

Gemeente Hulst

Bestemmingsplan 'De Statie'



Rapportnummer: 211x00245.022579_1

Datum: 26 januari 2009

Contactpersoon
opdrachtgever: dhr. Fons Totté
dhr. Guido Totté
dhr. Wim Goudzwaard

Projectteam BRO: Hans van Zitteren, Jochem Rietbergen, Hessel de Jong
Felix Wigman, Kees van Ham, Frank Habraken

Concept: 1° 13 december 2005
2° 07 februari 2006

Voorontwerp: 1° 15 mei 2007
2° 8 juni 2007
3° 29 juni 2007
4° 27 september 2007
5° 10 december 2007
6° 11 december 2007
7° 17 december 2007
8° 21 januari 2008

Ontwerp: 1° 26 mei 2008
2° 7 juni 2008
3° 11 juni 2008

Vaststelling: 18 december 2008

Trefwoorden: bestemmingsplan, 'De Statie'

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Beknopte inhoud: Het betreft de juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling en het beheer van het plangebied 'De Statie' met als belangrijk drager de realisatie van het 'Life Style Village Hulst'

Toelichting

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Doel van het bestemmingplan	6
1.4 Bij het plan behorende stukken	6
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.6 Leeswijzer	7
2.1 Algemeen	9
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	9
2.2.1 Historische ontwikkeling Hulst	9
2.2.2 Bebouwingsstructuur en typologieën	10
2.2.3 Wegenstructuur	21
2.2.4 Groen	22
2.2.5 Waterstructuren en –systemen	22
2.3 Straalpaden, kabels en leidingen	24
 3. BELEIDSKADER	 25
3.1 Bovengemeentelijk beleid	25
3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid	32
 4. PLANBESCHRIJVING	 43
4.1 Inleiding	43
4.2 Beheer	43
4.3 Ontwikkelingen	47
 5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	 63
5.1 Inleiding	63
5.2 Beleidsmatige onderbouwing initiatief	63
5.3 Programmatische onderbouwing initiatief	68
5.4 Verkeer en parkeren	72
5.5 Geluidhinder	74
5.6 Bedrijven en milieuzonering	77
5.7 Bodem	78

5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden	80
5.8.1 Cultuurhistorie	80
5.8.2 Monumenten	80
5.8.3 Archeologie	80
5.9 Watertoets	83
5.10 Flora en fauna	92
5.11 Luchtkwaliteit	103
5.12 Externe veiligheid	104
 6. VERANTWOORDING VAN DE JURIDISCHE SYSTEMATIEK	 107
6.1 Systematiek van de voorschriften	107
6.2 De indeling van de planvoorschriften	117
6.2.1 Inleidende bepalingen	118
6.2.2 Bestemmingsbepalingen	121
6.2.3 Algemene bepalingen	123
6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen	125
6.3 Beschrijving per bestemming	125
 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 137
7.1 Exploitatie	137
7.2 Handhaving	140
 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 141
8.1 Inleiding	141
8.2 Inspraak	141
8.3 Wettelijk vooroverleg	141
8.4 Vaststellingsprocedure	146
 BIJLAGEN	
Bijlage 1 Berekeningen verkeersproductie	
Bijlage 2 Brief Waterschap Zeeuws-Vlaanderen (d.d. 15 juni 2007)	
Bijlage 3 Reacties artikel 10 BRO	



Plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de Structuurvisie¹ is een beeld gegeven van de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van Hulst en directe omgeving. Speciale aandacht in deze Structuurvisie is er voor de zone "binnenstad - buitenstad", omdat er zowel vanuit de gemeente als vanuit het bedrijfsleven de wens bestaat deze zone te transformeren tot woon-werk-winkel en groengebied met water.

Winkel

In de Retailvisie² van 2005 is een ambitie voor het centrum van Hulst geformuleerd. Op basis van de ambitie is:

- een ruimtelijk-functioneel structuurbeeld geschetst dat gebaseerd is op een concentratie van functies langs een centrale as die loopt vanaf de Bierkaai in de binnenstad tot het Woonthema-centrum in de buitenstad;
- een distributie-planologische berekening gemaakt om de kwantitatieve ontwikkelingsruimte te kunnen bepalen.

Het gemeentebestuur heeft zich positief uitgesproken over de, in de retailvisie beschreven, ontwikkelingen.

Groengebied met water

In het Stedelijk Waterplan voor Zeeuws Vlaanderen is er voor de kern Hulst een waterbergingsopgave van 8 ha. opgenomen. Een gedeelte daarvan dient aan de zuidzijde van de historische kern, tussen Industrieweg en Steensedijk, gerealiseerd te worden. De opgave bestaat naast het invullen van de wateropgave uit het aanbrengen van een groene oeverinrichting, het versterken en vergroten van de ecologische waarde en het verbeteren van de belevingswaarde.

Werk

Werkgerelateerd bestaan plannen om in het gebied rondom Morres en Opslag 7 een 'Life Style Village Hulst' te ontwikkelen. Dit is een op elkaar afgestemd thematisch concept met een centraal ruimtelijk thema gericht op een combinatie van detailhandel in de vorm van een woonthemaconcentratiegebied met een onder meer een woonthema-centrum, een seizoensentertainmentplein, een woonthema-outlet, outdoor-recreatie detailhandel, specifieke branchegerichte en omvanggerichte grootschalige detailhandel, horeca en leisure. Het initiatief zal circa 200 FTE opleveren en draagt daarmee wezenlijk bij aan de werkgelegenheid in Hulst e.o.

¹ Structuurvisie gemeente Hulst, BRO, maart 2001.

² Retailvisie Centrum, gemeente Hulst, BRO, 1 maart 2005.

Om de ontwikkelingen in de buitenstad juridisch-planologisch mogelijk te maken heeft de gemeente Hulst het voornemen om voor het gebied dat globaal ligt tussen de Stationsweg/Steensedijk en de N290 een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het plangebied kenmerkt zich door een afwisseling van functies. Tussen de linten met voornamelijk een woonfunctie liggen bedrijventerreinen en winkelgebieden. Voor een deel van het plangebied wordt een nieuwe invulling gezocht in de vorm van revitalisering van het bedrijventerrein, het ontwikkelen van een 'Life Style village Hulst met daarin opgenomen een 'Woonthemacentrum', het aanpassen van de verkeersstructuur, het planologisch mogelijk maken van ontwikkelingen rondom Het Scharnier, het toevoegen van een horeca-voorziening met congresfaciliteiten en een benzineservicestation met fast-food restaurant en het toevoegen van nieuwe woningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied ligt ten zuidwesten van de historische vesting Hulst. Het gebied ligt globaal tussen de lijn Stationsweg/Steensedijk en N290. Het omvat het winkelgebied aan het Stationsplein, de Absdaalseweg, industrieterrein Tol-Morres en de Steensedijk.

1.3 Doel van het bestemmingplan

Het bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch instrument om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op de aangewezen locatie mogelijk te maken. De gewenste ontwikkelingen komen voort uit een aantal maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, verkeer en een aantal bijzondere functies, die leiden tot concrete ruimtevragen. De keuze voor de locatie is gebaseerd op een analyse van de ruimtelijke mogelijkheden, rekening houdend met de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van Hulst.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een plankaart(en) waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, voorschriften waarin de regels voor de op de plankaart(en) vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart(en) vormt samen met de voorschriften het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Onderhavig bestemmingsplan 'De Statie' is een (gedeeltelijke) herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit
1.	Absdaalseweg	23-02-1979	27-09-1980
2.	Absdaalseweg	18-10-1990	21-05-1991 (ged)
3.	Havenfort	18-10-1990	21-05-1991
4.	Buitengebied, 2 ^e herziening	21-12-2000	13-03-2001
5.	Hogeweg, 3 ^e herziening	30-01-2003	08-04-2003
6.	Absdaalseweg, 1 ^e herziening	21-12-2000	13-03-2001
7.	Absdaalseweg, 2 ^e herziening	18-03-2004	25-05-2004
8.	Buitengebied	22-02-1996	08-10-1996
9.	Buitengebied, 1 ^e herziening	11-11-1999	13-06-2000

1.6 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit twee gedeelten: de toelichting en de voorschriften. De plankaarten van het bestemmingsplan zijn los bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van vooroverleg en inspraak.

De voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De voorschriften bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2, de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotbepalingen in hoofdstuk 4.



Luchtfoto plangebied en omgeving

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

De gemeente Hulst ligt in het meest zuidoostelijke deel van Zeeland en beslaat met een oppervlakte van ruim 25.000 ha het overgrote deel van Oost-Zeeuws-Vlaanderen. De zuidrand van de gemeente grenst grotendeels aan België. De kern Hulst ligt aan de zuidrand van de gemeente en is één van de belangrijkste kernen binnen Zeeuws-Vlaanderen. Aan de zuidkant van de vesting ligt het plangebied 'De Statie'.

Vervolg van dit hoofdstuk

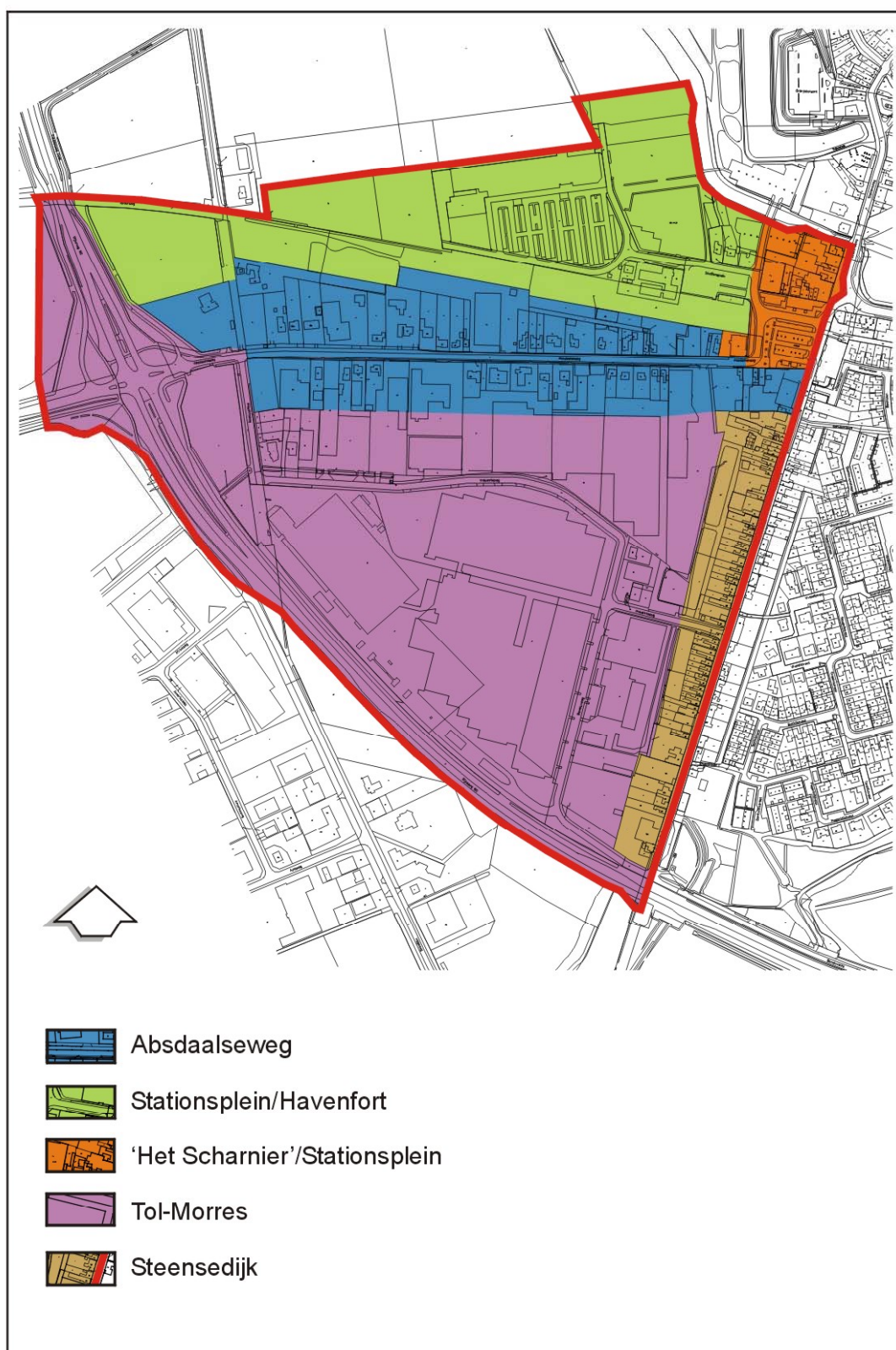
In het vervolg van dit hoofdstuk zoomen we in op het plangebied 'De Statie'. Er wordt een analyse gegeven van de kern op zowel ruimtelijk als functioneel niveau. De functionele structuur vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Plangebied 'De Statie' is te typeren als een gemengd gebied waarin bedrijfs-, detailhandels- en woonfuncties elkaar afwisselen. In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de verschillende functies binnen het plangebied. In hoofdstuk 4 is een totaaloverzicht opgenomen van de bestaande niet-woonfuncties in het plangebied. Na het vaststellen van een aantal deelgebieden wordt er voor een nadere beschrijving verder op deze deelgebieden ingezoomd.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Historische ontwikkeling Hulst³

Hulst is een vestingstad, en wat betreft de stedelijke ontwikkeling heeft het tot na de tweede wereldoorlog geduurd voordat de grote ontwikkelingen buiten de vesting plaatsvonden. De wijk genaamd 'Nieuw Hulst' en de groei van de bebouwing langs de Absdaalseweg en de Steensedijk (rond het oude treinstation), vormen het begin van de ontwikkeling van Hulst buiten de vesting. Door de aanleg van een spoorlijn tussen Mechelen en Terneuzen in 1871, vonden er uitbreidingen plaats ten zuiden van de kern, rondom het station. De ontwikkeling bestond uit de vorming van een klein centrum met hotels en bedrijvigheid. In 1910 werd aan de Steensedijk een bierbrouwerij (later textielfabriek) gebouwd, waarbij een directiewoning nog steeds een opvallende plaats inneemt.

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



Deelgebieden 'De Statie'

2.2.2 Bebouwingsstructuur en typologieën

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 Statie' zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Absdaalseweg
- Stationsplein/Havenfort
- 'Het Scharnier'/Stationsplein
- Tol-Morres
- Steensedijk

In het vervolg van deze paragraaf wordt op de verschillende deelgebieden afzonderlijk ingezoomd.



Deelgebieden 'De Statie'

Deelgebied 1: Absdaalseweg

De Absdaalseweg is één van de dragers binnen de interne verkeersstructuur van de kern Hulst. De weg verbindt de N290, lopend aan de westkant van de kern Hulst, met de vesting. De weg loopt in oost-westelijke richting en heeft een breed profiel. Het profiel bestaat uit een rijbaan met aan de noordzijde een fietspad (tweerichtingen) en trottoir. Aan de zuidzijde van de rijbaan is een langspaarkeerstrook en trottoir gesitueerd.

Beide zijden van de weg worden begeleid door een half-open bebouwingswand. Deze bestaat uit vrijstaande woningen, bedrijfsgebouwen en winkelpanden. Deze detailhandelsvoorzieningen vormen een aanvulling op het detailhandelsaanbod in de vesting. De winkels hebben een sterke relatie met de oude lintstructuur en de traditionele bedrijvigheid aan dit lint.

De functie van de Absdaalseweg als belangrijke ontsluitingsweg valt dan ook uit het bebouwingsbeeld af te lezen. De panden liggen op enige afstand van de weg in een verspringende rooilijn. Bij de woningen wordt deze ruimte gebruikt als voortuin. Bij de bedrijven en winkels is de ruimte in gebruik als parkeerruimte.

De bebouwing is uit de verschillende tijdspannen. Ieder pand heeft zijn eigen karakteristiek. De vrijstaande woningen zijn grotendeels uit de periode 1930-1960 en hebben een bouwhoogte van één tot twee lagen met kap. De panden hebben een traditionele architectuur waarbij ambachtelijke materialen zijn toegepast als baksteen en gebakken pannen.

Ook bij de bedrijfspanden is er een groot verschil in vormgeving. De architectuur wordt gekenmerkt door een wisselende goot- en bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met en zonder kap. Voor de panden zijn uiteenlopende materialen gebruikt in verschillende kleurstellingen. Het materiaal- en kleurgebruik wijkt duidelijk af van de toegepaste materialen voor de woningen.

De bedrijvigheid langs de Absdaalseweg beperkt zich tot de brandweerkazerne en gemeentewerf van de gemeente Hulst en kleinschalige bedrijvigheid zoals autobedrijven, kantoorfuncties etc. Deze bedrijvigheid vormt geen obstakel voor de aanwezige woningen in het lint.



Deelgebieden 'De Statie'

Deelgebied 2: Het Stationsplein en het Havenfort

Het Stationsplein en het Havenfort bestaat uit grote pleinruimten waaraan groot-schalige winkelpanden liggen. De pleinruimten zijn in gebruik als parkeerplaatsen waarbij de parkeerstroken op het Stationsplein van elkaar gescheiden zijn door ha-gen en groenstrookjes. Het Stationsplein en het Havenfort worden van elkaar ge-scheiden door een rijbaan die doorloopt aan de zuidzijde van het Stationsplein (het voormalige spoortraject). Aan de oostzijde staat de rijbaan in verbinding met 'Het Scharnier'/stationsplein, het knooppunt van Stationsweg, Absdaalseweg, Van der Maelstedeweg en Steensedijk.

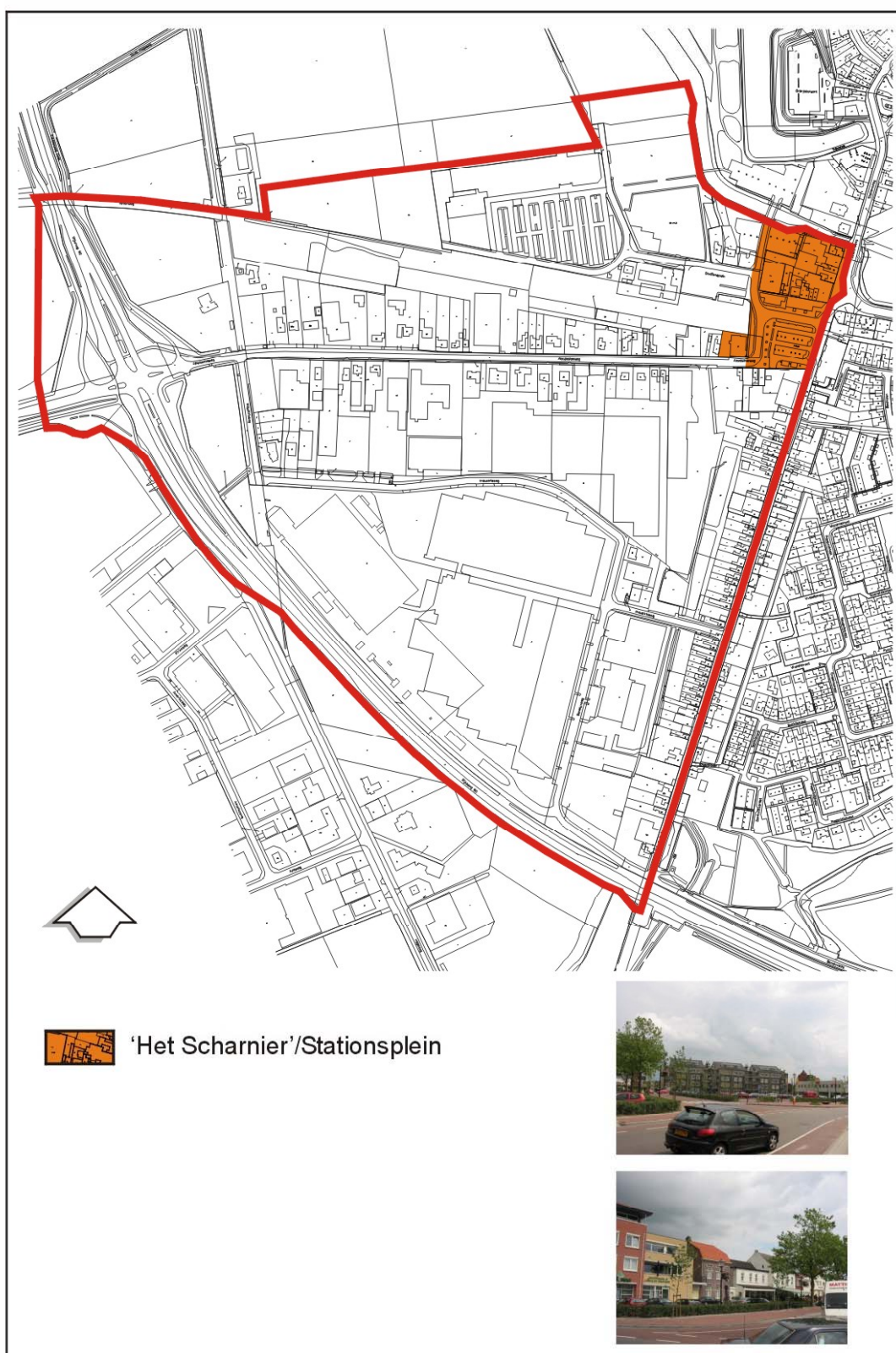
De bebouwingswand bestaat uit grote blokvormige massa's van één tot twee bouwlagen met plat dak. De wanden van de panden bestaan uit glas en plaatmate-rialen. Veelal is ter hoogte van de ingang een verbijzondering aangebracht. Het reclamegebruik op de gevels is minimaal. Op hoekpunten van het plein en voor de winkelpanden staan verschillende vlaggenmasten.

Aan de zuidoostzijde van het deelgebied ligt garage van de Poel met bedrijfswon-ing. Deze panden zijn gesitueerd in de nabijheid van het oude stationsgebouw en hebben ieder een eigen vormgeving.

Daar waar in de vesting alleen kleinschalige detailhandelsvestigingen aanwezig zijn, komen in het plangebied voornamelijk grootschalige detailhandelsvoorzieningen in de branches food, doe-het-zelf, tuin en woninginrichting voor. De kleinschalige win-kels zijn geclusterd in een winkelcentrum aan het Stationsplein, samen met een su-permarkt (Emté)⁴. Deze detailhandelsvoorzieningen vormen een aanvulling op het detailhandelsaanbod in de vesting.

Het oude traject van de spoorlijn Terneuzen-Mechelen is nog steeds in het landschap zichtbaar. Aan de achterzijde van de woningen aan de Absdaalseweg loopt een groenstrook op de plaats van de voormalige spoorbaan.

⁴ Betreft de voormalige EDAH.



Deelgebieden 'De Statie'

Deelgebied 3: 'Het Scharnier'/Stationsplein

Door een verkeerskundige ingreep op de voormalige kruising Havenfort, Absdaal-seweg en Stationsweg is er ten westen van de lijn Stationsweg/Steensedijk een plein ontstaan waarop de verschillende wegen uitkomen. Het plein heeft een 'scharnier-functie' aan de zuidkant van de vesting Hulst.

Het plein wordt aan vier zijden door bebouwing omsloten. Alleen aan de west-noord- en oostzijde wordt de bebouwingswand en pleinruimte door rijbanen onderbroken. Het centraal gelegen plein doet dienst als parkeerplaats.

De bebouwingswanden zijn samengesteld uit appartementencomplexen, vrijstaande bedrijfspanden en aaneengesloten woon- en winkelpanden. De bebouwing heeft een individueel karakter en is uit de verschillende tijdsperioden. Hierdoor ontstaat er een afwisselend beeld. De panden rondom 'Het Scharnier'/Stationsplein hebben een forse bouwhoogte. De oudere panden hebben een hoogte van twee hoge lagen met forse kap. De nieuwe complexen bestaan veelal uit vier of vijf bouwlagen met kap. Ieder pand heeft zijn eigen individuele karakteristiek, vormgeving en materiaalgebruik.

Aan het plein zijn verschillende niet-woonfuncties gevestigd. Opvallend is het aantal horeca-vestigingen, waaronder restaurants, café's en kleine eetgelegenheden. Daarnaast komt kleinschalige detailhandel en dienstverlening voor. Een markant gebouw in het gebied is het proeflokaal van de brouwerij. Dit is een uit de 19^e eeuw daterend graanpakhuis dat onderdeel was van het voormalig stationsterrein.



Deelgebieden 'De Statie'

Deelgebied 4: Tol-Morres

Het bedrijventerrein Tol-Morres wordt grotendeels in gebruik genomen door de firma Morres. Zij hebben bedrijfspanden in gebruik tussen de N290, Absdaalseweg en Steensedijk. Aan de randen van het terrein (Absdaalseweg en Steensedijk) liggen enkele kleinere bedrijfspanden. Deze zijn zowel gericht op het bedrijventerrein, als op de linten Absdaalseweg en Steensedijk.

Grote delen van de bedrijfspanden van firma Morres zijn met een grootschalige detailhandelsfunctie ingericht. Vooral de panden langs de N290 hebben hierdoor een representatieve uitstraling. De vrijstaande bebouwing is veelal verspringend ten opzichte van de rooilijn gepositioneerd en georiënteerd op de weg met variërende open tussenruimte. De vormgeving van de bebouwingselementen is veelal eenvoudig en sober en loopt uiteen van gesloten bedrijfspanden van betonplaten of damwandprofiel tot meer representatieve kantoorpanden en showrooms. Bedrijfspanden hebben een hoogte van één bouwlaag met een platdak of licht hellend zadeldak. Het kleur- en materiaalgebruik op het terrein is wisselend.



Deelgebieden 'De Statie'

Deelgebied 5: Steensedijk

De Steensedijk is net als de Absdaalseweg één van de toegangswegen tot de vesting van Hulst. De in noord-zuidrichting lopende weg vormde in vroegere tijden een belangrijke ontsluitingsroute aan de zuidkant van Hulst. Na de aanleg van de N290 is de doorgaande structuur aan de zuidzijde afgesneden en is de straat voornamelijk een woonstraat. Aan de westzijde, halverwege de straat is er nog wel een toegangsweg tot het bedrijventerrein Tol-Morres.

Aan beide zijden van de rijbaan is een trottoir gesitueerd. Door de verspringende rijbaanstructuur zijn er wisselend aan één zijde van de rijbaan langspaarkeervakken aangelegd. De rijbaan zelf heeft een klinkerbestrating. De Steensedijk heeft een stenig karakter. Openbaar groen is er alleen aanwezig in de vorm van solitaire bomen op de begin- en eindpunten van de parkeerstroken.

De rechte structuur van de Steensedijk bepaalt in hoge mate het straatbeeld. De gesloten bebouwingswand bestaat uit vrijstaande woningen en bedrijfspanden die liggen in een rechte rooilijn. De woningen liggen direct aan het trottoir met een gevarieerde onderlinge afstand. De woningen hebben veelal een bouwhoogte van één tot anderhalve laag met kap. Toegepast zijn zadeldaken en mansardekappen waarbij de nok haaks op het lint ligt.

