie. Het plangebied staat niet onder invloed van zoute kwel.

Waterberging

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Hoek en Bosch in 2008 in zuidelijke richting was het in eerste instantie de bedoeling om het gehele plan in een keer aan te leggen. Voor dit plan is destijds een tekening gemaakt die is besproken met het Waterschap. Bij dit plan diende er totaal 4513 m³ berging aangelegd te worden. Vanwege een fasering in de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein Hoek en Bosch is ook een fasering aangebracht in de bergingsopgave. De ten

behoefte van de eerdere fase(n) gerealiseerde waterberging is middels een tijdelijk sloot verbonden met de sloot langs de Hulsterweg. Nu ook de resterende waterberging zal worden gerealiseerd in de nieuw aan te leggen watergang ten zuiden van de kavel van Weemaes komt de functie van de tijdelijke verbindingssloot te vervallen. Deze tijdelijke sloot wordt derhalve (na aanleg van de nieuwe watergang) gedempt. In de bergingsberekening is indertijd ook het gebruik van het plangebied als bedrijfslocatie meegenomen. De waterberging voldoet derhalve zonder verdere ingrepen.

Het plangebied watert af op de watergang langs de Hulsterweg. Deze wordt niet meer verder onderbroken door erfontsluitingen, omdat de kavels op het plangebied worden ontsloten via de insteekweg ten noorden van het plangebied.

Waterkering

De nieuwe bedrijfslocatie ligt niet binnen (de beschermingszone van) een Waterstaatswerk. De Tasdijk ligt op grotere afstand.

Waterkwaliteit

Bij nieuwbouw worden geen uitloogbare materialen toegepast. Schone dakoppervlakken kunnen dan zonder problemen rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater. De terreinverharding wordt middels terreinriolering via een zuiveringsstap eveneens naar deze bergingsvoorziening geleid. De wijze van zuivering zal in overleg met het waterschap worden bepaald. Vooral nog wordt gedacht aan een zand- en slibvanger al dan niet in combinatie met een OBAS.

Aan het waterschap Scheldestromen wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is in bijlage 3b opgenomen.

2.6 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe bedraagt meer dan 2 kilometer en tot Vogelkreek 1,7 kilometer. Op een dergelijke afstand is alleen verzuring als gevolg van een toenemende stikstofuitstoot denkbaar. Andere aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies en verontreiniging, kunnen niet aan de orde zijn. De verplaatsing van de brandweerkazerne leidt niet tot een toename in de stikstofuitstoot, omdat nog steeds dezelfde ritten gereden moeten worden. De andere kavels zijn bedoeld voor bedrijven die nu in de omgeving zitten; daarbij zal gedeeltelijk sprake zijn van verplaatsing en gedeeltelijk van groei. Op de nieuwe bedrijfslocatie wordt voorzien in moderne bedrijfsgebouwen, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de best beschikbare technieken om relevante emissies tegen te gaan. Een lichte toename van de stikstofuitstoot door extra vervoersbewegingen is dan niet uit te sluiten. Zelfs invoer in een Aeriusberekening (bijlage 3) met een worstcase dat er zich bedrijven van buiten vestigen, laat echter zien dat met zekerheid kan worden uitgesloten dat er sprake is van enig effect op de Natura 2000 gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland (figuur 7). Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van 100 meter, ligt de Groot Hengstdijkpolder en Natuurreservaat De Grote Putting. Deze gebieden maken deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland. Op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden valt op voorhand uit te sluiten dat er sprake is van (tijdelijke) negatieve impact op de wezenlijke waarden en kenmerken van bovengenoemd gebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 7. Natuur Netwerk

Soortbescherming

Het plangebied heeft betrekking op gronden die in gebruik zijn als agrarische grond. In augustus 2017 is in het kader van de planvorming voor Weemaes een verkennend veldonderzoek. Hieruit kwam voor vogels het volgende naar voren: *“In de omgeving van het plangebied is geschikte bebouwing voor de huismus en gierzwaluw aanwezig (oudere huizen met dakpannen daken). De huismus is echter tijdens het verkennend veldonderzoek niet waargenomen. In de bomen in de omgeving van het plangebied zijn geen nesten aangetroffen (of sporen hiervan) van boombroedende vogels met een jaarrond beschermde verblijfplaats. Vanwege de afwezigheid van gebouwen en bomen of struikgewas in het plangebied bestaat er geen potentie voor functioneel leefgebied van de huismus in het plangebied. Het plangebied is wel potentieel geschikt als jachtgebied voor roofvogels en uilen, zoals de buizerd, kerkuil, ransuil en steenuil. Het plangebied wordt echter omringd door soortgelijke agrarische percelen. De beperkte oppervlakte van het plangebied maakt zodoende redelijkwijs geen essentieel onderdeel van uit van het leefgebied van deze soorten.”* Deze constatering geldt evenzeer voor het plangebied waar ook geen opgaande beplanting aanwezig is en die nog verder ingeklemd ligt. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het plangebied ongeschikt is voor vaste rust- en verblijfplaatsen of voortplantingsplaatsen voor vogels met beschermde nesten. Gebouwen en bomen zijn immers binnen het plangebied afwezig. Het plangebied is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor akkerbroeders zoals kievit. Eerste werkzaamheden in het kader van bouwrijp maken zullen buiten het broedseizoen (grootweg half maart tot half augustus) plaatsvinden, zodat er geen schadelijke effecten kunnen optreden.