De gevelwanden hebben een verticale geleding. Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. De gevels zijn opgetrokken in een donkere baksteen. De houten kozijnen kennen een wisselende kleurstelling (licht en donker). De gebakken pannen hebben veelal een oranje-rode kleur.

2.2.3 Wegenstructuur

N290: regionale ontsluiting

Aan de zuidoostzijde van het plangebied loopt de N290. Deze weg vormt in noord-zuidrichting een belangrijke ontsluitingsroute binnen Zeeuws-Vlaanderen. De weg loopt aan de oostzijde van de kern Hulst. De Absdaalseweg staat met de N290 in verbinding en vormt zo een belangrijke ontsluitingsweg aan de zuidzijde van de kern Hulst.

De belangrijkste ontsluitingsweg aan de oostzijde van Hulst, komende van de N290 is de Absdaalseweg. Deze staat in verbinding met de Stationsweg en de Van der Maelstedeweg. Het punt waar deze wegen samenkomen wordt 'Het Scharnier' genoemd.

Enige jaren geleden is de verkeerssituatie rond 'Het Scharnier' aangepast. Op het plein zijn parkeervoorzieningen gerealiseerd.

De Stationsweg en de Van der Maelstedeweg vormen een ontsluitingsroute voor verschillende (woon)wijken binnen de kern Hulst. Daarnaast geeft de Absdaalseweg toegang tot het bedrijventerrein Tol-Morres. In de inrichting van het straatprofiel komt de functie die de Absdaalseweg heeft goed naar voren.

Een andere ontsluiting vanaf de N290 ligt ten zuidoosten van het plangebied. Vanaf de kruising N290/N690 Grote Kreekweg loopt de Beneluxweg naar het terrein van Tol-Morres en de bedrijven aan de Industrieweg. De weg loopt tussen de kruising en de Steensedijk parallel aan de N290. Daarna buigt de weg af in noordelijke richting en gaat deze over in de Industrieweg. De Industrieweg staat in verbinding met de Absdaalseweg. Over het terrein van Tol-Morres is dus een doorgaande route aanwezig.

Ter hoogte van de Steensedijk kruist de Beneluxweg en N290 een belangrijke fietsroute tussen de kernen Hulst en Sint Jansteen. Voor een veilige oversteek is voor de fietsers onder de N290 en de Beneluxweg een tunnel aangelegd. De fietsroute gaat grotendeels over de Steensedijk en komt uit op 'Het Scharnier'. Hier komen verschillende verkeersstromen samen wat soms leidt tot een onoverzichtelijke situatie. Over de inrichting van 'Het Scharnier' wordt verder nagedacht en er wordt bekeken welke maatregelen de verkeersveiligheid en –afwikkeling kunnen verbeteren. De Steensedijk is ook voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer toegankelijk.

2.2.4 Groen

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de Riet- en Wulfsdijkspolder. Deze polder is een belangrijk landschappelijk element binnen de kern Hulst. Delen van de polder behoren tot het beschermde Stads- en dorpsgezicht van Hulst en maken onderdeel uit van de vestingswerken. De vroegere spoorlijn Terneuzen-Mechelen is nu nog steeds in het landschap zichtbaar.

De Statie heeft weinig openbaar groen. Naast privé-groen ligt er tussen de achterzijden van de woningen aan Steensedijk en het terrein Tol-Morres een brede groenstrook met watergang. Verder heeft het gebied een stenig karakter.

2.2.5 Waterstructuren en –systemen

Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van het beheergebied van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Zeeuws-Vlaanderen maakt onderdeel uit van het stroomgebied van de Schelde. Oorspronkelijk stroomde het water hoofdzakelijk in noordelijke richting vanaf de hoger gelegen Vlaamse gronden naar de Westerschelde. Nu wordt nog een deel van het water via Zeeuws-Vlaanderen afgevoerd; het overige wordt via de afleidingskanalen in Vlaanderen naar de kust geleid.

Plangebied

Het terrein is gelegen aan de westzijde van Hulst. In de Beneluxweg, Industrieweg en de Absdaalseweg ligt een gemengd rioolstelsel. Voor zover mogelijk zijn de gebouwen en terreinen van Morres en een aantal gebouwen in de directe omgeving afgekoppeld van dit gemengde stelsel. Het hemelwater is aangesloten op het HWA-riool in de Industrieweg en de Beneluxweg. Via een duiker onder de provinciale weg wordt het water afgevoerd naar de watergang aan de westzijde. Het HWA-riool in de Industrieweg voert af naar zowel de vijvers in bedrijventerrein Hogeweg als de vijver op het voormalige Karweiterrein. De vijver op het voormalige Karweiterrein voert af via een HWA-riool naar de Oude Vaart.

Het westelijke deel van de Absdaalseweg voert zijn water af via de Industrieweg naar het gemaal bij de vijver van het voormalige Karweiterrein. Van daar uit wordt het water naar de Van der Maelstedeweg getransporteerd. De ontwatering van dit gebied vindt plaats door de sloot achter de woningen aan de Steensedijk, de vijver en sloot en het HWA-riool richting Oude Vaart. Vroeger liep deze sloot door achter garage van de Voorde naar de watergang ten zuiden van bedrijventerrein Hogeweg. De vijver en sloot moeten voor de bestaande situatie nog verruimd worden met 2.800 m³ waterberging.

De parkeerterreinen van Morres aan de westzijde wateren deels via aan berm passage af naar de aanwezige berm sloten langs de provinciale weg. De sloten sluiten aan op de duiker naar de vijverpartij in bedrijventerrein Hogeweg.

Het gebied van het Scharnier, Havenfort en Stationsplein is voorzien van een gescheiden stelsel. Het hemelwater van het Scharnier en het Havenfort voert rechtstreeks af naar de Oude Vaart. De parkeerterreinen aan het Stationsplein voeren hun hemelwater af naar een buffervijver ten noorden van het Em-té terrein⁵. De vijver is ontworpen voor afvoer van hemelwater uit het gebied ten noorden van de Absdaalseweg, behoudens de omgeving van het Havenfort, de Statie en de woningen aan de Absdaalseweg. In de buffervijver is een overloopleiding aangebracht naar de Oude Vaart. Door de afvoer van het hemelwater op een dergelijke wijze te regelen zal het vuil uit het afstromend hemelwater grotendeels opgevangen worden in de vijver. Het hemelwaterstelsel is ontworpen op het aangegeven verhard oppervlak. Daarbij is wel rekening gehouden dat een gedeelte van het Em-té terrein rechtstreeks afvoert naar de Oude Vaart.

De woningen in de hoek Scharnier-Havenfort-Oude Vaart-Stationsweg zijn voor zover het oude bebouwing betreft aangesloten op het gemengde rioolstelsel. De ontwatering van het gebied vindt plaats via gemaal Paal. De peilen welke hierbij gehanteerd worden zijn zomerpeil -0,90 NAP en winterpeil -1,15 NAP. De Oude

⁵ In de volksmond EDAH-terrein.

Vaart maakt onderdeel uit van een waterlichaam volgens de KRW en de natte ecologische verbindingszone.

2.3 Straalpaden, kabels en leidingen

In het plangebied liggen leidingen van Deltanuts en de Gasunie. De leidingen van de eerstgenoemde maatschappij lopen globaal vanaf het Stationsplein in westelijke richting, parallel aan het voormalig spoortracé alsmede in de nabijheid van de N290. Deze laatste takt af richting de Industrieweg. Voor beide leidingen geldt dat ze gesitueerd zijn onder aanwezige infrastructuur en/of openbare ruimte c.q. onbebouwde ruimte. Daarnaast ligt er ten westen van de N290, binnen een klein gedeelte van het plangebied, een leiding van de Gasunie (leiding A-530-06VR-006).

Met de bij de leidingen behorende beschermingszone is planologisch-juridisch rekening gehouden. De betreffende vrijwaringszones zijn op de plankaart aangegeven en in de voorschriften zijn beschermende bepalingen opgenomen, waarmee rekening gehouden dient te worden bij eventuele ontwikkelingen in het plangebied.

Voor het overige zijn geen kabels en/of leidingen die beperkingen van de inrichting en het gebruik van het plangebied ten gevolge hebben en/of een regeling in het bestemmingsplan noodzakelijk maken.

3. BELEIDSKADER

Het ruimtelijk beleid dat voor het plangebied wordt opgesteld, en in voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd, dient aan te sluiten op het bestaande beleid. In het volgende wordt kort ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsplannen op het gebied van ruimtelijke ordening. Sectorale beleidskaders worden behandeld in hoofdstuk 5 'Onderzoek en verantwoording'.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

Nota Ruimte

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, en
- 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 moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Daarnaast moet voorkomen worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte

ontwikkelingsruimte wordt geboden. Het streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het locatiebeleid van de Nota Ruimte is gericht op het bieden van een goede plaats voor ieder bedrijf, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Het locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- leefbaarheid: kwaliteit en variatie in vestigingplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid). Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Provincies en – voor zover het om binnenregionale vraagstukken gaat - de WGR-plusregio's concretiseren het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen in het provinciale ruimtelijke en verkeers- en vervoersbeleid. Essentieel is hierbij dat zij tenminste regels en criteria bevatten die waarborgen dat:
- bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
- aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten (multimodale ontsluiting).

De ruimtelijke scheiding tussen wonen en werken neemt toe. Voor zover de schaal, gevaar of hinder van bedrijven en voorzieningen het toelaten verdient functiemenging voorrang. Juist gemengde woon- en werkgebieden bieden een aantrekkelijke omgeving met mogelijkheden om lopend of op de fiets tal van bestemmingen te bereiken. Op specifieke daarvoor bestemde bedrijfslocaties, zijn vooral bedrijven en voorzieningen gevestigd, die door hun aard niet inpasbaar zijn in centra of wijken. Het is zaak te zorgen dat er ruimte beschikbaar blijft voor dit soort activiteiten.

Het bestemmingsplan 'De Statie' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. Door ontwikkeling van woon-, winkel en werklocaties binnen bestaand stedelijk gebied en revitalisering van bestaande bedrijfsgebieden binnen het plangebied kan de ruimte in de toekomst intensiever gebruikt worden.

Daarnaast wordt in het bestemmingsplan functiemenging gerealiseerd. Deze gemengde bestemmingen hebben volgens de Nota Ruimte prioriteit. De bedrijfshinder laat woningbouw in de omgeving toe, maar de bedrijven zijn, gezien hun omvang en de verkoop van volumineuze goederen, niet geschikt voor vestiging op een centrumlocatie. Daarom zijn deze type bedrijven en winkels in afzonderlijke gebieden geclusterd.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Algemeen Ruimtelijke relevant beleid Provincie Zeeland

In het Omgevingsplan Zeeland⁶ zijn het streekplan, milieubeleidsplan en waterhuishoudingsplan voor het eerst geïntegreerd in één plan. Daarnaast is in het omgevingsplan een invulling gegeven aan de provinciale deregulering. 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”. Van belang voor de planontwikkeling in het gebied ‘De Statie’ zijn de volgende hoofddoelstellingen:

- 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;
- het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei:
Zuinig ruimtegebruik en bundeling bij woningbouwprojecten hanteren, het toepassen van leefbaarheid en externe veiligheid bij woningbouw.
- 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.

⁶ Vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland op 30 juni 2006

Behoud en versterking van de kwaliteit en het aanbod van detailhandelsvoorzieningen zijn belangrijk voor de inwoners, de werkgelegenheid en voor de toeristische aantrekkingskracht van Zeeland. Het draagt bij aan de vitaliteit, leefbaarheid en identiteit van de dorpen en steden in Zeeland. De centrale voorwaarde is dat de bedoelde detailhandelsvestiging geen ontwrichtende gevolgen hebben voor de bestaande kernwinkelcentra en de detailhandelsstructuur. De volgende categorieën zijn benoemd:

- Bij detailhandel in volumineuze en gevaarlijke goederen is vestiging buiten de bestaande kernwinkelgebieden toegestaan. Het gaat hier om de branches auto's, boten, caravans, brand en explosiegevaarlijke goederen en bestrijdingsmiddelen. Hiervoor geldt dat vestiging zoveel mogelijk geconcentreerd plaatsvindt in de vier steden en de vier dragende kernen;
- Detailhandel bedoeld voor de zogenaamde doelgerichte, laagfrequente aankopen (wonen, bruin- en witgoed, doe-het-zelf, tuincentra) dient primair aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden gevestigd te worden. Wanneer dit door het volume niet mogelijk is, is vestiging erbuiten geconcentreerd toegestaan op een (PDV-)locatie waar soortgelijke detailhandel is geconcentreerd in een van de vier steden of dragende kernen. Branches in de dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen horen hier niet thuis;
- Themaconcentratiegebieden zijn gebieden waar detailhandel bedoeld voor de laagfrequente, doelgerichte aankopen geconcentreerd wordt. Dit vindt plaats in duidelijk herkenbare gebieden met een afgebakend profiel, met name de woonbranche. In Zeeland zijn dat het Marconigebied in Goes (wonen), Woonboulevard Poortvliet, Mortiere in Middelburg, en Morres e.o. in Hulst. Bij de ontwikkeling en het beheer van een themaconcentratiegebied is een heldere profilering en complementariteit ten opzichte van de rest van de detailhandelsstructuur essentieel. De invulling van dergelijke themaconcentraties wordt altijd afhankelijk gesteld van het functioneren van de binnensteden;
- Voor de zeer grootschalige recreatieve winkelformules (winkel met een omvang van 3.000 m² of meer) geldt dat deze in principe gevestigd dienen te worden in of aan de rand van de binnensteden. Onder voorwaarden kan hierop een uitzondering worden gemaakt:
 - aangetoond moet worden dat de vestiging niet in de binnenstad kan worden geacommodeerd.
 - aangetoond moet worden dat er geen substantiële gevolgen optreden voor detailhandelsbranches in de bestaande winkelcentra.

Een vestigingslocatie is alleen geschikt indien aansluiting gezocht wordt bij een themaconcentratie. Hierbij dient de winkelformule te passen bij het profiel van de themaconcentratie om te kunnen zorgen voor een meerwaarde. Regionale afstemming is hierbij belangrijk.

De mogelijkheid bestaat om aansluitend bij perifeer te ontwikkelen middelgrote dagattracties (leisurecentra) detailhandel te vestigen. Dit kan alleen wanneer:

- De invulling van de detailhandel een directe relatie heeft met het concept van de dagattractie.
- De invulling van de detailhandel voor het belangrijkste deel complementair (en dus niet overlappend is) met het detailhandelsaanbod in de bestaande winkelcentra.
- Aangetoond wordt dat de detailhandel geen substantiële gevolgen heeft voor de bestaande detailhandelsstructuur en qua omvang ondergeschikt is aan het totale concept. Hiertoe wordt, ter indicatie, uitgegaan van een maximale omvang van 5% van het totale bruto bebouwde vloeroppervlakte.

In het Omgevingsplan Zeeland is tevens opgenomen dat het mengen van functies onder voorwaarden voordelen kan opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en de omgeving ervan. Voordelen zijn in het kort: sociale controle, intensief ruimtegebruik (toevoeging tijdsdimensie), levendigheid. Functiemenging kan zorgen voor een kwaliteitsimpuls die uiteindelijk een waardestijgend effect heeft op het gebied. Er kan, afhankelijk van de plaatselijke situatie, ambities en wensen, een gemengd gebied ontstaan dat ergens een plek heeft binnen het continuüm tussen een monofunctionele woonwijk enerzijds en een monofunctioneel bedrijventerrein anderzijds. Een dergelijk continuüm sluit beter aan op de grote verscheidenheid aan wensen van woonconsumenten (van landelijk wonen tot stedelijk gemengd) en van gewenste vestigingsmilieus van ondernemers die soms behoefte hebben aan het combineren van wonen en werken in één pand.

Het omgevingsplan Zeeland hanteert een tweetal doelstellingen voor wonen:

- zuinig ruimtegebruik: Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen).
- Bundeling: Om in de Zeeuwse steden Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen voldoende draagkracht te ontwikkelen en het regionale voorzieningenniveau in stand te houden en te versterken, wordt het bundelingsbeleid voortgezet. Dit betekent dat de woningproductie in stedelijke ontwikkelingszones gebundeld moet worden, met mogelijkheden voor woningbouw in alle overige kernen. Ook voor regio's zonder stedelijke ontwikkelingszone geldt een bundelingstaakstelling. Hier vindt bundeling plaats in de dragende kernen. Provinciaal uitgangspunt daarbij is dat de uitbreiding van de woningvoorraad per regio overeenkomt met de hiervoor vastgestelde bundelingspercentages. Voor de kern Hulst geldt een minimum bundelingspercentage van 20 procent. Aanvullend op de aangegeven randvoorwaarden is in de provinciale Woonvisie een aantal variabele woondoelen opgenomen, waar de provincie een actieve rol in wil vervullen.

Het gaat daarbij om:

- stimuleren omvang en diversiteit van de nieuwbouw;
- aandacht voor bijzondere woonwensen (unieke projecten);
- zorgdragen voor kwetsbare groepen, ouderen (zorgwoningen), starters en studenten, waarvoor het van belang is dat er voldoende keuzevrijheid op de woningmarkt blijft bestaan en dat deze, waar mogelijk wordt versterkt.

Regionale economie

De Zeeuwse economie kampt met een aantal structurele problemen die zich over een breed terrein en verschillende sectoren uitstrekken. Zeeland kent een relatief lage groei van de werkgelegenheid en de toegevoegde waarde. De bedrijvendynamiek en de investeringsbereidheid blijven achter bij de landelijke ontwikkeling.

Toch liggen er in Zeeland een aantal kansen. Sterke troeven zijn de ligging aan diep zeewater, een aantrekkelijke omgeving en een sterk toeristisch product, een goede woonomgeving en leefklimaat. Deze troeven zullen de komende jaren belangrijker worden. Het sociaal-economische beleid van de provincie kiest voor een brede dynamische inzet op alle sectoren van de Zeeuwse economie. De opgave voor het omgevingsbeleid is deze dynamiek te faciliteren en de Zeeuwse troeven te versterken.

Bedrijventerrein

Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt gezocht naar een locatie met een goede ontsluiting nabij afzetgebieden en arbeidsmarkt en op voldoende afstand tot bijvoorbeeld woongebieden. Bedrijventerreinen worden gezien als randvoorwaarde voor economische ontwikkeling. Hierbij spelen twee aspecten een rol, de kwantiteit en de kwaliteit:

- kwantiteit is belangrijk omdat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwvestiging, uitplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven.
- kwaliteit van bedrijventerreinen slaat op het kwaliteitsprofiel van het terrein, waarbij uitstraling en speciale voorzieningen belangrijk zijn. Verder heeft het betrekking op beleidsdoelen rond duurzaam ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, parkmanagement en milieudoelstellingen.

Om deze doelstelling en de bijbehorende operationele doelen na te kunnen streven is een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd. Veel uitgangspunten zullen per regio moeten worden uitgewerkt in regelmatig overleg tussen gemeenten en tussen provincie en regio. Hiertoe wordt het instrument regionaal bedrijventerreinenprogramma in het leven geroepen.

Bedrijventerreinenprofielen

Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende bedrijventerreinenprofielen:

- kleinschalige bedrijventerreinen;
- thematische terreinen;
- grootschalige bedrijventerreinen;

Kleinschalige bedrijventerreinen

Per regio kunnen bedrijventerreinen worden aangewezen als 'kleinschalig' bedrijventerrein'. Op deze terreinen mogen nieuwe bedrijven zich vestigen tot en met milieuhindercategorie 3 en met een kavelgrootte van maximaal 0,5 hectare. Kleinschalige bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving waar het toe hoort. Voor uitbreiding van bestaande bedrijven en verplaatsingen uit de dorpskern zijn de kavelmaat en milieuhinder categoriebepalingen niet van toepassing.

Voor een nieuw te vestigen bedrijf dat een grotere kavel dan 0,5 hectare nodig heeft kan een uitzondering worden gemaakt indien op grond van ruimtelijke argumenten wordt aangetoond dat vestiging van het bedrijf qua aard en schaal beter aansluit bij dat dorp of die omgeving dan bij een grootschalig of thematisch bedrijventerrein, dan wel het bedrijf niet kan worden geacommodeerd op een grootschalig of thematisch bedrijventerrein. Beperkte uitbreiding van kleinschalige bedrijventerreinen is mogelijk in de vorm van een stedenbouwkundige afronding en als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Thematische bedrijventerreinen

Elke regio mag bedrijventerreinen aanwijzen als 'thematisch terrein'. Thematerreinen zijn bedrijventerreinen die strikt bedoeld zijn voor een bepaald soort bedrijvigheid. Voor thematerreinen moet daarom een afgezonderde ijzeren voorraad van 3 jaar beschikbaar gemaakt worden in de bedrijventerreinenprogramma's. Het bestemmen van een terrein tot thematerrein is hierdoor ingrijpend voor de economische en ruimtelijke dynamiek in een bepaalde regio. Het benoemen van een bedrijventerrein tot thematerrein zal daarom alleen plaatsvinden als hier vanuit de provinciale doelstellingen steekhoudende argumenten voor zijn. De aanwezigheid van een schaarse of zeer kostbare voorziening op een bedrijventerrein ten behoeve van een afgebakend soort bedrijvigheid is zo'n argument. Een voorbeeld hiervan is een 'nat' bedrijventerrein met een binnenvaartkade, waarbij alleen kadegebonden bedrijvigheid toegestaan wordt.

Grootschalige bedrijventerreinen

Bestaande bedrijventerreinen bij steden en dragende kernen kunnen aangewezen worden als grootschalig bedrijventerrein. Hier kunnen grootschalige bedrijfsactiviteiten plaatsvinden tot en met milieuhindercategorie 4. Uitbreiding van enkele van deze terreinen (c.q. een enkel nieuw terrein) kunnen, wanneer er behoefte aan is, worden gerealiseerd in Zierikzee, Tholen-Stad, Hulst, Terneuzen en Oostburg. Voor de overige grootschalige bedrijventerreinen is alleen een beperkte uitbreiding mogelijk in de vorm van een stedenbouwkundige afronding en als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Om bedrijventerreinen zo efficiënt en zo kwalitatief hoogwaardig mogelijk in te richten en te behouden, is een professioneel uitgifte- en beheersbeleid van groot belang. Samenwerking en afstemming tussen overheden zijn hierbij sleutelwoorden. Gemeenten kunnen zorgen voor een efficiënt en duurzaam beheer van bedrijventerreinen door een verregaande vorm van samenwerking tussen gemeenten bij de acquisitie, uitgifte en beheer van bedrijventerreinen. Dit levert niet alleen schaalvoordelen op, maar ook de beste locatie voor een bedrijf met ruimtebehoefte binnen een regio, in plaats van binnen één gemeente. In Zeeland zijn door sommige gemeenten al stappen in de goede richting gezet en de provincie wil dit verder stimuleren, ondersteunen en zo mogelijk belonen.

Beeldkwaliteit

Om de beeldkwaliteit van Zeeland te versterken is het primair noodzakelijk dat het aspect beeldkwaliteit systematisch betrokken wordt bij planprocessen. Om dit te bereiken wordt bij concrete plannen, afhankelijk van omvang en betekenis van het plan, om een beeldkwaliteitplan of –paragraaf gevraagd waarin tevens wordt aangegeven hoe locatiekeuzes of keuzes over vormgeving tot stand is gekomen en kan bij toekomstige ontwikkelingen op de ontwerpfilosofie worden aangehaakt.

Bij de beoordeling van een plan zal erop worden toegezien of de denkstappen daadwerkelijk en afdoende zijn doorlopen. Op provinciaal niveau wordt geen inhoudelijk oordeel geveld over het beeldkwaliteitplan. Dit vormt de verantwoordelijkheid van de gemeente.

3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid

Het beleidsuitgangspunt is zorgvuldig en effectief ruimtegebruik waarbij de ruimte geboden wordt aan ontwikkeling met behoud van de omgevingskwaliteiten. Voorkomen moet worden dat de gemakkelijke weg van uitbreiding gekozen moet worden. Aandacht voor herstructurering, renovatie en transformatie van het bestaande is dan ook voor alle sectoren van belang.

Ten aanzien van wonen staat de provincie het behoud van een prettig, schoon, gezond en veilig woonklimaat voor. Factoren die dit beïnvloeden zijn onder meer voldoende (speel)ruimte, rust, mogelijkheden voor ontmoeting, beschikbaarheid en diversiteit. De doelstellingen van de provincie zijn enerzijds het bundelen van wonen en anderzijds zuinig ruimtegebruik.

Bedrijventerreinvisie Zeeuws-Vlaanderen

In de bedrijventerreinvisie Zeeuws-Vlaanderen⁷ wordt beschreven dat op bedrijventerreinen uitsluitend bedrijven worden toegelaten die niet inpasbaar zijn in de andere stads- en dorpsmilieus en geen arbeids- en bezoekersintensieve functies hebben en een goede aansluiting op het wegennet behoeven. Grootschalige Detailhandelvoorzieningen (GDV) en Perifere Detailhandelvoorzieningen (PDV) zijn veelal te vinden op bedrijventerreinen (perifere locaties). Dit betekent dat artikelen die een groot oppervlak nodig hebben (zoals auto's, tuincentra, bouwmaterialen, etc.) vaak op bedrijventerreinen gevestigd zijn. In Zeeuws-Vlaanderen zijn een aantal locaties geschikt voor aanleg van PDV/GDV, namelijk Stampershoek in Oostburg, Kennedylaan in Terneuzen en Morres in Hulst.

Het beleid van de gemeente Hulst is gericht op versterking en uitbreiding van de economische structuur van de gemeente. De gemeente streeft een evenwichtige groei en een duurzame ontwikkeling van de bedrijvigheid in de gemeente na. Dit is noodzakelijk voor voldoende werkgelegenheid voor de huidige en toekomstige beroepsbevolking. Door bundeling van bedrijventerreinen wordt duurzaamheid bevorderd (minder transport en gezamenlijke benutting van faciliteiten). Ook wordt gezocht naar compensatie voor het werkgelegenheidsverlies als gevolg van verdwijnen van het veer enerzijds en schaalvergroting in de agrarische sector anderzijds. De plannen voor de doorontwikkeling van Morres naar een thematisch (vrijtijds)centrum hebben binnen de gemeente hoge prioriteit. Dit vertaalt zich naar de volgende ruimtelijk-economische doelstellingen, uitgangspunten en hoofdlijnen van het bedrijventerreinenbeleid:

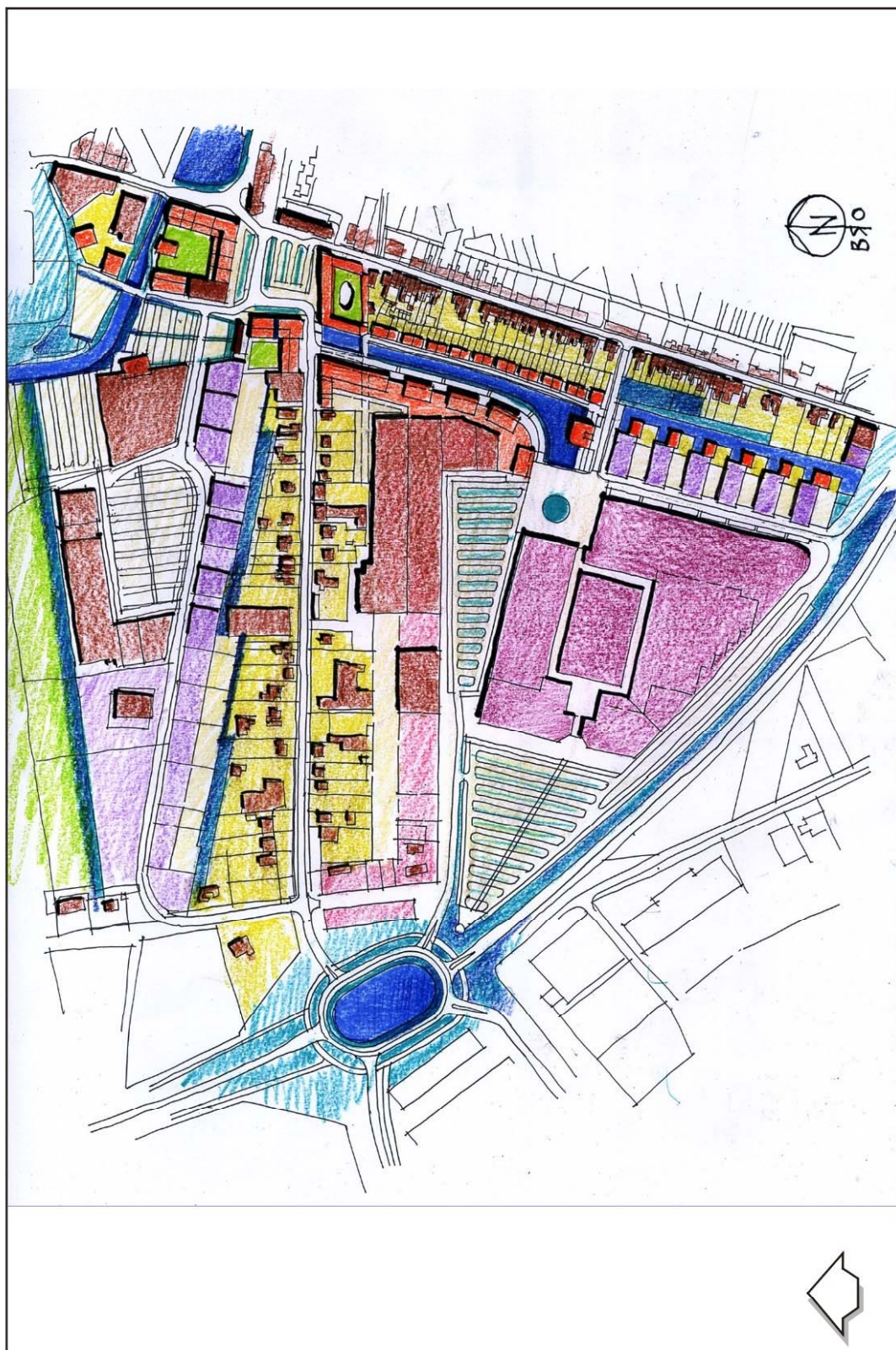
- *selectieve groei*

De bedrijventerreinen bij de dragende kern Hulst/St. Jansteen hebben de mogelijkheid om zich verder te ontwikkelen als terreinen met een regionale opvangfunctie. Ze moeten vooral ruimte bieden voor de ontwikkeling van het midden- en kleinbedrijf, dienstverlening, klein-industrie, groothandelsbedrijven, bouwbedrijven, post-orderbedrijven en transport- en logistieke sector. Er dient ruimte te worden geboden voor het verplaatsen van lokale bedrijven vanuit de woonkernen en het buitengebied. Vervolgens dient ruimte beschikbaar te zijn voor nieuwe bedrijven. Een toename van het aantal bedrijven zal resulteren in een sterkere economische structuur en de afhankelijkheid van werkgelegenheidsontwikkelingen van grotere bedrijven verminderen;

- *kwaliteitsoptimalisatie en efficiënt ruimtegebruik*

Op bestaande bedrijventerreinen dient gestreefd te worden naar kwaliteitsoptimalisatie en efficiënt ruimtegebruik. Op regionaal niveau moet er voldoende voorraad van de juiste kwaliteit zijn voor nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijven. Daarbij dienen goede ontsluitingsmogelijkheden van de bedrijventerreinen bijzondere aandacht te krijgen. Efficiënt ruimtegebruik kan worden bewerkstelligd door bij de

⁷ Bedrijventerreinvisie Zeeuws-Vlaanderen, Grontmij Nederland bv Middelburg, januari 2005



Stedenbouwkundige impressie vanuit Structuurvisie

keuze van nieuwe bedrijventerreinen eerst te kijken naar revitalisering (inbreiding), vervolgens naar uitbreiding bestaande terreinen en tenslotte naar nieuwe terreinen;

- *concentratie in twee kernen.*

Werkgelegenheid wordt geconcentreerd in de kernen Hulst/St. Jansteen en (in mindere mate) Walsoorden.

Regionale detailhandelsstructuurvisie Zeeuws-Vlaanderen

In opdracht van de Kamer van Koophandel en de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, is in 2003 een regionale detailhandelsstructuurvisie⁸ opgesteld. In deze visie worden de verschillende centra in de regio gepositioneerd en worden ontwikkelingsrichtingen naar de toekomst aangegeven.

Hierin wordt gesteld dat Hulst zijn positie als streekverzorgend centrum kan blijven vervullen met een aandachtsveld naar het (Belgisch) koop/dagtoerisme. Het is gewenst woninginrichtingzaken te clusteren in de regio- en streekverzorgende kernen zoals Hulst, passend bij het verzorgingsgebied van de betreffende formule. Klein-schalige aanbieders (accessoires, design, etc.) hebben een toegevoegde waarde voor het recreatief winkelen en worden bij voorkeur ingepast in de kernwinkelgebieden. Voor zover woninginrichting niet inpasbaar is in de centra, heeft clustering aansluitend op bestaand perifeer aanbod de voorkeur. Als voorkeurslocatie geldt in Hulst Morres.

Naar verwachting is de regio Zeeuws-Vlaanderen op termijn te klein voor een substantieel aanbod woninginrichting in het midden en hoge marktsegment. Om hierin te voorzien, zou een dusdanig sterk thematisch concept moeten worden ontwikkeld, dat dit een bovenregionale aantrekkingskracht heeft. De haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling is allerminst zeker en zal primair geïnitieerd moeten worden door bestaande toonaangevende aanbieders, zoals Morres. Rekening houdend met de bestaande marktverhoudingen en het potentiële verzorgingsgebied (regio Gent-Antwerpen) heeft de bestaande locatie Morres in Hulst de beste uitgangspositie voor een nieuw thematisch concept. De verwachte markteffecten en de aanwezige marktruimte van een dergelijk concept zijn nader onderzocht. De resultaten van dit onderzoek komen aan bod in hoofdstuk 5. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische verankering van het thema-concept.

Een randvoorwaarde is echter dat een dergelijk concept de overige (beoogde) winkelstructuur niet ondermijnt. Voor de overige branches is het gewenst te komen tot een beperkt aantal goed ontsloten locaties in de drie regio- en streekverzorgende kernen.

⁸ Zeeuws-Vlaanderen, Regionale detailhandelsstructuurvisie, Droogh Trommelen Broekhuis, Nijmegen 2003.

Hiervoor geldt het strikte planologisch beleid. Dit is gewenst om ondermijning van de centrumgebieden tegen te gaan. Aansluitend op het bestaande beleid is dat in Hulst de zone Stationsplein-Morres.

Voor de GDV-branches geldt dat deze bij voorkeur gelijktijdig gerealiseerd dienen te worden met het 'Woonthemacentrum'. Ten aanzien van de invulling van de verschillende deelgebieden mag geen concurrentie ontstaan. Iedere functie heeft een bepaalde ondergrens qua omvang, inspelend op de schaalvergroting van de branches.

Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen⁹

In dit rapport, in opdracht van de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en waterschap Zeeuws-Vlaanderen geschreven, wordt de toekomstvisie en het actieprogramma op vijf themagebieden beschreven voor Zeeuws-Vlaanderen als uitgangspunt voor een gestructureerde en structurele samenwerking tussen deze partijen. Het betreft de themagebieden:

- Economie – versterk de economische basis;
- Promotie – boei en bindt mensen en bezoekers;
- Ruimtelijke diversiteit – vergroot de ruimtelijke en natuurlijke kwaliteiten;
- Partnerschap – werp de blik naar buiten en zoek coalities;
- Regionale samenwerking – eendracht maakt macht.

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

Voor Hulst geldt een voornamelijk regionaal verzorgende rol met op onderdelen bovenregionale functies met een duidelijke positionering ten aanzien van de functie detailhandel ten opzichte van de gemeenten Sluis en Terneuzen.

'Retailvisie'¹⁰

In de Retailvisie Centrum 2005 is een ambitie voor het centrum van Hulst geformuleerd. Op basis van die ambitie is:

- een ruimtelijk-functioneel structuurbeeld geschetst dat gebaseerd is op een concentratie van functies langs een centrale as die loopt vanaf de Bierkaai in de binnenstad tot het 'Woonthemacentrum' in het plangebied 'De Statie';
- een distributie-planologische berekening gemaakt om de kwantitatieve ontwikkelingsruimte te kunnen bepalen.

In de retailvisie is voor het gebied 'De Statie' een ruimtelijk-functioneel streefbeeld geformuleerd met daaraan gekoppeld een aantal m² aan detailhandel dat nodig is

⁹ Samen Werken aan Zeeuws-Vlaanderen, ECORYS Nederland BV, Rotterdam 05 september 2007

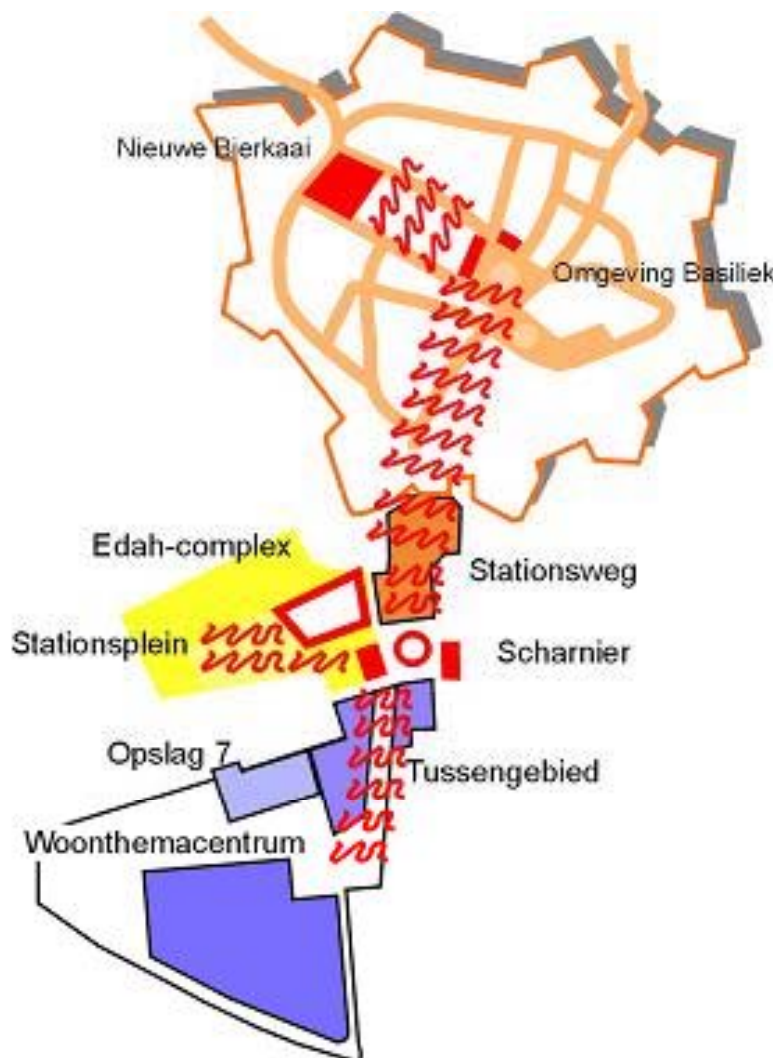
¹⁰ Retailvisie Centrum, gemeente Hulst, BRO, 1 maart 2005

om aan het streefbeeld invulling te geven. De retailvisie waarborgt een evenwichtige ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het gehele centrumgebied met de gestelde ambitie als uitgangspunt.

Op basis van de ambitie en de draagvlakmogelijkheden zijn in de retailvisie de volgende kaders voor uitbreidingsruimte gegeven:

- Regulier dagelijkse artikelen 550 tot 700 m² wvo
- Regulier niet-dagelijkse artikelen 550 tot 3.100 m² wvo
- Grootschaligheid Max. 10.000 m² wvo
- Woonthema Ca. 20.000 m² wvo
- Specifiek PDV Nadere onderbouwing

wvo = winkelverkoopvloeroppervlakte



Afbeelding: Ruimtelijk-functioneel structuurbeeld, Bron: Retailvisie (2005)

De visie op de locatietoedeling van de indicatieve ruimte is in de retailvisie als volgt verwoord:

- reguliere distributieve ruimte aanwenden voor de Binnenstad (Nieuwe Bierkaai en omgeving Basiliek), daarnaast Stationsweg, herontwikkeling Em-té complex (voormalig EDAH-complex) en afronding van het Stationsplein. Dit kan al een spanning opleveren als het gaat om de noodzakelijk fysieke herstructureringsruimte en de beschikbare distributieve ruimte;
- grootschaligheid specifiek afgebakend in het Tussengebied om de overgang tussen binnenstad/Stationsweg/ De Statie enerzijds en 'Woonthemacentrum' anderzijds te begeleiden;
- specifiek PDV en/of leisure/recreatie op Loods 7-locatie.

Beleidsnotitie supermarktstructuur gemeente Hulst¹¹

De beleidsnotitie supermarktstructuur is opgesteld om een kader te beiden voor de toekomstige ontwikkeling van de supermarktstructuur in de gemeente Hulst. Deze beleidsnotitie is deels een uitwerking van de 'Retailvisie Centrum' uit 2005.

Binnen het totale spectrum van supermarktaanbod in de gemeente Hulst worden een viertal type locaties te onderscheiden:

- het aanbod in de kleine kernen van het gemeentelijk grondgebied;
- het aanbod op wijkniveau binnen de hoofdkern Hulst;
- het centrale aanbod in de hoofdkern Hulst;
- overig verspreid en solitair aanbod.

Het plangebied 'De Statie' wordt gerekend tot het centrum Hulst. Het supermarktaanbod in het centrum vervult een functie voor de gehele gemeente Hulst, de kernen in de omgeving en een deel van het Belgische achterland. Om een dergelijk verzorgingsgebied op een goede wijze te kunnen bedienen is een heldere herkenbare ruimtelijke structuur van het supermarktaanbod in de hoofdkern noodzakelijk.

De gemeente Hulst wil het evenwicht nastreven tussen het bieden van een acceptabel voorzieningenniveau op het niveau van de kernen en de wijken, het invullen van de regionale verzorgingsfunctie van het centrumaanbod en tenslotte het bieden van voldoende marktperspectieven voor ondernemerschap van de supermarktaanbieders, die passen binnen de na te streven verzorgingsstructuur.

De concentratiegedachte zoals die reeds ontwikkeld is aan het Stationsplein sluit goed aan bij deze verzorgingsdoelstelling. De gemeente Hulst wil op deze locatie de ruimte bieden om het aantal vestigingen uit te breiden tot maximaal vijf supermarkten. Het gaat daarbij niet om het toevoegen van nieuwe, nog niet in Hulst gevestigde aanbieders, maar om het verplaatsen en versterken van bestaand aanbod of be-

¹¹ Beleidsnotitie supermarktstructuur gemeente Hulst, BRO adviseurs, november 2006 (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 december 2006).

staande claims voor vestiging in Hulst. Een verplaatsende supermarkt dient voor te komen in de analyse van bestaande supermarkten zoals opgenomen in de Beleidsvisie Supermarktstructuur om te voorkomen dat een te grote toename van aantal m² winkelvloeroppervlak aan supermarkten ontstaat. In onderhavig bestemmingsplan is een dergelijke bepaling opgenomen.

Om de gemeentelijke en regionale markt goed te kunnen bedienen is het noodzakelijk dat op deze locatie een krachtig en divers supermarktaanbod tot ontwikkeling komt. Van de andere kant is het niet wenselijk dat op de betreffende locatie een ongelimiteerde ontwikkeling plaats vindt, die de kansen voor het ondernemerschap in de kleine kernen of in de noordelijke woonwijk van de gemeente Hulst, ondermijnt.

In het binnenstadsdeel van het centrum van Hulst blijft de mogelijkheid voor vestiging van supermarktaanbod gehandhaafd. De ontwikkeling in de markt geeft aan dat dit niet het reguliere aanbod met een groot oppervlak en een breed assortiment kan zijn. In de binnenstad zal eerder sprake zijn van gespecialiseerde aanbieders in de sector dagelijkse artikelen.

Gemeentelijke woonvisie

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);

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 circa 819 te realiseren nieuwe woningen, onder meer te bouwen in Groote Kreek, De Nieuwe Bierkaai, de verbindingszone tussen de Statie en de binnenstad, en in de binnenstad zelf.

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. In de sector bedrijvigheid gaat het vooral om de ontwikkeling van clusters rondom Nekkermann, Morres Meubel en logistieke en zakelijke dienstverlening aan havengebieden. Beide bedrijven zijn van groot belang voor de economie van de gemeente Hulst. Verschillende factoren binnen de gemeente Hulst spelen grote rollen in de potentie om toeristen en recreanten te trekken vanuit Nederland en uit België. De sector wonen heeft veel potentie aangezien de gemeente Hulst als enige gemeente groeit in Zeeuws-Vlaanderen. Het aanbieden van huizen moet zich niet alleen richten op het aanbieden van normale huizen, maar ook op aangepaste woningen, woongemeenschappen en op verzorgingstehuizen.

In dit bestemmingsplan is met de verschillende uitgangspunten voor de ruimtelijke opgave rekening gehouden. Relevant zijn de herstructurering van het terrein Tol-Morres en het bundelen van de verschillende functies binnen het bestaande gebied. Verder zijn de beperkte mogelijkheden voor inbreiding te benutten.

Ontwikkelingsvisie Hulst

Ten aanzien van de detailhandel vervult Hulst een belangrijke rol in regionale en bovenregionale zin. De stad kenmerkt zich als koopstad voor vele Belgische toeristen. Tevens biedt het legio voorzieningen als supermarkten, bouwmarkten, etc. voor de regio. De aantrekkingskracht van Hulst op de Belgische consument staat onder druk. Verschillende ontwikkelingen waaronder de plannen van Morres Meubel moeten de aantrekkingskracht van Hulst als koopstad versterken.

Welstandsnota gemeente Hulst¹²

In de welstandsnota van de gemeente Hulst staat beschreven aan welke eisen het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. Bij de behandeling van bouw aanvragen speelt deze nota dus een belangrijke rol. De welstandsnota is een duidelijk en objectief toetsingskader voor de welstandscommissie. En voor de inwoners van Hulst biedt de nota meer inzicht in deze toetsing door de commissie en – minstens zo belangrijk – meer zekerheid vooraf over de haalbaarheid van bouwplannen. Naast algemene en gebiedsgerichte criteria zijn in de welstandsnota voorwaarden opgenomen voor veel voorkomende, kleine bouwplannen.

De kern Hulst is in de welstandsnota verdeeld in deelgebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Dorpskernen en lintstructuren;
- Bedrijventerreinen;
- Open ecologische zones.

Voor elke gebied zijn gebiedsgerichte criteria opgesteld. De inhoud van de welstandsnota en het onderhavige bestemmingsplan zijn op elkaar afgestemd.

Beleidsnota kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten¹³

De gemeente Hulst wordt in toenemende mate geconfronteerd met verzoeken om in woningen en/of de daarbij behorende aan- en uitbouwen in gebruik te nemen voor de uitoefening van een beroep of bedrijf (praktijk voor huisartsen, dierenartsen, fysiotherapeuten, notarissen, makelaar/accountants, advocaten, kappers of schoonheidssalons, uitzend-, reclame- en allerlei andere advies- en/of servicebureau's etc.). De meer "traditionele" beroepen zoals accountants, huisartsen en advocaten oefenen hun beroep voornamelijk in de woning of in de daarbij behorende aan- en uitbouwen uit. De praktijk leert dat de meer "moderne" beroepen als fysiotherapeuten, kappers en schoonheidssalons ook in woningen of in de daarbij behorende aan- en uitbouwen worden ontplooid.

Deze laatste groep legt een toenemende druk op het gebruik van woningen, al dan niet gelegen in de wijken of straten met overwegend een woonfunctie. In beginsel

¹² Welstandsnota gemeente Hulst, Dorp, Stad en Land, maart 2004

¹³ Beleidsnota tot uitoefening van kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, gemeente Hulst, maart 2003

staat de gemeente Hulst positief tegenover het kleinschalig medegebruik, mits het niet uitgroeit tot een beroeps- of bedrijfsactiviteit die een te grote druk legt op de woonomgeving. Met name op plaatsen en/of in wijken waar behoud van de woonfunctie en het woonkarakter in het bestemmingsplan uitgangspunt is en behoort te zijn, dienen ontwikkelingen die daarvoor een bedreiging of aantasting vormen voorkomen te worden.

De gemeente Hulst heeft dan ook beleid voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten opgesteld. Een beleid dat erop gericht is de gang van zaken tot behoud van het woongenot in goede banen te leiden en te behouden. Kernpunt is dat beroepsmatige activiteiten naar aard en omvang dienen te voldoen aan een aantal geformuleerde criteria. Het hoofduitgangspunt moet zijn en blijven dat de desbetreffende woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en het woonkarakter (zowel van de woning zelf als van de woonomgeving) niet wezenlijk mag worden aangetast. Voor detailhandel, milieuhinderlijke en onevenredige verkeersaantrekkende activiteiten c.q. onevenredige parkeerdruk in en/of nabij de woningen kan geen plaats zijn. Ook zijn reclamevoorwerpen als regel niet toegestaan.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

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. Dit hoofdstuk bevat dus de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.2 Beheer

Wonen

Een deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning.

Bestaande bedrijvigheid

De bestaande bedrijvigheid aan de randen (Absdaalseweg en Steensedijk) blijft in het gebied gehandhaafd. In 'De Statie' varieert het aanbod in de dagelijkse (zoals een supermarkt) als niet-dagelijkse (kledingwinkel, bouwmarkt) sector. De winkels liggen geconcentreerd (Stationsplein en Havenfort) en verspreid (Absdaalseweg) over het deelgebied.

Detailhandelsbedrijven

Nr.	Detailhandelsbedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf ¹⁴	Categorie
<i>Deelgebied Stationsplein/Havenfort</i>					
1.	Oudeman Flowershop	Stationsplein	22b	Winkel in bloemen en planten	1
2.	Scapino Schoenen Kleding Sport	Stationsplein	22f	Winkel in overige artikelen	1
3.	kruidvat	Stationsplein	22g	Drogisterij	1
4.	Emté	Stationsplein	22i	Supermarkt	2
5.	Vögele Mode	Stationsplein	22i	Winkel in kleding en modeartikelen	1
6.	Boerenbond	Stationsplein	24	Winkel in ijzerwaren, gereedschap- pen, verf en bouwmaterialen (d-h- zelfart. kleinschalig)	1
7.	Karwei	Stationsplein	26	Winkel in ijzerwaren, gereedschap- pen, verf en bouwmaterialen (d-h-zelfart. kleinschalig)	1
8.	Aldi	Stationsplein	28	Supermarkt	2
9.	C1000	Stationsplein	30	Supermarkt	2
<i>Deelgebied Absdaalseweg</i>					
10.	Zaman Schoenen Mode & Sport	Absdaalseweg	12	Kledingzaak	1
11.	Stuntmarkt	Absdaalseweg	5	Winkel in overige artikelen	1
12.	Brugman Keukens en Badkamers	Absdaalseweg	19	Detailhandel in keukens, badkamers en sanitair	1
13.	Hulst Tapijtwereld	Absdaalseweg	33	Detailhandel in meubelen en wo- ninginrichting	1
14.	Beter Bed	Industrieweg	1-3	Detailhandel in meubelen en wo- ninginrichting	1
15.	Morres Wonen	Industrieweg	2	Detailhandel in meubelen en wo- ninginrichting	1
16.	Otak	Industrieweg	2	Detailhandel in meubelen en wo- ninginrichting	1
17.	Zonwering Everse	Industrieweg	2	Detailhandel in meubelen en wo- ninginrichting	1
18.	Trendhopper	Industrieweg	2	Detailhandel in meubelen en wo- ninginrichting	1
19.	Grando Keukens	Industrieweg	2	Detailhandel in meubelen en wo- ninginrichting	1
20.	Vivante-Everse woninginrichting	Industrieweg	2	Detailhandel in meubelen en wo- ninginrichting	1

¹⁴ De typologie van de aanwezige niet-woonfuncties is gebaseerd op de indeling conform de brochure bedrijven- en milieuzonering, VNG 16 april 2007, Sdu uitgeverij bv Den Haag, en daarin opgenomen SBI-code (ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling van het CBS)

Horecabedrijven

Nr.	Horecabedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf	Categorie
<i>Deelgebied 'Het Scharnier'/Stationsplein</i>					
1.	Restaurant Reynaertshof (leegstaand)	Stationsplein	2-4	Restaurant	2
2.	Restaurant Napoleon	Stationsplein	10	Restaurant	2
3.	Brasserie Koffiebar	Stationsplein	22a	Tearoom / koffiebar	2
<i>Deelgebied Tol-Morres</i>					
4.	Morres Wonen	Industrieweg	2	Horeca en detailhandel in meubelen en woninginrichting	1

Maatschappelijke voorzieningen

Nr.	Maatschappelijke voorziening	Adres	Nr.	Type voorziening	Categorie
<i>Deelgebied Absdaalseweg</i>					
1.	De Stadsschuur	Absdaalseweg	44	Brandweerkazerne	3.2

Bedrijven

Nr.	Bedrijf	Adres	Nr.	Type bedrijf	Categorie
<i>Deelgebied Stationsplein/Havenfort</i>					
1.	Advocatenkantoor De Rechter	Havenfort	2	Zakelijke dienstverlening; kantoor	1
2.	Haulez makelaars	Havenfort	4	Zakelijke dienstverlening; kantoor	1
3.	Coco Labeling en Drukwerk	Stationsplein	18	Uitgeverijen, drukkerijen en repro- ductie van opgenomen media	2
4.	Autobedrijf Van der Poel	Stationsplein	9	Handel in en reparaties van auto's en motorfietsen	2
<i>Deelgebied Steensedijk</i>					
5.	Stucadoorsbedrijf Alex van Alphen	Steensedijk	10	Bouwnijverheid	3.1
6.	P.A.M van Esbroek	Steensedijk	66	Vervoer over de weg	3.2
7.	Kapsalon Kitty's Haarstudio / M-Nailstyling	Steensedijk	68	Kapper / Schoonheidsspecialist	1
8.	Hermans Verhuizingen	Steensedijk	94	Vervoer over de weg	3.2
9.	Natuursteenbedrijf Ferket en De Maat	Steensedijk	100	Natuursteen bewerkingsbedrijf	3.2
10.	Van de Voorde Autobedrijf	Steensedijk	108	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen	2
11.	H.H.M. Schelstraete	Steensedijk	13	Tandheelkundige praktijken	1
12.	Schoonheidssalon Pour Elle	Steensedijk	39	Kapper / Schoonheidsspecialist –salon	1

Deelgebied Absdaalseweg

13.	Bierbrouwerij de Halve Maan	Absdaalseweg	2	Brouwerij	3.1
14.	Gemeentelijke werkplaats	Absdaalseweg	44	Gemeentewerf	3.2
15.	Van Haperen	Absdaalseweg	58	Autogarage	2
16.	Biesbroeck Automation	Absdaalseweg	7	Vervaardiging in Kantoormachines	3.1
17.	Accountants De Smet	Absdaalseweg	39	Zakelijke Dienstverlening; kantoor	1
18.	Kerckhaert Hulst BV	Absdaalseweg	41	Handel in en reparaties van auto's en motorfietsen	2
19.	Brood- en Banketbakkerij	Absdaalseweg	45	Bakkerij	2

Deelgebied Tol-Morres

14.	Beter Bed	Industrieweg	1-3	Bedrijf in meubelen en woninginrichting	1
15.	Morres Wonen	Industrieweg	2	Bedrijf in meubelen en woninginrichting	1
16.	Otak	Industrieweg	2	Bedrijf in meubelen en woninginrichting	1
17.	Zonwering Everse	Industrieweg	2	Bedrijf in meubelen en woninginrichting	1
18.	Trendhopper	Industrieweg	2	Bedrijf in meubelen en woninginrichting	1
19.	Grando Keukens	Industrieweg	2	Bedrijf in meubelen en woninginrichting	1
20.	Vivante-Everse woninginrichting	Industrieweg	2	Bedrijf in meubelen en woninginrichting	1
21.	Dethon Groen	Industrieweg	10	Sociale woonvoorziening	1
22.	Dethon Industrie	Industrieweg	10	Sociale woonvoorziening	1
23.	Het Feest	Industrieweg	13	Organisatiebureau	1
24.	Dieleman-Leendertse verhuizingen	Industrieweg	31	Verhuisbedrijf	2

Verkeersstructuur

Het overgrote deel van het deelgebied is ingericht als een 50 km/u-gebied. Voor de Steensedijk geldt een 30 km/u-regime. De wegen met het 50 km/u-regime zijn bestemd tot 'Verkeer'. Alle wegen en pleinen hebben een bestemming 'Verkeer-Verblijf'. De N290 is bestemd tot 'Verkeer'.