Het plangebied is ongeschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen vanwege het ontbreken van bomen of gebouwen. In de omgeving staan gebouwen die geschikt zijn voor vaste rust- en verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen. Het plangebied is nu nog geschikt als foerageergebied en vliegroute, maar vormt geen essentieel onderdeel ervan. Door de ontwikkeling van de kavel van Weemaes wordt het belang van het plangebied alleen maar kleiner. In de directe omgeving van het plangebied zijn vergelijkbare locaties aanwezig die (kunnen) fungeren als vliegroute en foerageergebied (tuinen, bomenrijen, velden, weilanden). Er is dus geen sprake van enig effect op vleermuizen.

Beschermde grondgebonden zoogdieren, watervogels, reptielen en amfibieën, vissen, ongewervelden en vaatplanten komen niet voor in het plangebied. Activiteiten in het plangebied hebben geen effect op het voorkomen in het studiegebied of daarbuiten.

Conclusie

Voldaan wordt aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

2.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied maakt – na de ontwikkeling van de kavel van Weemaes – fysiek deel uit van het bedrijventerrein Hoek en Bosch. De aan- en afvoerroute van dit bedrijventerrein loopt via de Hulsterweg naar de N260. Na circa 300 meter ligt de Hulsterweg als een parallelweg naast de N260. Het gebruik van deze route neemt procentueel minimaal toe als gevolg van de nieuwe vestigingsmogelijkheden. Bij verplaatsing van de brandweer is er per saldo geen toename, zeker ook omdat de uitruk van de brandweer in zuidelijke richting ook in de huidige situatie via deze route verloopt. De toename van verkeer hangt wel af van de andere te vestigen bedrijven, maar de route is geschikt voor vrachtverkeer en is berekend op een toename van (vracht)verkeer.

Parkeren dient volledig plaats te vinden op eigen terrein, zodat er geen enkele afwenteling op de openbare ruimte ontstaat. Deze verplichting is opgenomen in de regels. De verkeersafwikkeling vindt plaats via de bestaande zijweg op de Hulsterweg, zodat er op de Hulsterweg geen nieuwe erftoegang ontstaat. Verkeer en parkeren vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

2.8 Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden.

In het plangebied worden alleen bedrijfsactiviteiten toegelaten tot en met milieucategorie 3.2. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' dient dan een minimale afstand van 100 meter tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie (woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie) aangehouden te worden. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functie betreft het woonperceel aan de Hulsterweg 77 op meer dan 100 meter van het plangebied.

Een brandweerkazerne (sbi-code 8425) is opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij de VNG-brochure en is ingeschaald in milieucategorie 3.1 en een afstand van 50 meter. De locatie wordt door de brandweer enkel gebruikt voor het stallen van de wagens en om uit te rukken. Voor het uitrukken is er een vrijstelling. Op deze locatie worden geen oefeningen gedaan.

Op grond van de maximaal toelaatbare planologische mogelijkheden (milieucategorie 3.2) en de afstanden tot de dichtst bijgelegen gevoelige bestemmingen, waarmee voldaan wordt aan de afstanden in de VNG brochure, vormt milieuzonering geen belemmering voor dit bestemmingsplan

2.9 Geluid

De bedrijfsactiviteiten vormen geen geluidgevoelige bestemming. Verkeerslawaaï als gevolg van de nieuwe bedrijfsactiviteiten neemt nauwelijks toe, omdat gebruik gemaakt wordt van routes die al veelvuldig door bedrijfsverkeer worden benut (paragraaf 2.7). Industrielawaai is niet aan de orde als gevolg van de beperking van de toegelaten milieucategorie (paragraaf 2.8). Akoestisch onderzoek is niet nodig. Geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.10 Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

2.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (inrichtingen, transport en buisleidingen) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Er is in dit geval sprake van nieuwe bouw mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten, waaronder een brandweerkazerne. Zelfstandige kantoren zijn uitgesloten, zodat er geen onevenredige vergroting van de concentratie van personen plaatsvindt. De ontwikkeling kan aangemerkt worden als de toevoeging van beperkt kwetsbaar objecten als bedoeld in artikel 1 van het Bevi.

Inrichtingen

In de omgeving bevinden zich twee 'EV relevante' bedrijfsactiviteiten (figuur 8). De verplaatsing van Weemaes naar de ten zuiden van het plangebied gelegen kavel is vanuit een optiek van externe veiligheid niet relevant.