4.3 Ontwikkelingen

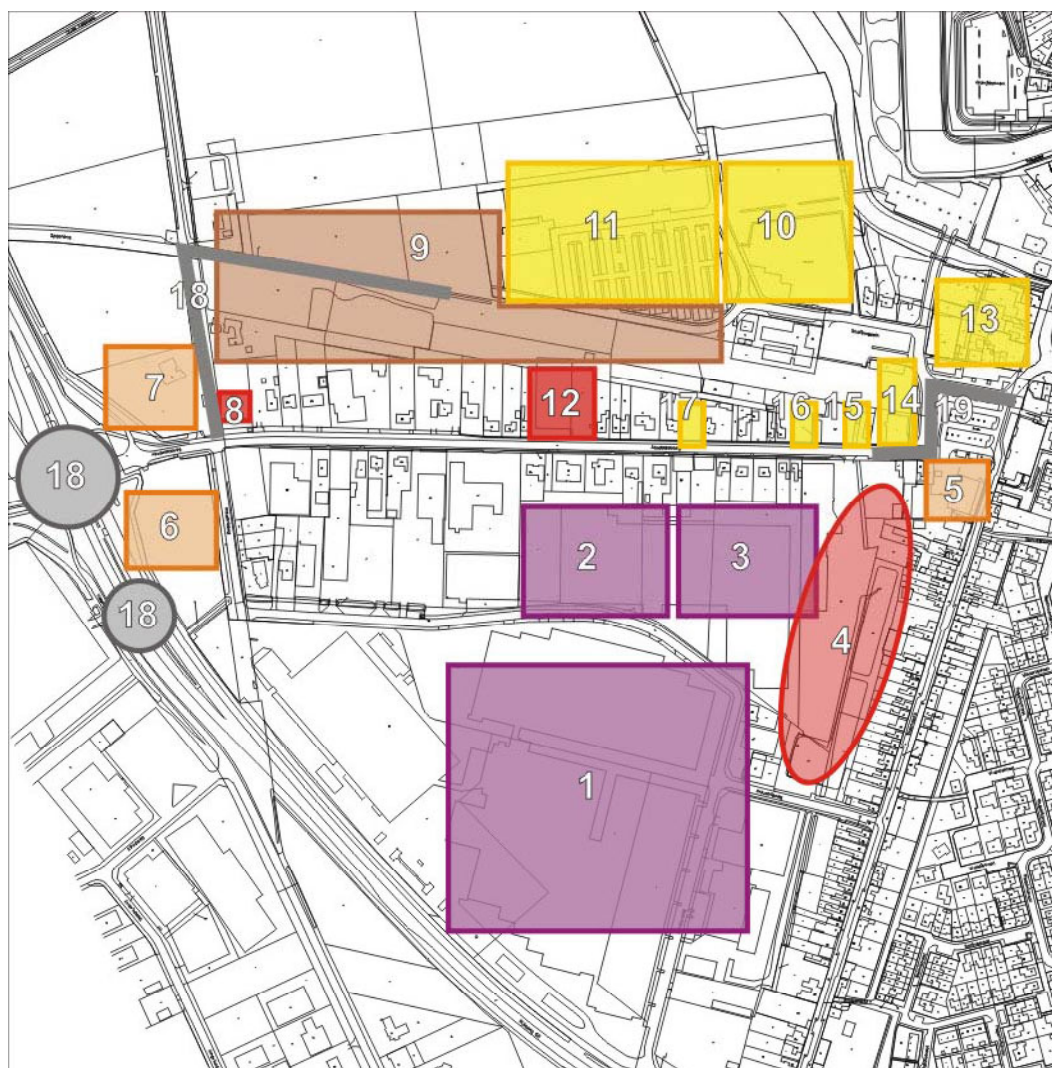
Het gebied tussen de N290, Absdaalseweg en Steensedijk (bedrijventerrein Tol-Morres) wordt de komende jaren ontwikkeld. Prominent onderdeel daarvan vormt de ontwikkeling van een zogenaamd 'Life Style Village Hulst', met een te onderscheiden driedeling bestaande uit een woonthemapcentrum, outlet/outdoor en grootschalige detailhandel. Het totaal te realiseren programma binnen dit totaalconcept bedraagt circa 87.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo).

De afzonderlijke deelgebieden binnen de bestemming -GD2- kunnen niet los van elkaar worden gezien. Vanuit de thematische benadering van concentratie van het totaal aanbod voor wonen is het wenselijk dat het 'Woonthemapcentrum' een duidelijk functionele relatie dient te krijgen met 'Opslag 7'. Gezien de fysieke nabijheid en het karakter van dit gebied en de overeenkomstige bestemming is er geen reden om planologisch onderscheid te maken tussen beide planonderdelen. In het kader van de beeldkwaliteit en profilering worden de twee plangebieden toch afzonderlijk beschreven. Voor de locatie 'Opslag 7' is het wenselijk dat deze omgevormd wordt tot discount en outlet georiënteerde aanbieders in woninginrichting alsmede volumineuze detailhandel gericht op outdoor, kamperen, recreatie, caravans en tenten, kamperen gecombineerd met leisure. In feite wordt gekoerst op een conceptuele aanvulling op de winkelfunctie zoals deze wordt vormgegeven in het 'Woonthemapcentrum'.

Het 'Tussengebied' dient als een kwalitatief verbingsgebied getransformeerd te worden dat een verbindende schakel gaat vormen met de binnenstad.

Voor het 'Tussengebied' ligt een invulling met grootschalige detailhandel voor de hand. Het gaat daarbij om grootschalige formules in bepaalde brancheringen, specifiek afgebakend met een eigen herkenbare identiteit van de afzonderlijke vestigingen. In de retailvisie van de gemeente is hiervoor de distributieve ruimte vastgelegd. De grootschalige vestigingen dienen de overgang tussen de binnenstad / Stationsweg / Scharnier enerzijds en het 'Woonthemapcentrum' anderzijds te begeleiden

De schaal is van belang om onderscheidend te zijn van de binnenstad, terwijl de herkenbare identiteit van de afzonderlijke vestigingen het verschil zullen maken met het 'Woonthemapcentrum'. Ruimtelijk dient het tussengebied een representatieve en aantrekkelijke uitstraling te krijgen met een daarop afgestemde architectonische vormgeving om een herkenbare schakel tussen binnenstad en buitenstad mede vorm te geven.



- Locatie 1: Woonthema-centrum
- Locatie 2: Opslag 7 (woonoutlet)
- Locatie 3: Tussengebied (grootschalige detailhandelsvestiging)
- Locatie 4: Woongebied aan achterzijde woning Steensedijk
- Locatie 5: Kop Steensedijk/Het Scharnier (hotel)
- Locatie 6: Hoek Absdaalseweg/N290 (tankstation/fastfoodrestaurant)
- Locatie 7: Hoek Absdaalseweg/N290/nieuwe ontsluitingsweg naar gemengde zone (conferentiecentrum)
- Locatie 8: Hoek Absdaalseweg/nieuwe ontsluitingsweg naar gemengde zone (woning)
- Locatie 9: Bedrijfszone weerszijden van nieuwe ontsluitingsweg naar Havenfort/Stationsplein
- Locatie 10: Bestaand winkelcentrum Havenfort/Stationsplein

- Locatie 11: Bestaande winkelstrip Havenfort/Stationsplein
- Locatie 12: De Stadsschuur
- Locatie 13: Het Scharnier (noord)
- Locatie 14: Locatie Bierbrouwerij/voormalige station
- Locatie 15: Absdaalseweg 4
- Locatie 16: Absdaalseweg tussen 12 en 18
- Locatie 17: Absdaalseweg tussen 28 en 32
- Locatie 18: Aanpassingen verkeersstructuur
- Locatie 19: Verkeersstructuur 'Het Scharnier'



211x00245\illustraties\Ontwikkelingslocaties.cdr

Verder zijn er verscheidene ontwikkelingen ten noorden van de Absdaalseweg en vinden er ontwikkelingen plaats op 'Het Scharnier'/Stationsplein. Bij veel ontwikkelingen wordt tevens nieuwe woonbebouwing opgenomen. De ontwikkelingen worden in deze paragraaf per deelgebied omschreven. In de afbeelding staan alle ontwikkelingen schematisch weergegeven.

De ontwikkelingen in het gebied van bestemmingsplan 'De Statie' hebben ook invloed op de verkeerssituatie. Voor de verschillende voorzieningen is een berekening gemaakt van de verkeersintensiteiten (zie ook paragraaf 5.4). Hierbij is uitgegaan van de maximale omvang en verkeersaantrekkende werking die binnen het bestemmingsplan mogelijk is. De genoemde intensiteiten geven de totale verkeersproductie van de nieuwe situatie weer (dus inclusief eventuele huidige verkeersproductie). De parkeernormen voor de verschillende voorzieningen zijn opgenomen in de bijlagen.

totaalconcept rondom wonen is opgebouwd uit interieur (wonen, keuken & sanitair), huis (doe-het-zelf) en tuin (groen/inrichting), met ruimte voor advies en dienstverlening om de consument de totale 'woonoplossing' te kunnen bieden. Een belangrijke drager van het totaalconcept vormen de aangeklede showrooms, waarbij in de winkel de totale belevingswereld van een huis/tuin kan worden nagebootst, waarbij naast het tonen van de gebruiksartikelen voor in en om het huis ook de mogelijkheid geboden wordt om deze ter plekke te kopen in winkelverkooppunten die onderdeel uitmaken van het grotere geheel 'Woonthemacentrum'. Dit kan plaatsvinden in winkelruimten die door het publiek als zelfstandige commerciële ruimten kunnen worden ervaren (bijvoorbeeld door brancheaanduiding, eigen logo of naam) dan wel commerciële ruimten/punten die als zodanig niet herkend worden als zelfstandig.

In het 'Woonthemacentrum' zijn tevens horecavoorzieningen aanwezig voor de bezoekers en er wordt tussen de winkelverkooppunten een themaplein aangelegd. Het themaplein gaat gebruikt worden als een recreatief verblijfsgebied bestemd voor markten en evenementen die het 'Woonthemacentrum' als concept moeten versterken. Het themaplein neemt een centrale plek in en dient te fungeren als een seizoen- en entertainmentplein, dat afhankelijk van de jaargetijden, accenten legt door middel van acties, evenementen, presentaties met aandacht voor trends en totale woonoplossingen die de levensstijl van de consument raakt. Op het vlak van vernieuwing, dynamiek, actualiteit en inspiratie zal daarbij de invulling wisselend worden vorm gegeven. Het bebouwde deel van het plein zal daarbij ruimte bieden aan dienstverlenende functies, horecavoorzieningen en externe detailhandelspunten.

Concreet bestaat het 'Woonthemacentrum' uit:

- maximaal 55.000 m² vvo met een concentratie van de drie pijlers interieur (wonen, keuken & sanitair), huis (doe-het-zelf) en tuin (groen/inrichting). De drie pijlers zullen rondom hun hoofdbranchering omringd en afgewisseld worden door complementaire functies;
- maximaal 250 m² bvo aan verwante consumentendiensten;
- maximaal 1.750 m² bvo aan horeca;
- een seizoen- en entertainmentplein met een grondvloeroppervlak van circa 9.000 m². Hiervan is ongeveer 2/3^e deel bebouwd en wordt ongeveer 1/3^e deel bestemd voor openbare ruimte. Op het seizoensplein zijn meerdere winkeleenheden mogelijk, waaronder woonoutlets. Daarnaast is er ruimte voor markten op het gebied van woninginrichting en horeca. De ingenomen winkelverkoopvloeroppervlakte maakt onderdeel uit van de toegestane maximale winkelverkoopvloeroppervlakte.

Het 'Woonthemacentrum' kent ruime bebouwingscontouren en de bestaande hoogtes worden gerespecteerd. Het is voorstelbaar dat op bepaalde locaties bijzondere

hoogteaccenten zijn toegestaan. Er is een looproute voorzien die dwars door het gebied loopt.

Aan de west- en oostzijde van het centrum zijn parkeerplaatsen voorzien. In totaal komen er ongeveer 1.200 parkeerplaatsen voor het 'Woonthemacentrum', 'Opslag 7' en het 'Tussengebied' (zie ook paragraaf 5.3). Op een normale werkdag produceert het 'Woonthemacentrum' ongeveer 2.500 autoverplaatsingen. Op een zaterdag zijn dit er met 5.250 ruim twee keer zoveel. Met de ontsluiting via de nieuwe rotonde op de N290 en de nieuwe interne ontsluiting naar de Absdaalseweg levert dit geen problemen op.

2. Opslag 7

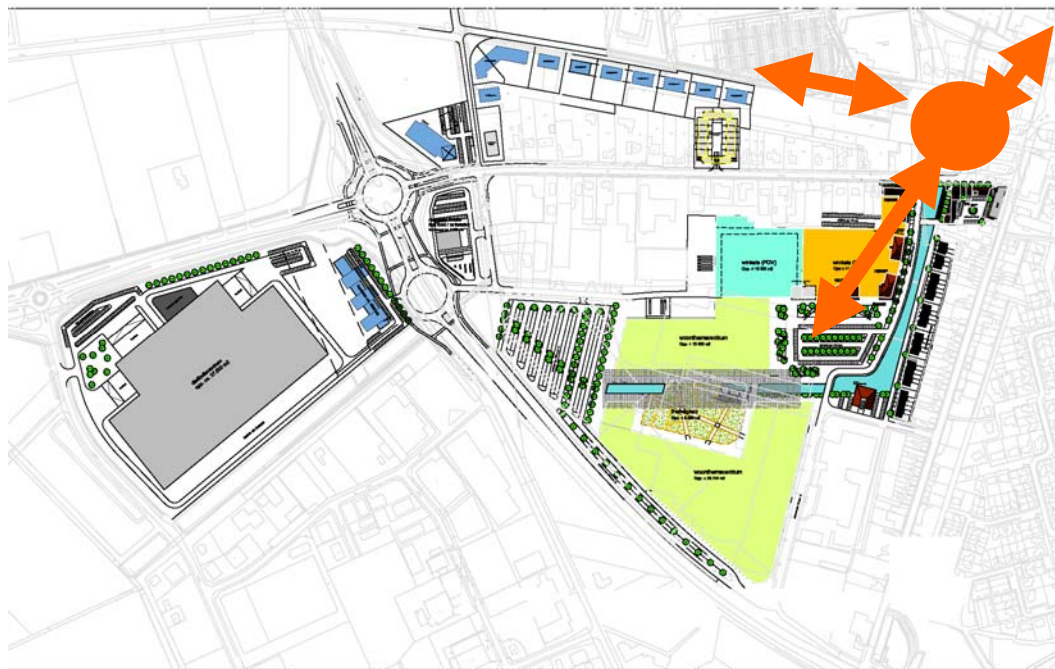
De locatie Opslag 7, een bestaande bedrijfsloods van Morres, wordt ingericht als een woonoutlet als koopjeshal en voor partijgoederen. Naast woonoutlet worden detailhandelsvestigingen in de branches tuin, doe-het-zelf en de traditionele PDV-branches auto, boot, caravans en kampeerartikelen nagestreefd. Voorwaarde voor vestiging van aanbieders in deze branches is dat de vestiging geen afbreuk mag doen aan de bestaande winkelstructuur. Maximaal zal op deze locatie circa 13.500 m² wvo worden gerealiseerd. Voor de parkeervoorziening wordt verwezen naar de beschrijving van project 1. De fasering van 'Opslag 7' hoeft niet gelijktijdig met de andere deelgebieden plaats te vinden. Het is de bedoeling dat de toonzalen aan de voorzijde (aan de zijde van het 'Woonthemacentrum') gesitueerd worden en dat aan de achterzijde ruimte voor magazijnen kan komen.

De parkeerbehoefte wordt opgevangen met de circa 1.200 gezamenlijke parkeerplaatsen voor het 'Woonthemacentrum', 'Opslag 7' en het 'Tussengebied' (zie ook paragraaf 5.3). Wat betreft verkeersbewegingen produceert Opslag 7 ongeveer 500 (werkdag) tot 1.000 (zaterdag) autobewegingen per etmaal. Net als het 'Woonthemacentrum' wordt het verkeer afgewikkeld via de nieuwe rotonde in de N290 en deels via de nieuwe verbinding met de Absdaalseweg.

3. Tussengebied (grootschalige detailhandelsvestiging)

In dit deelgebied is met name de schaal van de te vestigen bedrijven van belang omdat het de wisselwerking moet bevorderen van Morres met de binnenstad en het Stationsplein. Daarbij speelt de functionele invulling van het gebied een belangrijke rol alsmede de ruimtelijke uitstraling. Deze wisselwerking wordt in het plan meegenomen door het gebied open te stellen voor de vestiging van grootschalige detailhandel (GDV) in branches die complementair zijn aan de rest van de detailhandelsstructuur in de directe omgeving. Gedacht wordt daarbij aan een kwalitatieve invulling met winkels die een eigen herkenbare identiteit van de afzonderlijke vestigingen uitstralen. Daarbij is van belang de schaal van de te vestigen bedrijven van belang is om in elk geval onderscheidend te zijn van de binnenstad van Hulst.

De branches waaraan wordt gedacht om te huisvesten in het tussengebied zijn outdoor, sport, vrije tijd/spel, bruin- en witgoed, wonen en fietsen/automotive, complementair aan de andere deelgebieden (project 1 en 2). Detailhandel in voedings- en genotsmiddelen wordt niet toegestaan op dit terrein. Deze branches zijn elders voorzien (project 10 en 12).



Afbeelding: Het belang van het tussengebied

Er wordt gedacht aan een invulling van meerdere vestigingen met een gevarieerd aanbod. Deze vestigingen moeten minimaal een winkelverkoopvloeroppervlakte hebben van 1.000 m². Het maximale toelaatbare aantal m² vvo voor het totale gebied bedraagt 10.000 m². Om maximale synergie te ontwikkelen, verdient het de voorkeur dat het tussengebied gelijktijdig wordt uitgevoerd met het initiatief van Morres. Het is de bedoeling dat de showzalen aan de voorzijde (d.w.z. de zijde van het 'Woonthema-centrum') gesitueerd worden en dat aan de achterzijde ruimte voor bijvoorbeeld magazijnen kan komen. Zo ontstaat een doorlopende winkelpromenade, wat de winkelrouting in het gebied ten goede komt.

Op de verdieping van de winkels zijn vanuit het bewerkstelligen van stedenbouwkundige kwaliteit hoogte accenten, waarin woningen gedacht zijn, voorzien. Deze hoogte accenten kennen een maximale frontbreedte van 40 meter en een minimale onderlinge afstand van 15 meter zodat voorkomen wordt dat een eentonige bebouwingsstructuur qua hoogte ontstaat. De voorgestane goot- en bouwhoogte voor deze accenten bedraagt respectievelijk 14 en 17 meter. Bij het toekennen van maximaal toegestane bouwhoogten is rekening gehouden met de ruimtelijk-

stedenbouwkundige karakteristieken van de omgeving in algemene zin en de belendingen in het bijzonder. De hoogte accenten vormen een overgang met de woonfuncties aan de Absdaalseweg en vergroten de levendigheid in het gebied.

Aan de noordoostzijde van het bebouwingsblok komt een onderdoorgang met een doorrijhoogte van maximaal 3 meter. Deze dient gevrijwaard te blijven van bebouwing om de toegang tot het parkeerterrein tussen Absdaalseweg en het bebouwingsblok te garanderen. Op de parkeerplaats kunnen parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor de bewoners van de woningen in het tussengebied. Door de beperkte hoogte van de onderdoorgang wordt gegarandeerd dat er op het achterterrein geen vrachtverkeer kan komen.

Uitgangspunt is om het laden en lossen inpandig te laten plaatsvinden, waarbij in het noordelijk deel van Loods 7 een laad- en losgang wordt gebouwd. De route voor vrachtverkeer is aan de noordwestkant voorzien.

Bezoekers aan de voorzieningen in het 'Tussengebied' kunnen op de openbare parkeerplaatsen parkeren. Voor het 'Woonthemacentrum', 'Opslag 7' en het 'Tussengebied' gezamenlijk worden er 1.200 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de nieuwe woningen worden aan de achterzijde, tussen het nieuwe pand en de woningen aan de Absdaalseweg parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervoor gelden de parkeernormen zoals in de bijlage is weergegeven. De voorzieningen in het 'Tussengebied' (winkels en woningen) produceren bij elkaar ongeveer 800 tot 1.300 autoverplaatsingen per etmaal (werkdag en zaterdag). Ook dit gedeelte is via de Absdaalseweg en de nieuwe aansluiting van het Morresterrein op de N290 bereikbaar.

4. Woongebied Achter Steensedijk

Tussen het 'Woonthemacentrum' en de Steensedijk wordt een nieuwe bebouwingsrand gevoegd als overgang tussen de woningen aan de Steensedijk en het 'woonthemacentrum' van Morres. Deze woonrand krijgt een L-vormige structuur waarbij de lange zijde parallel komt te liggen aan de woningen van de Steensedijk.

In de woonstrook worden circa 30 grondgebonden aaneengebouwde of halfvrijstaande woningen gebouwd en maximaal 32 appartementen. De grondgebonden woningen zijn verdeeld over blokken van minimaal twee en maximaal zes woningen en zullen langs het water één lijn vormen naar de Absdaalseweg.

De 32 appartementen worden in één robuust gebouw, bestaande uit twee delen, ondergebracht van vier lagen met kap (maximale bouwhoogte van 14 meter). Per gebouwdeel en per laag kunnen 4 appartementen worden ondergebracht. Dit gebouw wordt aan de korte zijde van de L-vormige structuur gesitueerd, in de denkbeeldige zichtlijn vanuit de Absdaalseweg en fungeert als een markant punt.

In het woongebied dient minimaal 4.800 m² aan waterberging gerealiseerd te worden. Deze is in de structuur vooralsnog aangelegd als een brede watergang die de L-vormige structuur van de bebouwingsstrook volgt. Deze watergang is tevens de markering tussen het woongebied en 'Woonthemacentrum'. Tussen watergang en bebouwingsstrook wordt een weg aangelegd die de toe te voegen woningen moet verbinden met de Absdaalseweg, de Steensedijk en de overige wegen in de nabije omgeving. Parallel aan deze weg worden parkeerstroken aangelegd. In het bestemmingsplan is er voor gekozen om het gebied rechtstreeks te bestemmen.

Voor de woningen in het woongebied achter de Steensedijk gelden de parkeernormen zoals in de bijlage is opgenomen. Verder produceren de circa 62 woningen een kleine 500 autoverplaatsingen per dag. Het merendeel van het verkeer zal gebruik maken van een route die loopt via de Absdaalseweg.

5 Kop Steensedijk/ 'Het Scharnier'

De kop van de Steensedijk kent in de huidige situatie een rommelig aanzicht. Op deze locatie zijn detailhandelsvestigingen en woningen gevestigd. De nieuwe ontwikkelingen moeten zorgen dat dit gebied een duidelijke pleinfunctie krijgt, functioneel versterkt wordt en kan bijdragen aan een versterking van de binnenstad en het gebied Morres. Op deze locatie wordt publieksgerichte dienstverlening toegestaan, kleinschalige bedrijvigheid, wonen (circa 30 woningen) op de verdieping en ten hoogste één detailhandelsvestiging van maximaal 1.000 m² (wvo). Tevens wordt de realisatie van een hotel in dit gebied haalbaar geacht.

Om een duidelijke bebouwingswand te creëren, is een goothoogte van 12 meter aan 'Het Scharnier' toegestaan, die afloopt aan de zijde van de Steensedijk en de zijde van het nieuwe woongebied in het tussengebied (project 4) om inkijk in de belendende tuinen te reduceren. Aan de zijde van de Steensedijk heeft de bebouwingswand direct grenzend aan de bestaande woningen een goothoogte van maximaal 6 meter, het middendeel heeft een goothoogte van maximaal 9 meter als opmaat naar de bebouwingswand die gericht is naar 'Het Scharnier'. Aan de zijde gesitueerd richting het 'Woonthemacentrum' heeft de bebouwingswand een goothoogte van maximaal 9 meter. In het binnengebied van de geprojecteerde nieuwbouw kan maximaal 4 meter hoog gebouwd worden. Dit binnengebied kan worden ingericht als tuin, dienen als parkeervoorziening of worden bebouwd waarbij parkeren dan bijvoorbeeld op de eerste laag kan plaatsvinden.

Op het plein Het Scharnier is een parkeerplaats aanwezig waar een deel van de parkeerbehoefte kan worden opgevangen, met name voor bezoekers van de voorzieningen. Voor de parkeerbehoefte van de woningen en het hotel worden op eigen terrein extra parkeerplaatsen gemaakt. Voor de detailhandel, woningen en het hotel gelden de parkeernormen zoals in de bijlage is weergegeven. Voor het verkeer is

de locatie bereikbaar via de Absdaalseweg (uit het westen) en via de Van der Maalstedeweg (oosten). Het gaat om ongeveer 400 tot 600 autobewegingen per etmaal naar en van deze locatie.

6. Hoek Absdaalseweg/ N290

Ten oosten van de N290 en ten zuiden van de Absdaalseweg wordt aan de zuidzijde van het gebied de vestiging van een tankstation exclusief LPG verkoop mogelijk gemaakt. Het tankstation zal tevens een winkel, snackcorner en wasstraat kunnen bevatten. De ligging van het gebied, nabij de N290, is economisch gezien, gunstig voor de vestiging van een tankstation. Nu is het terrein onbebouwd. Tevens wordt aan de noordzijde van het gebied een fastfoodrestaurant met drive-in gerealiseerd. De ontsluiting van beide bedrijven vindt plaats via de Industrieweg en de nieuwe rotonde in de N290 voor het Morres-terrein. Een rechtstreekse aansluiting op de N290 is niet wenselijk, omdat tussen de twee geprojecteerde rotondes aan de N290 (project 18) niet voldoende ruimte is om een adequate aansluiting te realiseren. Op het eigen terrein van het fastfoodrestaurant worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd volgens de parkeernorm zoals in de bijlage is opgenomen.

Omdat de locatie van het tankstation ligt tussen gebieden waar een hogere bouwhoogte is gedacht, wordt het voor het zicht op de hogere bebouwingswanden wenselijk geacht om voor het tankstation zelf een lagere maximale bebouwingshoogte aan te houden dan voor de nieuwe bebouwingsrand.

7. Hoek Absdaalseweg/ N290/ nieuwe ontsluitingsweg naar gemengde zone

Een horecavoorziening met zalenverhuur (vergaderfaciliteiten) is voorzien in het gebied, ingeklemd door de Absdaalseweg, N290 en de nieuwe ontsluiting naar Havenfort/Stationsplein. In deze horecavoorziening wordt tevens horeca categorie 2 toegelaten (waaronder begrepen café-restaurant).

De horecavoorziening wordt op de nieuwe ontsluitingsweg aangesloten en heeft via de Absdaalseweg een korte verbinding met de N290. Parkeren gebeurt op eigen terrein (zie de bijlage voor de parkeernorm).

8. Hoek Absdaalseweg/ nieuwe ontsluitingsweg naar gemengde zone

Ten noordoosten van de kruising Absdaalseweg met de nieuwe ontsluiting naar Havenfort/Stationsplein wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt. Bij de situering van de woning is rekening gehouden met de aanleg van een fietspad op de hoek Absdaalseweg/nieuwe ontsluitingsweg richting Havenfort.

De situering en hoogte van de woning sluit aan op de hoogtes van de belendende panden. Dit betekent een maximale goothoogte van 6 meter en een situering in de rooilijn van de woningen aan de Absdaalseweg. Uit gevoerd akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar dat

voor de gevelbelasting wel een hogere grenswaarde kan worden verleend. Hiervoor dient vóór vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een procedure doorlopen zijn waardoor de benodigde hogere waarde kan worden afgegeven.

9. Gemengde zone aan weerszijden van nieuwe ontsluitingsweg naar Havenfort/Stationsplein

De gemeente Hulst wil het gebied direct ten noorden en direct ten zuiden van de nieuwe ontsluitingsweg naar Havenfort/Stationsplein graag inrichten als gemengde zone, waarbij ruimte is voor nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2, (bedrijfs)woningen (met vrijstelling) en functies op het gebied van ontspanning en vermaak (bijvoorbeeld fitnesscentrum). De uitbreiding moet vooral gezien worden als stedenbouwkundige afronding van het bestaande gemengde gebied aan het Havenfort/Stationsplein. De goothoogte van de nieuw toe te voegen bebouwing sluit aan op de belendende gebouwen en bedraagt 6 meter. Met de komst van de nieuwe weg is een goede reden ontstaan om het 'restgebied' tussen weg en bestaande bebouwing in ontwikkeling te nemen. Met de nieuwe ontsluiting zijn de bedrijven via twee zijden te bereiken: vanaf Het Scharnier en vanaf de N290. Het gaat bij elkaar om ongeveer 2.200 tot 2.600 autoverplaatsingen per etmaal. Parkeeren wordt volgens de parkeernormen en op eigen terrein gerealiseerd.

De provincie Zeeland geeft in haar Omgevingsplan aan dat het mengen van functies onder voorwaarden voordelen kan opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en de omgeving ervan. Voordelen zijn in het kort: sociale controle, intensief ruimtegebruik (toevoeging tijdsdimensie), levendigheid. Functiemenging kan zorgen voor een kwaliteitsimpuls die uiteindelijk een waarde stijgend effect heeft op het gebied. Er kan, afhankelijk van de plaatselijke situatie, ambities en wensen, een gemengd gebied ontstaan dat ergens een plek heeft binnen het continuüm tussen een monofunctionele woonwijk enerzijds en een monofunctioneel bedrijventerrein anderzijds.

De zone biedt kansen voor verplaatsters die knelpunten vormen in de huidige ruimtelijk-functionele structuur van Hulst. Tevens wordt nieuwvestiging toegelaten. Bedrijven in bedrijfscategorie 1 en 2 worden rechtstreeks toegestaan in deze bedrijvenzone. Bedrijven in categorie 3.1. kunnen via vrijstelling toegestaan worden omdat deze mogelijk conflicteren met nabijgelegen woningen.

Voor het oostelijk deel van de bedrijvenzone is een concreet verzoek binnengekomen van supermarktketen Albert Heijn om naar deze locatie een supermarkt te verplaatsen. Het gaat om een vestiging van circa 1.500 m² vvo met een parkeergelegenheid van circa 125 parkeerplaatsen. Dit voldoet aan de gestelde parkeernormen. De parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein. Naast de 1500 m² vvo voor de supermarkt heeft Albert Heijn ook nog een toezegging voor een Gall & Gall van 150 m².

Voor het oostelijk deel wordt tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor detailhandel met nadere aanduiding PDV. Woninginrichting wordt niet complementair geacht ten opzichte van het woonthema-centrum en wordt daarom niet mogelijk gemaakt. Er worden tevens geen bedrijfswoningen toegestaan in deze zone.

In dit gedeelte van het plangebied ligt een leiding van Deltanuts. Deze leiding loopt globaal vanaf het Stationsplein in westelijke richting, parallel aan het voormalig spoortracé. Met de situering van de bebouwing is rekening gehouden met de vrijwaringszone van deze leiding.

10. Bestaand winkelcentrum Havenfort/Stationsplein

Aan de noordoostzijde van het Stationsplein ligt een bestaand winkelcentrum waar in één gebouw verschillende kleinschalige detailhandelszaken met een supermarkt zijn gevestigd. Winkelcentrum Stationsplein is in het onderhavige bestemmingsplan bestemd als grootschalig detailhandelscentrum. De gemeente Hulst wil het gehele gebied rondom het Havenfort/Stationsplein handhaven als locatie voor detailhandel in detailhandel in tuin-, bouwmaterialen- en foodsector. De bestaande supermarkt kan in dit kader bestendig worden. Op het Stationsplein zijn parkeerplaatsen aanwezig die de parkeerbehoefte van deze voorzieningen kunnen opvangen.

11. Bestaande winkelstrip Havenfort/Stationsplein

De winkelstrip ligt ten noordwesten van het Stationsplein en is bestemd in het onderhavige bestemmingsplan als grootschalig detailhandelscentrum. De gemeente Hulst wil dit gehele gebied handhaven als locatie voor detailhandel in tuin-, bouwmaterialen- en foodsector. Op het Stationsplein zijn parkeerplaatsen aanwezig die de parkeerbehoefte van deze voorzieningen kan opvangen.

12. De Stadsschuur

Mogelijkerwijs wordt de Stadsschuur en brandweerkazerne aan de Absdaalseweg 44 afgebroken en verplaatst. In dat geval kan een beperkt aantal woningen gerealiseerd worden. Te denken valt hierbij aan vrijstaande tot half-vrijstaande woningen die passen binnen de karakteristiek van het lint. Gezien de beperkte frontbreedte van de locatie in het straatbeeld zijn maximaal vier woningen toegestaan. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse woningbouw toe te staan in plaats van de huidige bedrijfsbestemming mits voldaan wordt aan milieuhygiënische eisen (zoals geluid, bodem, luchtkwaliteit) en ruimtelijk-stedenbouwkundig een goede inpassing gewaarborgd is.

13. Het Scharnier (noord)

De gemeente wil met het Scharnier een pleinfunctie creëren. Het gebied heeft een centrumbestemming en rechtstreeks toelaatbaar op deze locatie is horeca en detailhandel met uitzondering van supermarkten, die kunnen worden gerealiseerd mid-

dels een vrijstelling. Boven de voorzieningen is wonen toegestaan (circa 59 appartementen). Over de volle breedte van de Stationsweg kunnen hogere bouwmassa's gerealiseerd worden met een maximale goot- en bouwhoogte van 15, respectievelijk 18 meter. Aan de zijden van het Havenfort (8/14) en de Oude Vaart (12/18) zijn bouwmassa's geprojecteerd met een lagere hoogte.

Aan de oostzijde worden winkelvestigingen met een winkelverkoopvloeroppervlak van maximaal 500 m² (wvo) per vestiging toegestaan, terwijl aan de westzijde juist grotere detailhandelsvestigingen van minimaal 500 m² (wvo) per vestiging zijn toegestaan. Dit onderscheid is aangebracht om een versterking van de functionele structuur te bewerkstelligen. De kleinere vestigingen sluiten aan bij de karakteristiek van de vesting en 'Het Scharnier' terwijl de grootschalige vestigingen de overloop naar het GDV-terrein aan de Havenfort-Stationsplein vormen.

In de directe omgeving van deze locatie zijn een aantal parkeerterreinen aanwezig (Het Scharnier, Stationsplein, Havenfort). Deze functioneren als opvang van de parkeerbehoefte van bezoekers aan het centrum van Hulst en de detailhandel op deze locatie. Om in de toekomst het parkeeraanbod te kunnen uitbreiden, is de locatie ter plaatse van de huidige panden Stationsplein 20 en 22 in beeld. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan dit gebied van woningbouw naar parkeervoorziening transformeren. Voor (nieuwe) woningen worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Verder wordt deze locatie ontsloten via de Van der Maelstedeweg in oostelijke richting en via de Absdaalseweg of Stationsplein in westelijke richting.

14. Locatie Bierbrouwerij/ voormalig station

Op deze locatie worden direct toegelaten: publieksgerichte dienstverlening, horeca in categorie 1, 2, en 3 (zie begripsbepalingen voorschriften), ambachtelijke bierbrouwerij en detailhandel met beperkte omvang. Op de verdiepingen zijn alleen daar woningen toegelaten voor zover zij niet gelegen zijn binnen het aanduidingsvlak waar de ambachtelijke bierbrouwerij is toegestaan. Met behulp van een vrijstelling zijn op dit gebied PDV te realiseren. De goot- en bouwhoogte van de locatie zijn bepaald op 8, respectievelijk 12 meter.

15. Absdaalseweg 4

Op de Absdaalseweg 4 staat in de huidige situatie een woning. Met een wijzigingsbevoegdheid kan op deze locatie een beperkte hoeveelheid detailhandel gerealiseerd worden met op de bovenverdieping wonen. Hiervoor dienen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd te worden.

16 en 17. Absdaalseweg tussen 12 en 18 en Absdaalseweg tussen 28 en 32

Op de locatie tussen de woningen Absdaalseweg tussen nummer 12 en 18 en Absdaalseweg tussen nummer 28 en 32 is ruimte voor toevoeging van één vrijstaande woning per locatie ter versterking van de lintstructuur. In onderhavig bestemmingsplan is op beide percelen een rechtstreekse bouwtitel opgenomen om ter plaatse woningbouw toe te staan. Qua ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur en randvoorwaarden is aansluiting gezocht bij de belendende panden in het bebouwingslint van de Absdaalseweg. De nieuwe woning tussen nummer 12 en 18 is tot op de eigendomsgrens en tevens 1 meter uit de gevel van Absdaalseweg 12 geprojecteerd. Deze afstand is acceptabel daar het pand op nummer 12 een detailhandelsvestiging betreft. Parkeren kan op beide percelen plaatsvinden op eigen terrein. De percelen zijn voldoende groot om een oprit en eventueel een garage/carport te realiseren.

Uit gevoerd akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar dat de voor de gevelbelasting wel een hogere grenswaarde kan worden verleend. Hiervoor dient vóór vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een procedure doorlopen te zijn waardoor de benodigde hogere waarde kan worden afgegeven.

18. Aanpassingen verkeersstructuur

De ontwikkeling van een 'Woonthemapcentrum' betekent een toename van het aantal verkeersbewegingen aan de westzijde van Hulst en de Absdaalseweg. Met de ontwikkeling van het gebied wordt de bestaande kruising N290/Absdaalseweg omgevormd tot een rotonde. Ten zuiden van deze kruising wordt een tweede rotonde aangelegd die het 'Woonthemapcentrum' en het bedrijventerrein aan de westzijde van de N290 ontsluit. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de verkeers-technische situatie.¹⁶ Uit dit onderzoek blijkt dat de aanleg van meerstrooksrotondes (bij voorkeur turborotondes) bij de aansluitingen Absdaalseweg en Morres/Industrieterrein Hogeweg noodzakelijk zijn. Tussen de Absdaalseweg en het Stationsplein wordt een nieuwe weg aangelegd. Deze zorgt voor ontsluiting van de aangelegene percelen, maar zorgt bovendien voor minder verkeersdruk op de route langs Het Scharnier. Tevens wordt een nieuwe verbinding gelegd tussen de Absdaalseweg en de Beneluxweg.

Naar de parkeerbehoefte rond de locatie Morres heeft een onderzoek plaatsgevonden.¹⁷ De totale parkeerbehoefte wordt in dit onderzoek geraamd op circa 1.200 parkeerplaatsen. In deze berekening wordt als uitgangspunt gesteld dat de parkeerplaatsen zo worden gesitueerd dat deze voor alle functies toegankelijk en bereikbaar zijn.

¹⁶ Arcadis, 15-12-2006

¹⁷ Arcadis, 07-07-2005

19. Verkeersstructuur 'Het Scharnier'

Het Scharnier vormt een belangrijke verbinding tussen noordelijk en zuidelijk Hulst. De verkeersafwikkeling vormt hier echter een probleem. Vooral op de langere termijn zijn hier problemen te verwachten. Voor dit gebied wordt onderzocht wat de mogelijke maatregelen zijn voor een goede doorstroming van het verkeer.

5. ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

5.1 Inleiding

Zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven, laat dit bestemmingsplan enkele ontwikkelingen toe. Het gaat om ontwikkelingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan bij recht toegestaan zijn (via een artikel 19 WRO of een bestemmingsplanprocedure) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. Daarnaast zijn er 'nieuwe' ontwikkelingen, waarvoor onderzoek noodzakelijk is. In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk gemaakt worden verantwoord. Ingegaan is op de beleidsmatige onderbouwing, de programmatische onderbouwing en op relevante milieuaspecten en gebiedswaarden.

5.2 Beleidsmatige onderbouwing initiatief

'Life Style Village Hulst'

De ontwikkeling van het 'Life Style Village Hulst' is conform het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Het initiatief komt tegemoet aan de wens van het Omgevingsplan Zeeland om nieuwe economische dragers te creëren en kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Het plan genereert circa 200 FTE en betekent een stimulans voor de lokale en regionale economie. Het beleid van de gemeente Hulst is immer gericht op een versterking en uitbreiding van de economische structuur van de gemeente. De plannen voor de doorontwikkeling van Morres naar een thematisch (vrijtijds)centrum hebben binnen de gemeente hoge prioriteit. Het Morresgebied is een bedrijventerrein dat benoemd is tot themaconcentratiegebied, omdat de aanwezigheid van Morres bepalend is voor de vestiging van nieuw aanbod. Morres wordt gezien als sleutelbedrijf van bovenregionale betekenis en is daarom een zeer kostbare voorziening. Voor de grootschalige recreatieve winkelformules die in de nabijheid van het concept 'Life Style Village Hulst' zijn gedacht, geldt dat deze formules complementair moeten zijn aan de themaconcentratie. Hierbij dient de winkelformule te passen bij het profiel van de themaconcentratie om te kunnen zorgen voor een meerwaarde. In onderhavig bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden.

De provincie heeft aangegeven¹⁸ geen bezwaar te hebben tegen de doorontwikkeling van Morres, mits aandacht wordt besteed aan:

¹⁸ Bron: Brief 01-04-2004, kenmerk 0402890, van Gedeputeerde Staten provincie Zeeland, inzake de doorontwikkeling van Morres.

- de fysieke koppeling tussen Morres en gebied rond Stationsplein;
- de afbakening detailhandel in verband met een kwalitatief goed kernwinkelapparaat (binnenstad);
- duurzame verkeersoplossingen en tijdig overleg met provincie en Rijkswaterstaat;
- de afstemming met Sluis en Terneuzen in verband met beoogde detailhandelsstructuur in de regio.

Fysieke koppeling tussen Morres en gebied rond Stationsplein

In het ontwerp van het 'Life Style Village Hulst' is speciale aandacht besteed aan de fysieke koppeling met de binnenstad. Er wordt een kwalitatief verbinding gebied gecreëerd. Het plan bestaat uit een ontwikkelingszone die loopt van het 'Woonthemacentrum', via het 'Tussengebied', het Scharnier en de Stationsweg naar de binnenstad tot de Nieuwe Bierkaai. Daarbij wordt gelet op de ruimtelijke koppeling, functionele samenhang en synergie tussen de deelgebieden. Functiemenging kan volgens het Omgevingsplan Zeeland voordelen opleveren onder bepaalde voorwaarden, waaraan in dit plangebied voldaan wordt.

Afgestemde branchering

Daarnaast wordt in het 'Life Style Village Hulst' weloverwogen omgegaan met de branches die worden toegelaten tot het concept. De verplaatsters die zich willen vestigen in het 'Life Style Village Hulst' zullen moeten passen in dit concept. In de retailvisie wordt aanbevolen om rondom Morres tot één sterk thematisch centrum te komen op het gebied van wonen. Voor de branches Huis en Tuin ligt er een duidelijke opgave om tot integratie te komen met het totaalconcept.

De retailvisie is zorgvuldig met het MKB afgestemd en in dit bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische vertaling van een aantal uitgangspunten zoals neergelegd in het visiedocument.

Duurzame verkeersoplossingen

Ten derde heeft onderzoek plaatsgevonden naar de verkeerstechnische situatie.¹⁹ Uit dit onderzoek blijkt dat de aanleg van turbo-rotondes bij de aansluitingen Absdaal-seweg en Morres/ Industrieterrein Hogeweg noodzakelijk wordt geacht om de toekomstige verkeersafwikkeling op een optimale wijze af te wikkelen indien de voorgestane totale ontwikkeling van het 'Life Style Village Hulst' wordt gerealiseerd.

Afstemming op regionaal niveau

Over de uitbreiding en ontwikkeling van het 'Woonthemacentrum' en inpassing van PDV-GDV in het tussengebied heeft een gesprek plaatsgevonden op regionaal niveau.²⁰ Tijdens dit regionale overleg is gesproken over detailhandelsvraagstukken die

¹⁹ Arcadis, 15-12-2006

²⁰ Regionaal bestuurlijk overleg detailhandel Zeeuws Vlaanderen, 28 februari 2007 en overleg met gemeente Terneuzen d.d. 13 augustus 2008.

een regionale impact kunnen hebben zoals de supermarktvisie, waarbij gestreefd wordt naar een sterk supermarktcluster op het Stationsplein (het zogenaamde BACK-terrein) en de doorontwikkeling van Morres in de vorm van het 'Life Style Village Hulst' om mede de koppeling tussen Morres en de binnenstad aantrekkelijk te maken. Tijdens dit gesprek is meegegeven dat over de branchering overleg zal plaatsvinden met onder meer vertegenwoordigers van de lokale ondernemersorganisatie. In dit verband is ook de afstemming in de regio van belang. Morres richt zich immers steeds meer op de Belgische markt. Om deze bezoekers ook de binnenstad in te krijgen is een goed ingevuld tussengebied noodzakelijk.

GDV/PDV-locaties

De zone 'Tussengebied' en het gebied 'Havenfort/Stationsplein' waar grootschalige detailhandel in bepaalde specifieke branches is voorzien kunnen vanuit het Omgevingsplan vooral gemotiveerd worden als gebieden aansluitend aan het bestaande kernwinkelgebied van Hulst, waar beleidsmatig gezien aanbieders in volumineuze artikelen gevestigd dienen te worden. Omdat de beide gebieden – zeker door het toevoegen van centrumfuncties rondom Het Scharnier – direct aansluiten op het bestaande kernwinkelgebied, zijn de locaties tevens geschikt om aanbieders in food-branchen (waaronder een supermarkt) te huisvesten. Gezien de functionele visie op Het Tussengebied en het feit dat in het gebied Havenfort/Stationsplein reeds meerdere supermarkten aanwezig zijn, acht de gemeente vestigingen in de food-branchen alleen in het gebied Havenfort/Stationsplein geclausuleerd toelaatbaar.

Supermarktstructuur

De gemeente streeft naar een heldere herkenbare ruimtelijke structuur van het supermarktaanbod in de hoofdkern Hulst.²¹ Evenwicht tussen het bieden van een acceptabel voorzieningenniveau op het niveau van de kernen en de wijken, het invullen van de regionale verzorgingsfunctie van het centrumaanbod en tenslotte het bieden van voldoende marktperspectieven voor ondernemerschap van de supermarktaanbieders, is hierbij van groot belang.

Om de gemeentelijke en regionale markt goed te kunnen bedienen is het noodzakelijk dat concentratie van aanbieders plaatsvindt, waarbij een krachtig en divers supermarktaanbod tot ontwikkeling komt. In onderhavig bestemmingsplan is de supermarktvisie vertaald naar concrete planologische mogelijkheden tot clustering van supermarkten rondom het Stationsplein (het zogenaamde BACK-terrein). De gemeente Hulst wil op deze locatie de ruimte bieden om het aantal vestigingen uit te breiden tot maximaal vijf supermarkten. Het gaat daarbij niet om het toevoegen van nieuwe, nog niet in Hulst gevestigde aanbieders, maar om het verplaatsen en versterken van bestaand aanbod of bestaande claims voor vestiging in Hulst. Dit omdat de gemeente het niet wenselijk acht dat op de betreffende locatie een onge-

²¹ Zoals blijkt uit: Beleidsnotitie supermarktstructuur gemeente Hulst, BRO adviseurs, november 2006.

limiteerde ontwikkeling plaats vindt, die de kansen voor het ondernemersschap in de kleine kernen of in de noordelijke woonwijk van de gemeente Hulst, ondermijnt.

Uitbreiding gemengde zone weerszijden nieuwe ontsluitingsweg Havenfort-Stationsplein

De gemeente Hulst wil het gebied direct ten noorden en direct ten zuiden van de nieuwe ontsluitingsweg naar Havenfort/Stationsplein graag inrichten als gemengde zone, waarbij ruimte is voor nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2, (bedrijfs)woningen en functies op het gebied van ontspanning en vermaak (bijvoorbeeld fitnesscentrum). De uitbreiding moet vooral gezien worden als stedenbouwkundige afronding van het bestaande gemengde gebied aan het Havenfort/Stationsplein. Met de komst van een nieuwe verbindingsweg is een goede reden ontstaan om het 'restgebied' tussen weg en bestaande bebouwing in ontwikkeling te nemen. De goothoogte van de nieuw toe te voegen bebouwing sluit aan op de belendende gebouwen en bedraagt 6 meter. Parkeren zal op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

De provincie Zeeland geeft in haar Omgevingsplan aan dat het mengen van functies onder voorwaarden voordelen kan opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en de omgeving ervan. Voordelen zijn in het kort: sociale controle, intensief ruimtegebruik (toevoeging tijdsdimensie), levendigheid. Functiemenging kan zorgen voor een kwaliteitsimpuls die uiteindelijk een waardestijgend effect heeft op het gebied. Er kan, afhankelijk van de plaatselijke situatie, ambities en wensen, een gemengd gebied ontstaan dat ergens een plek heeft binnen het continuüm tussen een monofunctionele woonwijk enerzijds en een monofunctioneel bedrijventerrein anderzijds.

Een dergelijk continuüm sluit beter aan op de grote verscheidenheid aan wensen van woonconsumenten (van landelijk wonen tot stedelijk gemengd) en van gewenste vestigingsmilieus van ondernemers die soms behoefte hebben aan het combineren van wonen en werken in één pand. De provincie wil daarom, afhankelijk van de situatie, de mogelijkheid bieden voor functiemenging. Bij functiemenging is het belangrijk de eventuele nadelen ervan te ondervangen. Daarom dient in het geval van functiemenging aandacht geschonken te worden aan de volgende zaken:

- Het gebied dient in ruimtelijke plannen aangewezen te worden als gemengd gebied. Hiermee is het verwachtingspatroon vastgelegd voor toekomstige bewoners, ondernemers en gebruikers dat er géén sprake is van een rustige woonwijk maar van een gebied met woon- en werkfuncties en voorzieningen.
- Wanneer de woonfunctie en voorzieningen gemengd worden met bedrijvigheid, dient de milieuhindercategorie hierop afgestemd te worden. Doorgaans is het aanvaardbaar om bedrijven met de milieuhindercategorie 1 en 2 te mengen met andere functies. De milieuhindercategorieën hebben betrekking op de afstanden die aangehouden moeten worden tot een 'rustige woonwijk'. Dit geeft het

belang aan dat het gebied in een bestemmingsplan of structuurvisie aangeduid wordt als gemengd woon-werkgebied.