Op Hulsterweg 44 is een propaantank van 5 m³ aanwezig. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt 15 meter. Het plangebied ligt op ruim 140 meter van de risicocontour. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering. Er is ook geen overschrijding van het groepsrisico aanwezig blijkens het rapport dat hoort bij de inrichting (kenmerk 07052101/09 PBp). Het bedrijf aan de Hulsterweg 44 belemmert de planvorming niet.

Op Oudeweg 16 vinden diverse activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Er is een kwantitatieve risicoanalyse uit 2015 beschikbaar, die als bijlage 4 is toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Uit deze analyse blijkt dat het plangebied buiten de 10⁻⁶ risicocontour valt. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering.

Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht voor ontwikkelingen binnen 350 meter van de inrichtingsgrens (PR30-contour). Het plangebied valt volledig binnen deze afstand. De berekening van het groepsrisico in de kwantitatieve risico-analyse, zoals weergegeven in de fN-curve, laat zien dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Binnen de PR30-contour zijn reeds meerdere bedrijven aanwezig waarvoor het acceptabel is dat deze binnen de PR30-contour hun activiteiten uitvoeren. Met een beperkte toevoeging van bedrijfsactiviteiten met een lage werknemersintensiteit blijft het groepsrisico ver onder de oriëntatiewaarde.



Figuur 8. Bevi-inrichtingen in de omgeving

Vanuit de beperkte verantwoordingsplicht kan nog worden vermeld dat het plangebied goed ontsloten is via de Hulsterweg en dat bij eventuele calamiteiten het plangebied direct verlaten kan worden via dezelfde Hulsterweg. Met de vestiging van de brandweer is de hulpverlening zeer nabij.

Bij de verdere uitwerking van bouwplannen kan door middel van maatregelen de zelfredzaamheid in het plangebied verder verbeterd worden. Om zoveel mogelijk bescherming te bieden, dienen de panden zodanig ingericht te worden dat de ruimtes met een hoge bezettingsgraad (kantoren, receptie, etc.) op een zo groot mogelijke afstand van de risicobron zijn gepositioneerd. Daarnaast dient het gebouw zodanig gesitueerd te worden dat de aanwezigen bij een (dreigend) incident de mogelijkheid hebben om te vluchten. Hierbij dient minimaal één (nood)uitgang van de risicobron af gericht te zijn. Alle (nood)uitgangen dienen aan te sluiten op de infrastructuur binnen en buiten het plangebied. Ten behoeve van de brandveiligheid dient aan de zijde van de ontsluiting, aan de noordzijde van het perceel, een bluswatervoorziening (brandkraan) te worden geplaatst. Om de aanwezige personen voldoende bescherming te bieden tegen de effecten van een toxische wolk is het essentieel dat het pand luchtdicht afsluitbaar kan worden gemaakt. Hiervoor moeten de ramen en deuren snel te sluiten zijn en de mechanische ventilatie handmatig uitgeschakeld kunnen worden.

Bij een verdere uitwerking van de plannen ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient rekening te worden gehouden met bovenstaande.

Transport en buisleidingen

Uit de professionele risicokaart blijkt dat er geen transportassen of buisleidingen binnen afzienbare afstand van het plangebied liggen, die een risico vormen voor het plangebied. Door de Veiligheidsregio Zeeland is in het kader van het wijzigingsplan voor Weemaes in oktober 2017

aangegeven dat in het kader van de gemeentelijke routing gevaarlijke stoffen over de Hulsterweg en de N60 er geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig is. Verantwoording van het groepsrisico is niet nodig, omdat het aantal transporten met GF3-stoffen ruim onder de drempelwaarde (10%) van de oriëntatiewaarde uitkomt. Voor het plangebied is exact dezelfde redenering van toepassing. Het advies van de Veiligheidsregio voor Weemaes is voor de volledigheid als bijlage 5 opgenomen.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Wel dient bij de verdere uitwerking van de bouwplannen rekening te worden gehouden met het vergroten van de zelfredzaamheid in het plangebied.

H3. Juridische vormgeving

3.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van SVBP 2012.

3.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing weer en de titel van het plan aan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

3.3 Gehanteerde bestemmingen

De begrenzing van het plangebied is beschreven in hoofdstuk 1.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied wordt de bestemming Bedrijf gebruikt. Het artikel is gebaseerd op omliggende bestemmingsplannen. In paragraaf 1.3 is de verandering beschreven. Om te voorkomen dat een klein deel van de wijzigingsbevoegdheid blijft bestaand is een hoekje toegevoegd aan dit bestemmingsplan, waaraan de bestemming Groen is toegekend (artikel 4). De bescherming van de archeologische waarde is verankerd in een dubbelbestemming (artikel 5) die is overgenomen uit het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De artikel 7 tot en met 10 bevatten achtereenvolgens de algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 11 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Hulsterweg L1339 Kloosterzande”.

H4. Uitvoerbaarheid en handhaving

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Ingeval de gemeente de uitgeefbare gronden in eigendom heeft, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond. Omdat de gemeente eigenaar is van de grond en daarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is hoeft er geen exploitatieplan te worden gemaakt.

4.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat. Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro wordt het bestemmingsplan gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.