- Bij de (her)ontwikkeling van een gebied tot een zone waar functiemenging kan plaatsvinden is het stedenbouwkundige ontwerp cruciaal voor het succes van het project. Het mengen van functies is een ingewikkeld proces waarbij aandacht besteed dient te worden aan de stedenbouwkundige schaal, verwachte verkeersstromen en de inrichting van het openbaar gebied.

Met de revitalisering en beperkte uitbreiding van de gemengde zone aan de noordzijde van het plangebied wordt een impuls gegeven aan het ontwikkelen van gemengde gebieden zoals voorgestaan in het Omgevingsplan Zeeland. De beperkte uitbreiding moet vooral gezien worden als een stedenbouwkundige afronding, waarbij gestreefd wordt naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De gemengde zone in onderhavig plangebied sluit aan op de bovenstaande uitgangspunten uit het Omgevingplan. De zone biedt kansen voor verplaatsers die knelpunten vormen in de huidige ruimtelijk-functionele structuur van Hulst. Tevens wordt nieuwvestiging toegelaten. Bedrijven in bedrijfscategorie 1 en 2 wordt rechtstreeks toegestaan in deze bedrijvenzone. Bedrijven in categorie 3.1. kunnen via (binnenplanse) vrijstelling slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan worden omdat deze mogelijk conflicteren met nabijgelegen woningen.

Woningbouw

Voor de woningbouw geldt dat het principe zuinig ruimtegebruik wordt gehanteerd. De woningbouwproductie wordt binnen de grens van bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Daarbij draagt een toevoeging van woningen bij aan de bundelingstaak die de kern Hulst op het gebied van woningbouw heeft.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt voorzien in de bouw van circa 819 woningen in de periode 2007 tot en met 2017, waarin het gehele aantal te realiseren woningen in het plangebied nog niet zijn opgenomen. Inmiddels is deze planninglijst geactualiseerd.

In onderhavig bestemmingsplan is op verschillende locaties woningbouw mogelijk gemaakt. In totaal zouden in het plangebied maximaal zo'n 257 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden op basis van de bestemmingsregelingen. De thans voorliggende planningslijst woningbouw gemeente Hulst 2008-2018²² gaat derhalve uit van 261 te realiseren woningen in dit bestemmingsplan.

²² Deze planningslijst, is na regionale afstemming, bij de provincie ingediend. De gemeente gaat ervan uit dat deze planningslijst, met de daarin vermelde aantallen, voor vaststelling van dit bestemmingsplan door de provincie zal zijn goedgekeurd.

Mogelijk te realiseren woningen in het plangebied

Centrum (Stationsweg)	61
GD1 (Stuntmarkt)	30
GD2 (gdv-locatie)	92
Absdaalseweg (inbreiding)	9
Verbindingsweg	3
Wonen (bestemming)	- grondgebonden 30 - appartementen 32
	257

Daarnaast voorziet het plan nog in de mogelijkheid om op de locatie 'Stadschuur' nog maximaal 9 woningen te bouwen. Uitvoering van het wijzigingsplan kan pas plaatsvinden na opname van dit aantal woningen in een door de provincie goed te keuren planningslijst woningbouw gemeente Hulst.

Alle locaties binnen het plangebied betreffen inbreidinglocaties. De gemeente wil met onderhavig plan actief sturing geven aan het realiseren c.q. mogelijk maken van woningbouwontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied. Daarmee is het project conform de uitgangspunten van het Omgevingsplan 2006-2012. Ook kwalitatief wordt aangesloten bij de woningbehoefte. Deze bestaat namelijk vooral uit vraag naar appartementen voor onder andere jongeren/starters en dan voornamelijk in en rondom de Binnenstad.

5.3 Programmatische onderbouwing initiatief

Noodzaak initiatief

In een rapport²³ dat is opgesteld door de WPM Groep in opdracht van de Morres Groep wordt gesteld dat Morres doorontwikkeling nodig heeft. Deze ontwikkeling is van belang voor de regionale economie en het onderscheidend vermogen van Hulst. De revitalisering van het gebied moet leiden tot een aantrekkelijke poort van Hulst. Verder moet de ontwikkeling het imago en de bekendheid versterken van Hulst als stad, die een bezoek waard is. Het initiatief kan tevens meerwaarde opleveren boven op de kwaliteit en functie van de historische binnenstad. Daarnaast kan het verzorgingsgebied van Morres toenemen, aangezien de grootte van het marktaandeel van Belgische consumenten de afgelopen jaren, een neerwaartse trend liet zien. Ten slotte is geraamd dat deze ontwikkeling 200 FTE op zal leveren.

Geschiktheid locatie

De locatie van Morres is in meerdere opzichten geschikt voor de vestiging van een 'Woonthemapcentrum'. Morres wordt gezien als een sleutelbedrijf en grote trekker

²³ Life Style Village Hulst, Economische Markteffecten, WPM Groep, Januari 2007

van het gebied. De vestiging van Morres trekt daarom in deze formule nieuw aanbod naar zich toe. Morres is daarnaast al gevestigd op de locatie. Daarom is het makkelijker om op deze locatie een 'Woonthemacentrum' te vestigen. De locatie ondervindt ook al reeds bekendheid als woninginrichtingcluster.

Aanwezige marktruimte gehele initiatief 'Life Style Village Hulst'

In de huidige situatie bedraagt het aanbod 33.000 m². Het huidige plan met het 'Life Style Village' gaat uit van een winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) van maximaal 80.000 m². Van de geplande 80.000 m² (wvo) wordt maximaal 55.000 m² (wvo) in het 'Woonthemacentrum' ingebracht. Maximaal 15.000 m² (bvo), circa 13.500 (wvo) komt ten goede aan 'Opslag 7': een woonoutlet als koopjeshal en voor partijgoederen gecombineerd met detailhandel met een aanbod dat betrekking heeft op outdoorrecreatie, caravans of kampeerartikelen als alternatieve invulling. Tevens wordt maximaal 10.000 m² (wvo) ingericht als PDV en deels GDV-locatie in het 'Tussengebied' (branches: sport en spel, bruin- en witgoed, fiets- en autoaccessoires, wonen en outdoor). Het plan is in lijn met de Retailvisie Centrum.²⁴ De maximaal geplande 15.000 m² met betrekking tot Opslag 7 komt overeen met de, in de retailvisie, gestelde 12.000-15.000 m². Ook de maximaal geplande 10.000 m² voor het tussengebied komt nagenoeg overeen met de gestelde 14.000 m².

De vestiging van bedrijven in de branches Huis en Tuin (reguliere PDV) is in de Retailvisie niet distributief onderbouwd maar wel in de Economische Markteffecten rapportage (zie hierna)²⁵. In de ruimtelijk-functionele opzet van Morres van het 'Life Style Village Hulst' wordt 15.500 m² wvo gereserveerd voor bedrijven in de branches Huis en Tuin. Dit gaat ten koste van het aanbod in woninginrichting. De retailvisie constateert dat er aanvullend onderzoek nodig is bij opname van deze twee branches in het programma. Alle overige branches zijn distributief onderbouwd, rekening houdende met voorwaarden als verplaatsing, branchering en dergelijke.

Economische markteffecten 'Life Style Village Hulst'

Er is een onderzoek gedaan naar de economische markteffecten als gevolg van de komst van het 'Life Style Village Hulst'.²⁶ Uit dit onderzoek blijkt dat de kwantitatieve effecten op het bestaande detailhandelsaanbod in de omgeving van Hulst beperkt zullen blijven. Naar verwachting zullen er omzetverschuivingen plaatsvinden van 0-5% of 5-10%. Verwacht wordt dat bestaande detailhandel in Hulst kan profiteren van de positieve effecten van combinatiebezoek. Het plan zal daarom een positieve bijdrage leveren aan de detailhandelstructuur in Hulst. In het plan is specifieke aandacht geschonken aan de verbinding naar de binnenstad met als doel deze fysieke relatie te verbeteren. Volgens het rapport zijn de effecten op de regionale

²⁴ Retailvisie Centrum, Gemeente Hulst, 2005 BRO

²⁵ Life Style Village Hulst, Economische Markteffecten, WPM Groep, Januari 2007.

²⁶ Life Style Village Hulst, Economische Markteffecten, WPM Groep, Januari 2007.

woninginrichtingbranche marginaal. In de overige branches kunnen de effecten 5-10% bedragen.

Op kwalitatief niveau wordt verwacht dat het 'Life Style Village Hulst' gevolgen zal hebben voor het karakter van de bestaande detailhandel. In de zelfstandige bouwmarkten en tuincentra zal de nadruk meer verschuiven naar het reguliere klussen en gereedschappen, respectievelijk de aanschaf en verzorging van planten en tuinonderhoud. Verwacht wordt dat deze winkels zullen reageren op de komst van het 'Life Style Village Hulst' en zich meer zullen onderscheiden waardoor het 'Life Style Village Hulst' eerder complementair zal zijn dan concurrerend. Ontwrichting van de detailhandelsstructuur is daarom onwaarschijnlijk. De effectmetingen zijn echter lastig te beoordelen.

Voor het gehele initiatief geldt dat ten aanzien van de invulling van de verschillende deelgebieden geen concurrentie over en weer mag ontstaan.

In aanvulling op de rapportage economische markteffecten ten gevolge van het concept 'Life Style Village Hulst' is er een marktanalyse²⁷ voor de branches Huis en Tuin inzake het 'Life Style Village Hulst' concept uitgevoerd. Uit de analyse komt naar voren dat het verantwoord wordt geacht nieuwe aanbieders op het gebied van Huis en Tuin in het concept van het 'Life Style Village Hulst' op te nemen aangezien de mutaties in koopstromen met de binding en toevloeiing als haalbare niveaus kunnen worden beschouwd. Er kunnen wel effecten optreden voor het bestaande aanbod, maar deze omzeteffecten blijven onder de 10%. Voorwaarde is wel dat de invulling van beide branches goed aansluit bij het bezoeks-motief van het totale 'Life Style Village Hulst' concept om tot een optimale integratie te komen van de afzonderlijke onderdelen en branches.

Conclusie programmatie onderbouw

Gekeken is of het totale oppervlak aan detailhandel welke in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt is, past binnen de programmatie ruimte die op basis van de berekende uitbreidingsruimte volgens de Retailvisie, alsmede daarbij in oenschouw genomen het huidige winkelareaal in het plangebied, geboden is.

Uitbreidingsruimte volgens Retailvisie

Uitbreidingsruimte regulier (tabel 3.1 Retailvisie)	3.000 m ² wvo
Woonthema-centrum	20.400 m ² wvo
Tussengebied	10.200 m ² wvo
Opslag 7	13.500 m ² wvo
Totaal	47.100 m² wvo

²⁷ Markanalyse branches Huis en Tuin betreffende het concept 'Life style Village Hulst, november 2007, WPM Groep.

Feitelijk aanwezige detailhandel²⁸

Stationsplein	12.427 m² wvo
Stationsweg (centrum)	200 m² wvo
Absdaalseweg en stuntmarkt	3.252m² wvo
Beter Bed	648 m² wvo
Ferket en de Maat	84 m² wvo
Morres Wonen	34.874 m² wvo
Totaal	51.485 m² wvo

De uitbreidingsruimte volgende de Retailvisie opgeteld bij de thans aanwezige m² detailhandel in het plangebied, resulteert in een nieuwe totale oppervlakte te bestemmen voor detailhandel van 98.585 m² wvo. In onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende mogelijkheden voor de vestiging van detailhandel opgenomen:

Mogelijkheden volgens onderhavig bestemmingsplan

Life Style Village:	
- bestemming: GD1 (w)	55.000 m² wvo
- bestemming: GD2 (pdv)	13.500 m² wvo
- bestemming: GD2 (gdv)	10.000 m² wvo
Stationsweg (centrum)	2.932 m² wvo
Stationsplein (bestemming: GD3 en GD4)	12.427m² wvo
Absdaalseweg (minus Brugman, Alegria, Zaman en Stuntmarkt)	350 m² wvo
Stuntmarkt	1.000 m² wvo
Zaman	900 m² wvo
Ferket en de Maat	84 m² wvo
Beter Bed	648 m² wvo
Totaal	96.841 m² wvo

De detailhandelsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, blijven derhalve binnen de ruimte die op basis van het huidige aanwezige vloeroppervlak en de uitbreidingsruimte zoals onderbouwd in de Retailvisie mogelijk wordt gemaakt. Ook de vestiging van een (te verplaatsen) supermarkt (totaal circa 1.650 m² wvo) leidt niet tot een overschrijding van de berekende ruimte.

²⁸ Gebaseerd op cijfers verstrekt door de Provincie Zeeland (Locatus) alsmede gegevens verstrekt door marktpartijen (Morres en detaillisten gevestigd aan de Stationsweg (Centrum)).

5.4 Verkeer en parkeren

Verkeer en verkeersafwikkeling

De ontwikkelingen die binnen onderhavig bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, produceren een bepaalde hoeveelheid verkeer. Deze verkeersbewegingen hebben invloed op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid, geluidhinder en luchtkwaliteit. Daarom is een berekening gemaakt van de verkeersproductie van de voorzieningen in het gebied en een inschatting van de verkeersintensiteiten op de wegen in het gebied. In onderstaande tabel is de verkeersproductie van de verschillende deelgebieden van bestemmingsplan De Statie weergegeven. De volledige berekeningen zijn als bijlage opgenomen.

Overzicht verkeersproductie De Statie Hulst			
Locatie	mtv/etm afgerond op 50	Zaterdag	Werkdag
1. Woonthemapcentrum		5.250	2.550
2. Opslag 7		900	450
3. Tussengebied		1.050	500
4. Woongebied Achter Steensedijk		500	500
5. Kop Steensedijk/Het Scharnier		1.350	1.100
6. Hoek Absdaalseweg/N290		4.500	3.600
Bestaande bedrijven		100	1150
Totaal Zuid		13.700	9.800
7. Hoek Absdaalseweg/nieuwe ontsluitingsweg		600	500
9. Gemengde zone		2.600	2.450
10. Winkelcentrum Havenfort/Stationsplein		3.400	2.450
11. Winkelstrip Havenfort/Stationsplein		3.700	2.600
12. De Stadsschuur		0	0
13. Het Scharnier Noord		550	350
14. Locatie Bierbrouwerij		350	200
15./17. Absdaalseweg		200	200
Totaal Noord		11.450	8.800

Het verkeer van en naar De Statie verdeelt zich in principe over drie punten en sluit daar aan op het bestaande wegennet. Het gaat om de volgende punten:

- Noordelijke rotonde N290 (Absdaalseweg);
- Zuidelijke rotonde N290 (Morresterrein);
- Het Scharnier.

Van elk deelgebied is bepaald hoe dit verkeer zich over de aansluitpunten verdeelt (zie bijlage 'verkeersproductie'). Op basis hiervan is een inschatting gemaakt van de

verkeersintensiteiten op een aantal wegvakken in het plangebied De Statie. In onderstaande tabel zijn deze intensiteiten weergegeven.

Verkeersintensiteiten op wegvakken 2015			
Straat	Locatie	Intensiteiten (mtv/etm)	
Absdaalseweg	Nabij noordelijke rotonde N290	7.495	Doorgaand verkeer op de route N290 – centrum Hulst komt erbij.
Absdaalseweg	Halverwege	1.306	Doorgaand verkeer op de route N290 – centrum Hulst komt erbij.
Absdaalseweg	Nabij Het Scharnier	3.188	Doorgaand verkeer op de route N290 – centrum Hulst komt erbij.
Stationsplein	Nabij Absdaalseweg	6.116	
Stationsplein	Nabij Het Scharnier	4.212	
Morres-terrein	Nabij zuidelijke rotonde N290	10.126	
Morres-terrein	Op terrein	5.546	
Nieuwe ontsluitingsweg	Bij Tussengebied	1.989	

Arcadis heeft voor de twee nieuwe rotondes in de N290 onderzoek gedaan naar de verkeersstromen en verkeersafwikkeling. De conclusie is dat bij twee meerstrooksrotondes geen problemen met de verkeersafwikkeling te verwachten zijn (Arcadis, juli 2004, december 2006). De hierboven genoemde intensiteiten vallen hoger uit dan die van Arcadis. Dit komt door het hanteren van het worst-case-scenario voor het bestemmingsplan. Ook met deze hogere intensiteiten hebben de meerstrooksrotondes voldoende capaciteit om de verkeersstromen te verwerken.

Aan de oostkant moet het autoverkeer via Het Scharnier rijden. In de huidige situatie is de verkeersafwikkeling hier niet ideaal. Door toenemende intensiteiten zal hier een probleem met de verkeersafwikkeling ontstaan. Maatregelen om problemen te voorkomen of te verminderen zijn wenselijk.

Parkeren

In de plannen voor het 'Woonthemaparc' op het Morres-terrein is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de bezoekers. Rondom de verschillende gebouwen zijn diverse parkeerlocaties voorzien. In totaal gaat het om ongeveer 1.200 parkeerplaatsen.

Op het Stationsplein zijn de voorzieningen rondom het centrale parkeerterrein gesitueerd. Dit parkeerterrein is dan ook voor de bezoekers van deze winkels en bedrijven bedoeld. Bij de vestiging van nieuwe bedrijven of andere voorzieningen moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hierbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze in de bijlage bij de voorschriften van onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.5 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Concreet gaat het om het wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In de gemeente Hulst bevinden zich geen spoorwegen. Daarom zijn alleen het wegverkeerslawaaï en industrielawaai relevant.

Wegverkeerslawaaï

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties. In principe hebben alle voor het openbaar rijverkeer toegankelijke wegen een onderzoekszone. Deze zone is een gebied aan weersijden van de weg waar onderzoek naar eventuele geluidshinder moet plaatsvinden.

Voor bestaande (bedrijfs)woningen (en andere bestaande geluidsgevoelige functies) hebben de onderzoekszones geen consequenties. Voor nieuwe (bedrijfs)woningen (en andere nieuwe geluidsgevoelige functies) hebben de zones wel gevolgen. Binnen de zones mogen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies geen geluidbelasting van hoger dan 48 dB ondervinden. Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of dat zonder maatregelen realiseerbaar is. Bij dat akoestisch onderzoek wordt rekening gehouden met de hoeveelheid verkeer die over de wegen rijdt en de aanwezigheid van geluidsafschermende voorzieningen.

Akoestisch onderzoek voor de beheergebieden in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Binnen gebieden met een 30 km/u-regime is het doen van akoestisch onderzoek voor ontwikkelingslocaties niet nodig, indien ze buiten de invloedszone van andere wegen gelegen zijn. Voor het totale plangebied is/zal een 30 km/u-regime gaan gelden behoudens voor de Absdaalseweg.

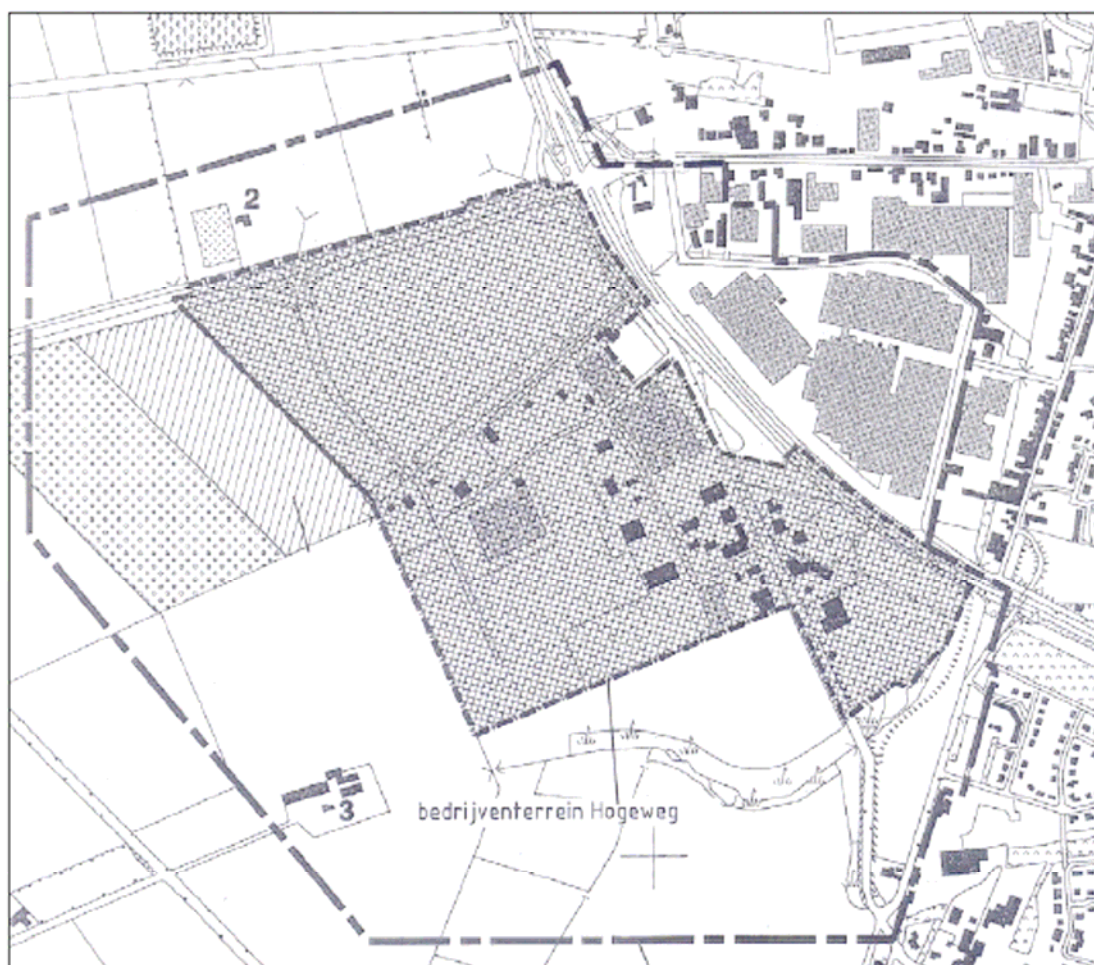
Voor de Absdaalseweg geldt thans een 50 km/u-regime dat ook in de toekomst als 50 km/u-regime zal gaan gelden. Voor deze weg geldt een wettelijke onderzoekszone van 200 meter. Voor de N290 geldt een 100 km/u-regime. Wegen buiten de bebouwde kom kennen op grond van de Wet geluidhinder een wettelijke geluidszone. Voor de wegen buiten Hulst is dat een zone van 250 meter.

Beide geluidszones (zoals hiervoor aangegeven) hebben invloed op geprojecteerde geluidgevoelige ontwikkelingen het plangebied. Binnen deze zones moet uiterst zorgvuldig worden omgegaan met het toelaten van (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen. Een hoge geluidsbelasting leidt immers tot een verminderde kwaliteit van het leefmilieu, zeker als wellicht in de toekomst de verkeersintensiteiten verder toenemen. Nieuwbouw of functieveranderingen waarbij geluidsgevoelige functies wordt toegevoegd zijn pas mogelijk als met een akoestisch onderzoek is aange-

toond dat sprake is van een acceptabele geluidsbelasting (al dan niet na ontheffing van de voorkeursgrenswaarde). Er heeft akoestisch vooronderzoek plaatsgevonden. Uit resultaten van dit vooronderzoek blijkt dat de 48dB-vrije veldcontouren van zowel de N290 als de Absdaalseweg op ruime afstand van de respectievelijke wegassen liggen, waardoor voor de geprojecteerde nieuwe gevoelige bestemmingen uit nader akoestisch onderzoek (de zogenaamde SRM-II methode) moet blijken of de geprojecteerde gevels aan de voorkeurgrenswaarde voldoen, dan wel dat een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Inmiddels zijn deze globale onderzoeken uitgevoerd en blijkt dat de geprojecteerde nieuwe woningen binnen de gevoelige bestemmingen gerealiseerd kunnen worden mits een ontheffing hogere grenswaarde verleend wordt. Deze hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaaï worden opgestart door het bevoegde gezag (gemeente) en dienen vóór vaststelling van onderhavig bestemmingsplan te zijn verleend.

Industrielawaai

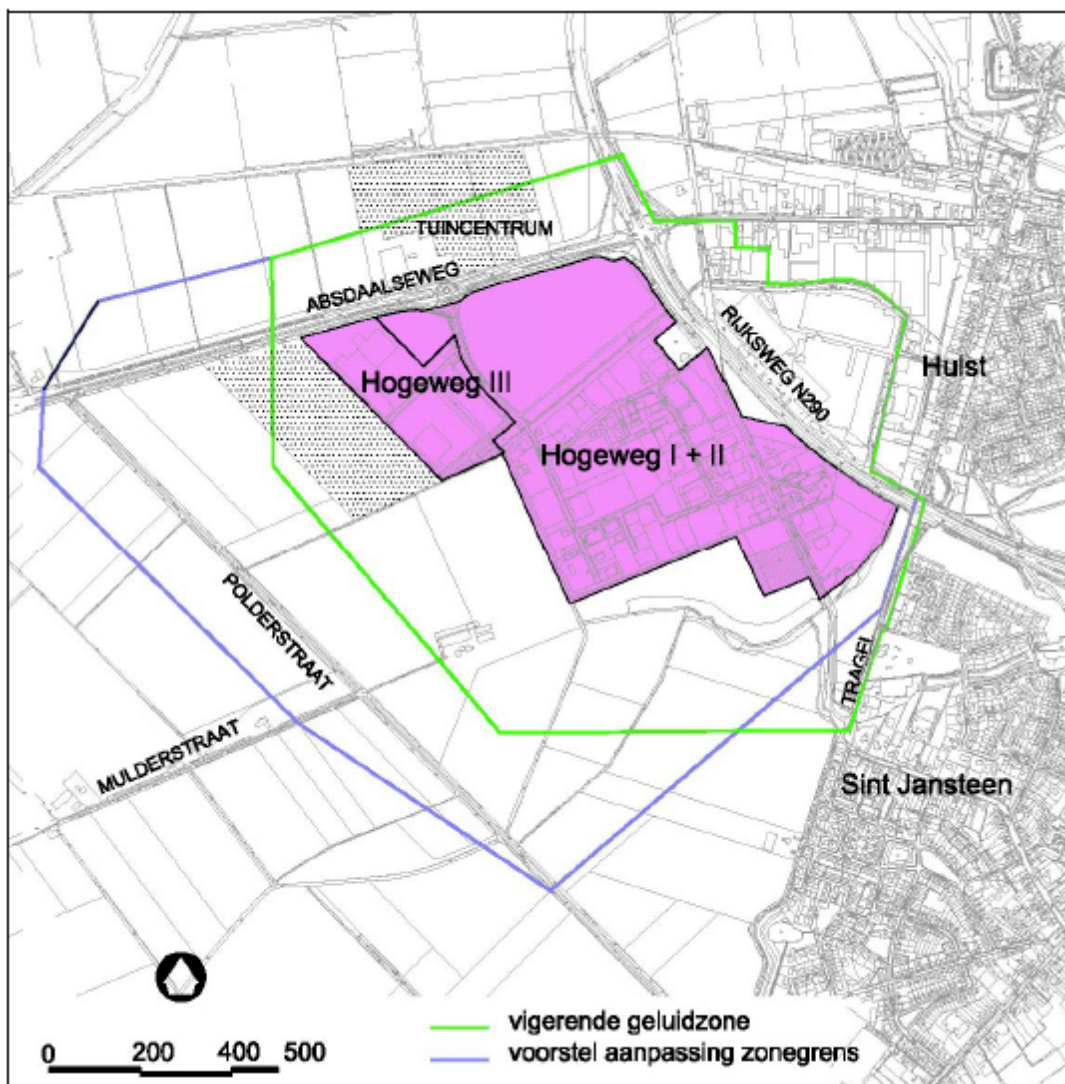
Het plangebied ligt nabij het gezoneerde industrieterrein Hogeweg. Omdat het bestemmingsplan bedrijventerrein Hogeweg I en II ruimte biedt voor inrichtingen die ingevolge de Wet geluidhinder in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, is rondom het gehele bedrijventerrein een geluidszone ex artikel 53 Wet geluidhinder van kracht.



Figuur: vigerende zonegrens.

Bron: voorontwerpbestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplannen in verband met geluidszone

De voorgestelde uitbreiding van het bedrijventerrein Hogeweg- met Hogeweg IV en Hogeweg V (en op langere termijn ook Hogeweg VI)-leidt er toe dat de grens van het gezoneerde terrein moeten worden gewijzigd. Binnen de vastgestelde geluidszone is immers geen geluidsruimte aanwezig c.q. rekening gehouden met nieuwe bedrijfsvestigingen aan de westzijde van de bestaande terreinen Hogeweg I, II en III.



Figuur: vigerende geluidzone en voorstel wijziging zonegrens.

Bron: voorontwerpbestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplannen in verband met geluidszone industrielaan Hogeweg'

De geluidzone is vastgelegd in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Absdaalseweg, de 4^e herziening van het bestemmingsplan Tragel en de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze partiële herzieningen zijn op 21 december 2000

door de gemeenteraad vastgesteld en op 13 maart 2001 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Met de ontwikkeling van Hoge IV is opnieuw een partiële herziening van de hiervoor vermelde bestemmingsplannen noodzakelijk, immers het bestemmingsplan²⁹ wordt thans voorbereid.

Voor dit terrein is een door de gemeenteraad vastgestelde geluidszone van kracht. De geluidszone is op te vatten als de geluidsruijnte van de gezamenlijke bedrijvigheid op het terrein. Door de uitbreidingen van het bedrijventerrein, maar ook door wijzigingen in milieuvergunningen is aanpassing van de geluidszone noodzakelijk.

Om de nieuwe zonegrens te kunnen vaststellen, is in opdracht van de gemeente Hulst een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige geluidssituatie. Voor een uitgebreide toelichting op de berekening van de nieuwe geluidscontouren en het daarop gebaseerde voorstel voor een nieuwe zonegrens wordt verwezen naar de rapportage van het onderzoek³⁰.

Onder andere op basis van de rekenresultaten (ligging van de 48 dB-contour) is in het akoestisch onderzoek een voorstel gedaan voor de ligging van de herziene geluidzone. De zonegrens blijft aan de noord- en noordoostzijde gehandhaafd. Een deel van onderhavig plangebied valt dus binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Hogeweg.

Binnen de geluidzone geldt voor woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als hoogst toelaatbare gevelbelasting met ontheffing (via een verzoek van hogere waarde) geldt een waarde van 53 dB.

In onderhavig bestemmingsplan is de vigerende geluidszone bestendigd. De zonegrens is als dubbelbestemming opgenomen.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

²⁹ Herziening bestemmingsplannen in verband met geluidszone industrielawaai Hogeweg, Adviesbureau RBOi, voorontwerp 08-05-2007

³⁰ Akoestisch onderzoek uitbreiding Industrierterrein Hogeweg IV, rapport FB 4981-1, 30 maart 2007, Peutz b.v. Zoetermeer

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven³¹. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Conclusie

De aanwezige bedrijven in het plangebied zijn in hoofdstuk 5 aan bod gekomen. Zij vormen op basis van bedrijfshinder over het algemeen geen belemmering voor de realisatie van nieuwe projecten.

5.7 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke rol. 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.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt deels bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening.

Nieuwe ontwikkelingen

In onderstaand schema³² worden de locaties genoemd waar minimaal sprake is van een verhoogde kans op bodemverontreiniging. Deze inventarisatie is gebaseerd op

³¹ VNG, 16 april 2007 Bedrijven en milieuzonering, Sdu uitgevers.

³² Bron: Bodemdossier, gemeentelijke gegevens Hulst, mei 2007.

de in het archief aanwezige bodemonderzoeken en geeft geen volledig beeld van alle verdachte locaties in het plangebied. Om een volledige inventarisatie te krijgen moeten de vergunningdossiers worden gelicht en is locatiebezoek zeer wenselijk dan wel noodzakelijk.

Belemmering situatie bodem voor ontwikkelingslocaties		
locatie	Resultaten	Vervolg
Absdaalseweg 5	Voormalig tankstation en garagebedrijf. Onduidelijkheid of het tankstation aan de voorzijde voldoende is gesaneerd.	Controle van bodemkwaliteit is noodzakelijk.
Absdaalseweg 13	Gedempte sloot en waterpartij. Kans op voorkomen van bodemverontreiniging a.g.v. verontreinigd dempingmateriaal, waaronder asbest.	Uitvoeren nader onderzoek.
Absdaalseweg 19 en achterterrein	Voormalige betonfabriek. Een deel van de locatie is onderzocht. Plaatselijk voorkomen van niet-mobiele verontreinigingen. Op het ander deel heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden. Dit deel is verdacht op voorkomen van bodemverontreiniging a.g.v. verontreinigde ophoogmateriaal (puin en asbest) en andere bodembedreigende bedrijfsactiviteiten.	Uitvoeren nader onderzoek.
Absdaalseweg 45	Ondergrondse brandstoftank aanwezig (geweest). Bodemsituatie onbekend.	Uitvoeren verkennend onderzoek.
Beneluxweg 9	Voormalige garagebedrijf met tankstation. Plaatselijk bovengrond licht tot matig verontreinigd.	Aanvullend onderzoek/beoordeling gebruiksbeperking (toekomstig) gebruik.
Steensedijk 98	Voormalige aardewerk/keramiekfabriek (HW 1937). Bodemsituatie onbekend.	Uitvoeren verkennend onderzoek.
Absdaalseweg 44	Voormalige bedrijfslocatie met ondergrondse tanks. Tanks verwijderd. Bodemsituatie onbekend.	Uitvoeren verkennend onderzoek.
Stationsplein 22 a t/m i	Bedrijventerrein en parkeerterrein. Bodemsituatie achterterrein onbekend. Verontreinigingen mogelijk a.g.v. aanvullingen dempingenvoormalige watergang.	Uitvoeren historisch onderzoek/verkennd onderzoek.
Stationsplein 20	Voormalige watergang gedempt. Verontreinigingen aanwezig.	uitvoeren nader onderzoek en mogelijk ook sanering.
Stationsplein 6	Ondergrondse brandstoftank aanwezig (geweest). Bodemsituatie onbekend.	Uitvoeren verkennend onderzoek.

5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.8.1 Cultuurhistorie

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de vesting Hulst.. Aanvankelijk was Hulst een onversterkte plaats. In 1460 werd begonnen met de aanleg van vestingwerken. Omstreeks 1480 was Hulst bijna geheel met stadsmuren omringd. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog werden in 1572 de vestingwerken door de Spanjaarden versterkt. De verdedigingswerken bestaan nu uit een aarden borstwering.

De omwalling die is aangelegd volgens het principe van het Oud-Nederlands Stelsel, is niet overal even hoog. In het zuiden bedraagt het hoogteverschil tussen kruin en onderwal slechts acht meter, omdat het buitengebied aan deze kant kon worden geïnuundeerd. Bovendien werd hier een dubbele omgrachting aangelegd. Het gebied ten noorden van de stad kon vanwege de hogere ligging niet onder water worden gezet. Daarom zijn de wallen daar niet alleen steiler, maar ook meer dan tien meter hoog. Oorspronkelijk lagen er vijf ravelijnen in de vestinggracht, waarvan vier aan de noordzijde. Tussen de Ravelijnen en de hoofdwal lagen houten bruggen. Negen bolwerken omringen de stad.

De vesting van Hulst is tot Beschermd stads- en dorpsgezicht verklaard. De grens van dit beschermde terrein grenst aan de noordzijde van het plangebied. In het onderhavige bestemmingsplan valt het groengebied ten noorden van het parkeerterrein van het pand Havenfort 22 binnen het Beschermd stads- en dorpsgezicht.

5.8.2 Monumenten

Binnen het plangebied komen geen Rijksmonumenten of Gemeentelijke monumenten voor. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen specifieke regeling voor de monumenten opgenomen.

5.8.3 Archeologie

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten middels de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

De gemeente Hulst heeft de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland advies gevraagd over de archeologische waarden inzake de Statie. Uit dit advies komt voort dat er binnen het plangebied de Statie drie verschillende verwachtingswaardes voorkomen, namelijk zeer lage trefkans, lage trefkans en hoge trefkans.

Het volgende advies is gegeven:

In de zones met een hoge trefkans zijn twee strategieën mogelijk:

- A. Voorafgaande aan de ontwikkelingen deze gebieden onderzoeken zodat archeologische waarden op voorhand in kaart gebracht kunnen worden.
- B. Tijdens de ontwikkeling van deze gebieden, met wijziging op het bestemmingsplan, de te verstoren delen archeologisch laten onderzoeken.

De voorkeur gaat uit naar strategie A omdat vindplaatsen zonder veel planinpassing en aanpassing in situ kunnen worden bewaard door als archeologisch waardevol gebied in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Dit levert geen vertraging op tijdens de ontwikkelingsfase van het plan. Tevens bestaat de mogelijkheid dat er geen archeologische waarden aangetroffen worden en dat het gebied vrijgesteld wordt van archeologisch onderzoek voor de ontwikkelingsfase. Dit is in strategie B niet mogelijk.

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op behoud van het archeologisch erfgoed. Daarnaast is het zo dat door de inwerkingtreding van het verdrag van Malta (Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed) het beleid steeds meer is gericht op het tijdig betrekken van archeologische belangen bij het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Daar waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgrondingen of bebouwing), hebben ingrepen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarde een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden.

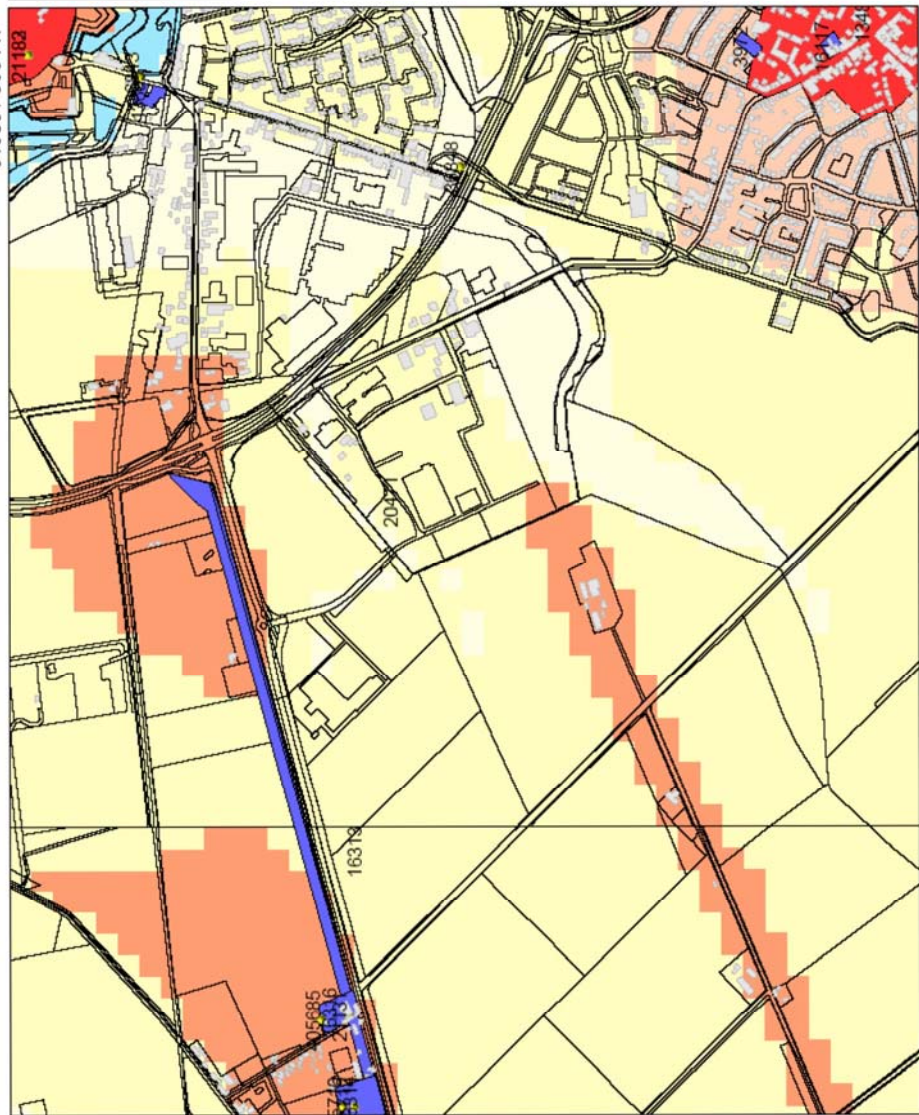
Conclusie

Een groot deel van het plangebied is gekarteerd met een lage verwachtingswaarde. Voor deze delen van het plangebied is geen vervolgonderzoek nodig. Voor het gedeelte van het plangebied dat een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft, geldt dat deze bij voorkeur vóór de effectuering van deze ontwikkelingen nader onderzocht moet worden (strategie A).

BP De Statie en Hogeweg 4-5

Archeologische Waarden

61909 / 366447



59331 / 364341

Legenda

- HUIZEN
- WAARNEMINGEN
- ONDERZOEKSMELDINGEN
- MONUMENTEN
- TOP10 ((c)TDN)
- TOP50_CBS ((c)CBS)
- IKAW
- zeer lage treftkans
- lage treftkans
- middel-hoge treftkans
- hoge treftkans
- lage treftkans (water)
- middel-hoge treftkans (water)
- hoge treftkans (water)
- water
- niet gekarteerd
- PROVINCIES

0 500 m



RACM
Archis2

Echter vooralsnog is omwille van de proceduresnelheid ervoor gekozen een planologische bescherming te geven aan de gebieden met een verhoogde kans op archeologische vondsten (strategie B).

Om de zorgvuldigheid van de omgang met archeologische waarden overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta te waarborgen, wordt in het bestemmingsplan met het oog hierop op de desbetreffende gronden aan de westzijde van het plangebied de medebestemming "Archeologisch aandachtsgebied" gelegd. Binnen deze bestemming is het bouwen ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen aan een vrijstelling gebonden en geldt een aanlegvergunningstelsel voor het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden. In de belangenafweging die aan het verlenen van de vrijstelling respectievelijk aanlegvergunning ten grondslag zal liggen wordt het belang van het archeologisch erfgoed overeenkomstig het doel van het Verdrag van Valletta meegewogen. Dit kan ertoe leiden dat eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden om het belang archeologisch erfgoed zoveel mogelijk recht te doen.

Inmiddels is een (concept) inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de gebieden met een verhoogde trefkans. Uit de conclusie van dit onderzoek blijkt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met archeologisch vervolgonderzoek. Echter heeft de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland nog enkele opmerkingen op het archeologisch onderzoek en in afwachting van de effecten en doorwerking van deze opmerkingen voor de eindconclusie blijft de planologische bescherming in het ontwerp-bestemmingsplan gehandhaafd.

Overigens dient vermeld te worden dat ondanks de resultaten van het (concept) inventariserend onderzoek de kans aanwezig is dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten

5.9 Watertoets

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 afstem-

ming 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). Hemelwater afkomstig van het aardoppervlak kan, afhankelijk van het gebruik van dit aardoppervlak, worden hergebruikt dan wel infiltreren in de bodem.

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 de Vierde Nota Waterhuishouding (vastgesteld in 1998), Waterbeheer 21e eeuw, Naotonaal 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 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.

Waterbeheer voor de 21e eeuw

De ernstige wateroverlast van 1998 is de directe aanleiding geweest om de commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) in te stellen. Deze commissie heeft de taak gekregen om in opdracht van het Rijk uit te zoeken of Nederland nog wel berekend is op dergelijk zware regenval. Andere motieven die bij het instellen van de commissie een rol hebben gespeeld zijn dat in de loop der jaren steeds meer ruimte aan water is ontnomen, dat de huidige ruimtelijke inrichting leidt tot toenemende risico's en tot slot de komende klimaatsveranderingen. Dit laatste zal leiden tot een zeespiegelrijzing en een grotere neerslagintensiteit voor de toekomst.

De commissie WB 21 gaat uit van een aantal principes:

- Water mag niet worden afgewenteld op benedenstroomse gebieden;
- Er moet weer ruimte worden gegeven aan water;
- De ruimte die wordt gegeven aan water kan tegelijk wel voor andere doelen worden gebruikt, bijvoorbeeld voor natuurfuncties: meervoudig ruimtegebruik;
- Het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren; Het kabinet heeft in het rapport "Anders omgaan met water" in september 2000 in grote lij-

nen dit advies van de commissie WB21 overgenomen. Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle plannen en ruimtelijke besluiten zoals wijzigingen in bestemmingsplannen en streekplannen, nieuwe plannen voor infrastructuur, woningbouw en bedrijventerreinen en herstructureringsplannen in stedelijk en landelijk gebied een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw " getekend tussen het Rijk, de Provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de watertoets vanaf dat moment zal worden toegepast, de regionale stroomgebiedsprogramma's worden uitgewerkt en een systematiek voor het normeren van regionale wateroverlast wordt opgezet. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water.

In 2001 is door de kerngroep Normering Wateroverlast het rapport normering regionale wateroverlast gepresenteerd. In dit voorstel is voor extensieve bebouwing een minimale bescherming voor inundatie van eens in de honderd jaar voorgeschreven. In het regionale stroomgebiedsprogramma zal de ruimteclaim om aan deze eisen te voldoen, vorm worden gegeven.

In ieder plan moet de volgende onderwerpen worden aangegeven:

- Waar water via riooloverstorten op het open watersysteem komt;
- Wat voor rioleringsysteem aanwezig is;
- Wat en waar afgekoppeld wordt;
- Waar de waterlopen zijn;
- Waar deze naar toe stromen;
- Beschrijving van het peilbeheer;
- Waar gebieden liggen die kwetsbaar zijn voor water van slechte kwaliteit;
- Waar gebieden liggen die kwetsbaar zijn voor wateroverlast.

Voorname punten moeten behandeld worden zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws Vlaanderen 2002 t/m 2008

Het waterbeheersplan van het Waterschap Zeeuws Vlaanderen is aan de gemeenten toegestuurd. Het plan sluit aan op rijks- provinciaal- en WB21 beleid. Ruimte voor water en een integrale benadering van de waterketen is uitgangspunt bij het opgestelde plan. Water in de stad wordt als integraal onderdeel beschouwd van de regionale wateren. Stedelijk water voldoet veelal niet aan het gewenste streefbeeld door vuiluitworp via overstorten, achterstand in het baggeren en door bij het ontwerpen onvoldoende aandacht te geven aan ecologische potenties van het stedelijk gebied.

Het Waterschap meet de waterkwaliteit binnen haar beheersgebied. De resultaten van deze metingen kunnen in relatie tot het integraal waterbeheer aanleiding geven tot maatregelen.

Op basis van het Lozingenbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater moeten alle niet gerioleerde huishoudelijke lozingen voor 2008 gesaneerd zijn. Dit saneren kan inhouden aansluiten op de riolering, aanleg van een IBA klasse I of III. In een maatwerkoverleg tussen provincie, waterschap en gemeente is bepaald welke maatregel voor welke huishoudelijke lozing van toepassing is.

De landelijke aanpak van riooloverstorten kent een tweesporenbeleid; het emissiespoor en het waterkwaliteitsspoor. Binnen het emissiespoor geldt als doelstelling dat voor 2005 de vuiluitworp uit rioolstelsels voldoet aan de basisinspanning. In het waterkwaliteitsspoor wordt de vuiluitworp getoetst aan de effecten op ontvangend oppervlaktewater. Dit kan betekenen dat aanvullend op de maatregelen van het emissiespoor extra inspanningen nodig zijn. Hierbij gaat de voorkeur uit naar bronmaatregelen, zoals afkoppelen van schoon verhard oppervlak. Bij de besluitvorming over het al dan niet toestaan van het afkoppelen is tot nu toe de beslisboom voor straten en verharde terreinen uit de Nota "Riolering" gehanteerd. Teneinde de in de NW4 omschreven doelstelling te bereiken (60% afkoppelen op nieuwbouwlocaties en 1% per jaar in bestaande bebouwing) heeft het waterschap de voorwaarden waaronder afkoppeling kan plaatsvinden nader concretiseren. Dit moet uiteindelijk leiden tot een verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en een efficiëntere bedrijfsvoering van de zuiveringsinstallaties.

Rekening houdend met neerslag per dag die representatief is voor een overlastsituatie met een herhalingsdij van 100 jaar, verdamping, kwel, voorgeschiedenis, snelheid waarmee de afvoer tot stand komt, berging in de grond, grondwaterstanden, drainage, een middenscenario van de verwachte klimaatwijziging (temperatuurstijging van 1° C) en een maximale afvoer uit een stedelijk gebied van 10 mm/dag moet er voldoende ruimte zijn om 75 mm water te bergen.

Alles wat lager ligt als de laagste drempel van de gebouwen telt mee in de benodigde berging. Indien afvoer van 10 mm/dag niet aanwezig of mogelijk is moet ook deze hoeveelheid water geborgen kunnen worden.

Uitgangspunt bij de vaststelling van de benodigde berging is het afvoerend oppervlak in de nieuwe situatie.

Gemeentelijk RioleringsPlan 2005-2009

Voornoemd beleid is voor zover van toepassing verwoordt in het Gemeentelijk RioleringsPlan 2005-2009. In de planperiode is gekozen voor het behalen van de basisinspanning. De aanleg van de riolering in het buitengebied zal voor 2008 gerealiseerd worden.

Landelijk is er een doelstelling geformuleerd over het afkoppelen van schone verharde oppervlakken. Over een periode van 20 jaar moet 20 % van het verhard oppervlak afgekoppeld zijn.

De gemeentelijke invulling van deze doelstelling is als volgt: Bij alle plannen wordt de mogelijkheden onderzocht van afkoppelen. Indien het technisch en financieel haalbaar is, wordt afkoppeling toegepast.

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/of de gemeente Hulst, Sluis en Terneuzen.

Plangebied

Bestaande situatie

Het terrein is gelegen aan de westzijde van Hulst. Het terrein wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de provinciale weg, aan de oostzijde door de Steensedijk-Stationsweg en aan de noordzijde door de grens van het beschermd stadsgezicht. In de Beneluxweg, Industrieweg en de Absdaalseweg ligt een gemengd rioolstelsel. Voor zover mogelijk zijn de gebouwen en terreinen van Morres en een aantal gebouwen in de directe omgeving afgekoppeld van dit gemengde stelsel. Het hemelwater is aangesloten op het HWA-riool in de Industrieweg en de Beneluxweg. Via een duiker onder de provinciale weg wordt het water afgevoerd naar de watergang aan de westzijde. Het HWA-riool in de Industrieweg voert af naar zowel de vijvers in bedrijventerrein Hogeweg als de vijver op het voormalige Karweiterrein. De vijver bij het voormalig Karweiterrein voert af via een HWA-riool naar de Oude Vaart. Vanuit vroegere berekeningen blijkt een bergingstekort voor hemelwater van 2.800 m³. De hydraulische scheiding in het gemengde stelsel ligt halverwege de Absdaalseweg. Het westelijke deel van de Absdaalseweg voert zijn water af via de Industrieweg naar het gemaal bij de vijver van het voormalige Karweiterrein. Van daar uit wordt het water naar de Van der Maelstedeweg getransporteerd. De ontwatering van dit gebied vindt plaats door de sloot achter de woningen aan de Steensedijk, de vijver en sloot en het HWA-riool richting Oude Vaart. Vroeger liep deze sloot door achter garage van de Voorde naar de watergang ten zuiden van bedrijventerrein Hogeweg.

De parkeerterreinen van Morres aan de westzijde wateren deels via aan berm passage af naar de aanwezige berm sloten langs de provinciale weg. De sloten sluiten aan op de duiker naar de vijverpartij in bedrijventerrein Hogeweg.

Het gebied van het Scharnier, Havenfort en BACK-terrein is voorzien van een gescheiden stelsel. Het hemelwater van het Scharnier en het Havenfort voert rechtstreeks af naar de Oude Vaart. Het BACK-terrein voert zijn hemelwater af naar een buffervijver ten noorden van het Em-té terrein (in volksmond EDAH-terrein). De vijver is ontworpen voor afvoer van hemelwater uit het gebied ten noorden van de Absdaalseweg, behoudens de omgeving van het Havenfort, de Statie en de woningen aan de Absdaalseweg. In de buffervijver is een overloopleiding aangebracht naar de Oude Vaart. Door de afvoer van het hemelwater op een dergelijke wijze te regelen zal het vuil uit het afstromend hemelwater grotendeels opgevangen worden in de vijver. Het hemelwaterstelsel is ontworpen op het aangegeven verhard oppervlak daarbij wel rekening gehouden dat een gedeelte van het Em-té terrein rechtstreeks afvoert naar de Oude Vaart.

De DWA-afvoer in dit gebied wordt of onder vrijverval afgevoerd of door middel van de gemalen op het BACK-terrein en aan de Industrieweg. Het rioolstelsel in de Absdaalseweg moet binnen afzienbare tijd tezamen met de reconstructie van de weg vervangen worden. Gezien de functie van de weg en de verkeersintensiteit zal de weg niet afgekoppeld worden.

De woningen in de hoek Scharnier-Havenfort-Oude Vaart-Stationsweg zijn voor zover het oude bebouwing betreft aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

De ontwatering van het gebied vindt plaats via gemaal Paal. De peilen welke in het plangebied gehanteerd worden zijn zomerpeil -0,90 NAP en winterpeil -1,15 NAP. De Oude Vaart maakt onderdeel uit van een waterlichaam volgens de KRW en de natte ecologische verbindingzone.

Uit berekeningen van het waterschap komt naar voren dat er enig risico bestaat van inundatie in het gebied ten zuiden van bedrijventerrein Hogeweg. Naast de bestaande verplichting (Nebus en van de Voorde) voor het creëren van ruimte voor water zal rekening gehouden moeten worden met dit risico. Op dit moment zijn er geen klachten van grondwateroverlast behoudens enkele laag gelegen tuinen aan de westzijde van de Steensedijk. Op dit moment wordt het terrein gebruikt voor woningbouw, detailhandel en bedrijfsterrein.

Waterkansenkaarten provincie Zeeland

- De bodem bestaat uit grotendeels uit zand behoudens een klein gedeelte in de noordwestelijke hoek. Hier bestaat de bodem uit licht schor.
- Er is geen zoute kwel voor dit gebied.

- Het gebied biedt zeer geringe tot matige mogelijkheden tot zoetwaterbelvorming.
- Het gebied is niet zettingsgevoelig.
- Er zijn ruime mogelijkheden om te infiltreren.
- Het gebied is geschikt voor uitbreiding van stedelijk gebied.
- Het is gebied wat weinig aandacht vraagt voor de waterhuishouding behoudens de lozingen op de Oude Vaart.
- Het gebied ligt ten noorden van de Absdaalseweg ligt relatief hoog ten opzichte van zijn omgeving. Het gebied van Morres ligt relatief laag.

Veiligheid

In de omgeving van het plangebied 'De Statie' zijn geen waterkeringen aanwezig of is voorzien dat deze er moeten komen.

Wateroverlast

In de huidige situatie is er geen wateroverlast. Wel is er nog een verplichting om 2800 m³ aan waterberging binnen het gebied te realiseren. Door de plannen ontstaat extra verhard oppervlak. Voor deze verharding moet ruimte voor water gemaakt worden. De afvoer vanuit het gebied mag niet meer bedragen dan de norm van 10 mm van het waterschap. Het risico ten aanzien van inundatie ten zuiden van bedrijven terrein Hogeweg mag door de plannen niet groter worden.

Extra verhard oppervlak ten noorden en zuiden van de Absdaalseweg direct ten oosten van de Provinciale weg is bij de berekening van de buffervijver ten noorden van het terrein bij Em-té³³ niet meegenomen. De voorkeur gaat uit naar ruimte voor water in de directe omgeving.

Riolering

De riolering in de Absdaalseweg en ten zuiden hiervan zal grondig herzien moeten worden. Vooral de verbinding van Morres richting voormalig Karweiterrein doorsnijdt de bestaande riolering. Om afvoer van zowel hemelwater als afvalwater mogelijk te maken zal een nieuw ontwerp voor de riolering in het gebied gemaakt moeten worden.

Het gebied ten noorden van de Absdaalseweg kan grotendeels voortborduren op het al aangelegde rioolstelsel. Voor het gedeelte tegen de provinciale weg zal zowel voor hemel- als afvalwater een ontwerp gemaakt moeten worden. Gezien de zand-rige bodem en de ruime infiltratiemogelijkheden wordt aanbevolen om het hemelwater te infiltreren in de bodem. Is infiltratie niet wenselijk of niet mogelijk moet er waterberging aangelegd worden welke invulling geeft aan de eisen van het waterschap.

³³ Dit is het voormalige EDAH-terrein (in volksmond).

Watervoorziening

Aanvulling van het grondwater met zoet water door middel van infiltratie in de bodem is gezien de aanwezige grondslag mogelijk. Indien niet geïnfiltreerd wordt moet er ruimte voor water gemaakt worden. De ruimte voor water moet voldoen aan het (extra verhard oppervlak + wateroppervlak) maal 75 mm. De afvoer uit het gebied mag niet meer bedragen dan 10 mm per etmaal.

Aanbevolen worden om het gehele gebied te beoordelen op ruimte voor water.

Volksgesondheid

Ontwerp van een goed rioolstelsel en toepassing van de juiste zuiveringsmaatregelen bij het ontwerp van het hemelwaterstelsel beperken de risico's ten aanzien van de volksgezondheid tot een acceptabel niveau.

Bodemdaling

De nieuwbouw wordt gebouwd op weinig zettingsgevoelige ondergrond. Risico's ten aanzien van bodemdaling zullen er daarom maar minimaal aanwezig zijn.

Grondwateroverlast

Het maaiveld in het gebied ten zuiden van de Absdaalseweg is relatief laag gelegen. Er moet voldoende aandacht zijn voor de drooglegging van het gebied.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van vijver, sloten en de Oude Vaart. De Oude vaart is onderdeel van een waterlichaam volgens de KRW en de Natte ecologische verbindingszone. Bij de afvoer van hemelwater moeten afdoende maatregelen getroffen worden zodat de waterkwaliteit voldoet aan de gestelde normen.

Grondwaterkwaliteit

Bij de infiltratie van hemelwater in de bodem moet er voldoende aandacht zijn van de kwaliteit van het te infiltreren water zodat er geen risico's ontstaan ten aanzien van de grondwaterkwaliteit.

Verdroging

Toevoeging van hemelwater aan de bodem vermindert de verdroging.

Natte natuur

De Oude Vaart maakt onderdeel uit van de natte ecologische verbindingszone. Afvoer van afvloeiend hemelwater naar de Oude Vaart moet met de nodige zorg geschieden.

Algemeen

Bij het ontwerp van de plannen moet rekening gehouden worden met de op 9 november 2006 vastgestelde beleid uit de Visienota van het Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen.

Overleg met de waterbeheerder

Onderhavige waterparagraaf is voorgelegd aan het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Het waterschap heeft bij brief van 15 juni 2007 aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op de waterparagraaf. De brief van het waterschap is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Daarnaast heeft het waterschap gereageerd in het kader van vooroverleg ex artikel 10 Bro. In deze reactie geeft het waterschap het advies de infiltratiemogelijkheden in het plangebied nader te onderzoeken. Dit zal in de uitvoeringsfase gestalte krijgen. Ook deze reactie is als bijlage in deze toelichting opgenomen.

Uitvoeringsmaatregelen

Op basis van de te realiseren ontwikkelingen in het plangebied moeten er maatregelen getroffen worden. Dit zal in overleg met de diverse initiatiefnemers/-ontwikkelaars en onder regie van de gemeente geschieden. Daarbij zullen met direct betrokkenen afspraken gemaakt worden over de uitvoering en verdeling van kosten

5.10 Flora en fauna

Inleiding

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Met het inwerking treden van de Flora- en Faunawet krijgt de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van de milieu- en waardenaspecten in de bestemmingsplannen. In deze paragraaf wordt in het licht van het wettelijk kader voor de natuurbescherming een beoordeling gegeven van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied. Voor de beoogde ontwikkelingen/ruimtelijke ingrepen is het volgende wettelijke kader van belang:

- gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998;
- soortbescherming: Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming: Natura-2000 gebieden

De Natuurbeschermingswet 1998 houdt – in hoofdzaak – het volgende in. De minister van LNV gaat over tot aanwijzing van gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn. In een aanwijzingsbesluit wordt de instandhoudingsdoelstelling bepaald. Hiertoe behoren in ieder geval de instandhouding van natuurlijke leefgebieden (Vogelrichtlijngebieden) en de instandhouding van natuurlijke habitats of populaties (Habitatrichtlijngebieden). De instandhoudingsdoelstelling kan echter ook

betrekking hebben op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurschoon of natuurwetenschappelijke waarden. Met het oog op de instandhoudingsdoelstelling stellen gedeputeerde staten voor de betrokken gebieden een beheersplan vast. In dit beheersplan wordt aangegeven welke instandhoudingmaatregelen dienen te worden genomen. Een beheersplan geldt voor een periode van maximaal zes jaren en kan worden verlengd.

Het is verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of "andere handelingen" te verrichten, die – gelet op de instandhoudingsdoelstelling – de kwaliteit van het gebied kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben.³⁴ Van verslechtering of verstoring is – volgens de wet – in ieder geval sprake, indien het betrokken project of de betrokken handeling tot aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied kan leiden.

Voor plannen die – gelet op de instandhoudingsdoelstelling – de kwaliteit in het betrokken gebied kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben, is goedkeuring nodig van de minister van LNV dan wel – voor zover het plannen van gemeenten of waterschappen betreft – van gedeputeerde staten. Voor beheersplannen geldt het vereiste van goedkeuring niet.

Voor nieuwe projecten, handelingen of plannen die afzonderlijk of in combinatie met andere significante gevolgen voor het betrokken gebied kunnen hebben, wordt een "passende beoordeling" gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de instandhoudingsdoelstelling.

Soortbescherming: Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten (vermeld op tabel 1), de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is (soorten van tabel 2 en 3), bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

³⁴⁾ Volgens de EU-handleiding treedt "verslechtering" op, wanneer de door de habitat ingenomen oppervlakte afneemt of wanneer er een dalende lijn optreedt met betrekking tot de specifieke betekenis van een gebied voor de instandhouding van de habitat of de daarmee "geassocieerde typische soorten" op lange termijn. Van "verstoring" is volgens de EU-handleiding sprake, wanneer uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de soort het gevaar loopt niet langer een levensvatbare component van de natuurlijke habitat te blijven.

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit zal zich voordoen, wanneer de uitvoering van het bestemmingsplan tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is het bestemmingsplan vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Bij de beoordeling van de effecten van nieuwe ontwikkelingen op natuurwaarden wordt de volgende indeling gehanteerd.

Functiewijzigingen die in het bestemmingsplan rechtsreeks worden toegestaan. Voor deze ontwikkelingen is in het kader van de planvorming van het bestemmingsplan een beoordeling in het licht van de Flora- en faunawet noodzakelijk en mogelijk dient er een ontheffing ingevolge deze wet te worden aangevraagd.

Locaties waar in het bestemmingsplan functiewijzigingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt via een procedure ex artikel 11 van de WRO (uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid). Voor deze gebieden kan een beoordeling in het licht van de flora en fauna wet in een later stadium worden uitgevoerd. Bij de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid dient deze beoordeling beschikbaar te zijn. Mogelijk dient op termijn een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Voor de gebieden waar geen planologische wijzigingen aan de orde zijn, is een beoordeling van de mogelijke ontwikkeling in het licht van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk. Afhankelijk van de activiteit (renovatie, vervangende nieuwbouw, sloop- of kapvergunning) dient een beoordeling plaats te vinden en is mogelijk een ontheffing noodzakelijk.

Verantwoording

De toets beschrijft de gevolgen van het beoogde voornemen op te beschermen soorten ingevolge de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998.

De mogelijke aanwezigheid van soorten wordt bepaald aan de hand van:

- literatuuronderzoek (diverse ecologische verspreidingsatlassen en internet);
- algemene kennis over het voorkomen van de Nederlandse flora en fauna;
- twee afzonderlijke beoordelingen, waarvan de resultaten zijn meegenomen in de voorliggende bijlage:

- Beoordeling natuurwaarde De Statie te Hulst, Colsen BV, 8 mei 2007 (projectnummer CSN07-0041);
- Beoordeling natuurwaarde De Statie te Hulst, Colsen BV, concept 10 december 2007 (projectnummer CSN07-00123).
- luchtfoto's.

Locatiebezoek

Er heeft géén locatiebezoek plaatsgevonden daar de uitgevoerde onderzoeken voldoende informatie geven over de huidige situatie.

1. Beschikbare gegevens van het plangebied

Het plangebied omvat de volgende gebiedstypen:

- bestaand industriegebied;
- woningen met tuinen;
- akker- en grasland;
- voormalig spoorwegtracé;
- braakliggend terrein;
- groenvoorzieningen en opgaande beplanting;
- blusvijver en sloot.

2. Beschikbare inventarisatie gegevens Natuurloket

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de beschikbare gegevens over het voorkomen van de diverse soortgroepen in het plangebied zoals opgenomen bij het Natuurloket³⁵ (www.natuurloket.nl).

Het plangebied is gesitueerd in de kilometerhokken 061-365 en 061-366. De kilometerhokken zijn goed onderzocht op vaatplanten, broedvogels, dagvlinders en libellen. De overige soortgroepen zijn slecht (matig) of niet onderzocht.

Gesteld kan worden dat de beschikbare gegevens van het Natuurloket geen goed beeld geven van de te beschermen natuurwaarden binnen het plangebied. Een beschrijving van de daadwerkelijke actuele natuurwaarden op soortniveau dient derhalve ook op andere bronnen te zijn gebaseerd.

3. Beschikbare inventarisatie op basis van literatuur en veldverkenning

In het rapport van Colsen (mei 2007) wordt een overzicht gegeven van de natuurwaarden in het plangebied. Naast een overzicht van beschikbare literatuur hebben er in de maand april diverse veldverkenningen plaatsgevonden. Aanvullend onderzoek heeft in het najaar plaatsgevonden naar vleermuizen, reptielen, vissen, insecten en spechten (Colsen, december 2007).

³⁵⁾ Het Natuurloket is een gezamenlijk initiatief van het Ministerie van LNV en de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). In de VOFF zijn Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) verenigd. Het Natuurloket heeft als doel de toegankelijkheid van gegevens over de aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten in Nederland te vergroten (www.natuurloket.nl). De gebiedsinformatie is gebaseerd op waarnemingen die verzameld zijn door de PGO's.

Vaatplanten

Het gebied is intensief onderzocht op vaatplanten. Er zijn geen beschermde soorten waargenomen. Gezien het intensieve gebruik van het gebied en het huidige beheer zijn beschermde soorten hier ook niet te verwachten.

Broedvogels

Broedvogels van beplanting (boom- en struiklaag) en van de menselijke omgeving komen in het plangebied voor. Dit betreft soorten als houtduif, Turkse tortel, vink, merel, zwarte kraai en koolmees. Op de grote bedrijfsloodsen zijn broedvogels als witte kwikstaart en gekraagde roodstaart te verwachten. Alle nestlocaties van broedende vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. In het vervolg onderzoek is tevens een territorium van een groene specht vastgesteld.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn egel, haas en konijn waargenomen. Daarnaast wordt verwacht dat mol, diverse muizen soorten, bunzing in het plangebied voorkomen. Het betreft hier algemene soorten die staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Vleermuizen

De volgende soorten vleermuizen (alle vermeld op tabel 3 van de Flora en faunawet) zijn in en nabij het plangebied waargenomen:

- gewone dwergvleermuis;
- ruige dwergvleermuis;
- laatvlieger;
- baardvleermuis;
- watervleermuis boven het water van de Oude vaart (buiten plangebied).

De waarnemingen hebben betrekking op vliegroutes en foerageergebieden. Kraamkamers zijn niet geïnterviewd, daar het onderzoek pas vanaf augustus kon plaatsvinden. Een groot deel van de oude bebouwing is aangewezen als potentieel geschikt als verblijfplaats. Vaste vliegroutes en verblijfplaatsen zijn beschermd, foerageergebieden niet.

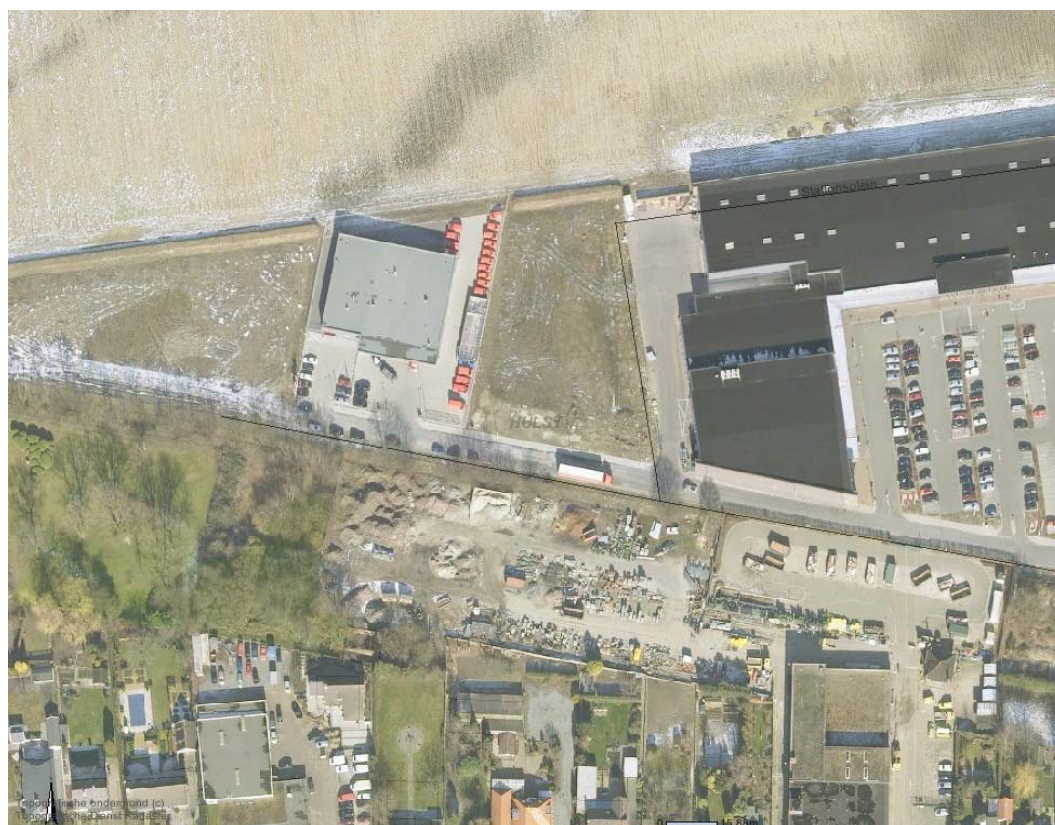
De meeste waarnemingen zijn gedaan van de gewone dwergvleermuis. Deze soort werd vooral waargenomen nabij de blusvijver en de sloot langs de rand van de grote tuinen van de Steendijk (zie figuur 2). Er zijn ook meerdere waarnemingen van foeragerende vleermuizen in de kale Beneluxweg. Deze werden waargenomen nabij de straatlantaarns. Op regionaal niveau is dit een vaste vliegroute in noord <-> zuid richting.

Opvallend is dat de weg Stationplein ook een vliegroute vormt (west <-> oost). Goede vliegroutes worden veelal begeleid door beplantingen of andere lijnvormige

elementen. Hier is dat echter niet het geval, de beplanting is over grote delen van het traject zeer spaarzaam.

Van twee soorten zijn waarnemingen gedaan op het moment dat ze uit een verblijfplaats kwamen. Dit betreft waarnemingen van laatvlieger en baardvleermuis uit bebouwing in de omgeving van Havenfort (15 september 2007). Het is zeker te verwachten dat de overige twee soorten ook verblijfplaatsen in het plangebied hebben. Overigens hebben vleermuizen veelal meerdere verblijfplaatsen in een gebied. Nader onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen (kraamkamers) in de periode mei-juni is noodzakelijk.

In het rapport Colsen mei 2007 wordt aangegeven dat op grond van literatuur (Atlas van de Nederlandse zoogdieren) de waterspitsmuis in het plangebied voorkomt. Op grond van de kenmerken van het leefgebied van de waterspitsmuis (helder water) is echter uitgesloten dat deze soort in het plangebied voorkomt mogelijk dat deze soort is waargenomen nabij de Oude Vaart of het water van de Veste. Een klein deel van de Oude vaart grenst aan het plangebied. De oevers van de Oude vaart zijn echter buiten het plangebied gelegen.



Figuur 1 - Gedeelte van Stationsplein dat ook een functie vervult als vliegroute en waarlangs veel vleermuizen foeragerend zijn waargenomen.

Veldspitsmuis

Ook de veldspitsmuis staat vermeld als soort die in het plangebied aanwezig is. Dit is een soort die in Zeeuws Vlaanderen algemeen voorkomt maar in de rest van Nederland zeldzaam is. De veldspitsmuis is opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet. De veldspitsmuis heeft een voorkeur voor een relatief warme omgeving (zuidtaluds van dijken). In het plangebied ontbreken dergelijke begroeiingen. Het is dus niet waarschijnlijk dat de veldspitsmuis in het plangebied aanwezig is.



Figuur 2 - Blusvijver en sloot waarlangs veel waarnemingen zijn gedaan van vleermuizen.

Amfibieën en vissen

Gewone pad en bruine kikker zijn waargenomen. Op grond van gericht onderzoek wordt geconstateerd dat de levendbarende hagedis en alpenwatersalamander niet in het plangebied voorkomen. In de grote achtertuinen langs de Steendijk zijn, door de aanwezigheid van enige vijvers, ook kleine watersalamander en groene kikker te verwachten.

De kleine modderkruiper is waargenomen in de blusvijver, deze soort is opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet.

Insecten

Tijdens de veldverkenningen zijn het oranje tipje en boomblauwtje waargenomen. De verwachting is dat er meerdere soorten in het gebied voorkomen. Het zijn algemene soorten die niet beschermd in het kader van de Flora- en faunawet.

<i>Soorten</i>	<i>Vrijstellingsregeling Flora- en faunawet</i> <i>Soorten van tabel 1</i>	<i>Ontheffingsregeling Flora- en faunawet</i> <i>(soorten van tabel 2 en 3)</i>
Amfibieën en vissen	gewone pad, kleien water salamander, groen kikker en bruine kikker	Kleine modderkruiper
Zoogdieren	egel, mol, bunzing, rosse woelmuis, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis en konijn	Gewone en ruige dwergvleermuis, laat-vlieger, baardvleermuis.
Vogels		Alle broedvogels

Interpretatie en beoordeling

Op basis van de uitgevoerde veldverkenning, de gegevens van het Natuurloket en het inzicht in de voorgenomen veranderingen kan een goede inschatting worden gemaakt van de huidige en de toekomstige functie van het gebied voor flora en fauna.

Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998.

Beoordeling soortbescherming

De mogelijke ontwikkelingen zijn vanuit het oogpunt van de flora en fauna als volgt te typeren:

- a. sloop bestaande bebouwing;
- b. bouwrijp maken van terreinen;
- c. dempen van water;
- d. bouwen van woningen en bedrijfpaden;
- e. gebruik als woongebied en bedrijventerrein.

a. Slopen bestaande bebouwing

Het slopen van bebouwing kan leiden tot aantasting en verstoren (onbewust doden) van zoogdieren en broedvogels. Bovendien kunnen zoogdieren, amfibieën en vogels in de omgeving worden verstoord.

Van twee gebouwen in het Havenfort staat vast dat ze een functie vervullen als dagverblijf voor vleermuizen. Het is de verwachting dat er meer gebouwen een der-

gelijke functie vervullen en in de zomer als kraamkamer functioneren. De gebouwen met deze vaste verblijfsplaatsen mogen niet (zonder ontheffing) worden afgebroken.

Aanvullend onderzoek voorafgaand aan verbouw, renovatie en sloopwerkzaamheden naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen (kraamkamers) van vleermuizen wordt aanbevolen.

b. Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken kan leiden tot een tijdelijke verkleining van het leefgebied van aanwezige te beschermen soorten zoogdieren en amfibieën en mogelijk tot verstoring van broedvogels, zoogdieren en amfibieën in de omgeving.

Broedvogels mogen niet verstoord worden. Indien een nest wordt aangetroffen dient met de werkzaamheden een afstand van minimaal 20 meter te worden aangehouden. Nestholten van spechten zijn niet beschermd, daar er elk jaar nieuwe nesten worden gemaakt veelal in een andere boom.

Drie bomen vervullen mogelijk een functie als verblijfplaats voor vleermuizen (omdat er holten aanwezig zijn). Nader onderzoek naar deze mogelijke functie is wenselijk. Indien blijkt dat vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van holtes in deze bomen dan mogen de bomen niet gerooid worden zonder ontheffing.

Het bouwrijp maken leidt tot het vernietiging van landbiotoop van amfibieën en mogelijk tot het onbewust doden van beesten. In het plangebied komen alleen algemene soorten voor die staan vermeld op tabel 1. De aanvraag van een ontheffing is niet noodzakelijk.

c. Het dempen van water

Het dempen van water kan leiden tot een tijdelijke verkleining van het leefgebied en vaste voortplantingslocatie van aanwezige te beschermen soorten amfibieën, kleine modderkruiper en mogelijk tot verstoring van broedvogels, zoogdieren en amfibieën in de omgeving.

Broedvogels mogen niet worden verstoord. De overige soorten staan, behalve de kleine modderkruiper, op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig.

De blusvijver wordt gedeeltelijk gedempt en daarnaast aanzienlijk vergroot. De huidige sloot wordt volledig gedempt ten behoeve van de bouw van woningen. Tevens is voorzien in de bouw van een appartementencomplex grenzend aan de bestaande blusvijver en de nieuwe waterpartij. Door de aanwezigheid van kleine modderkruiper is de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk.

De volgende mitigeren maatregelen kunnen worden getroffen:
graven een deel van de nieuwe waterpartij (het noordelijke deel) aansluitend op de blusvijver. Dit leidt tot een vergroting van het leefgebied van de kleine modderkruiper:

- verbinden van de nieuwe waterpartij met de blusvijver;
- bouw van het appartementencomplex (in het droge);
- aanleg van het westelijke deel van de waterpartij (rond het appartementencomplex);
- verdrijven van de vis voorafgaand aan het dempen van de sloot (van achter naar voren);
- bouw van de woningen;
- dempen van een deel van de blusvijver.

Door de beoogde ontwikkeling zal de (noord-zuid)vliegroute langs de sloot en de achtertuinten van de woningen langs de Steendijk worden aangetast. De volgende effecten worden verwacht:

in eerste instantie, tijdens de bouw van de woningen, zal de vliegroute zal zich in oostelijke richting verplaatsen (circa 30 meter). De bestaande tuinen vormen een duidelijk lineair element en functioneren ook als foerageergebied.

Op de langere termijn als de nieuwe waterpartij (met beplanting langs de weg) en de voortuinen van de nieuwe woningen zich hebben ontwikkeld, kan de vliegroute weer langs de waterpartij komen te liggen.

De ruimtelijke kwaliteit van de vliegroute in westelijke richting wordt niet aangetast.

d. Bouwen woningen en bedrijfspaden

Het bouwen van de woningen zal, na de grondwerkzaamheden, niet leiden tot extra verstoring van de te beschermen diersoorten. Indien terreinen langdurig braak blijven liggen is er een kans dat diverse soorten zich in dat gebied gaan vestigen.

e. Gebruik als woongebied en bedrijventerrein

Het gebruik als nieuw woongebied zal niet leiden tot een grote kans op verstoring van natuurwaarden in de directe omgeving. Ten opzichte van de huidige bebouwing vinden er geen structurele wijzigingen plaats.

Conclusies beoordeling

Op grond van de beschikbare gegevens en de uitgevoerde beoordeling zijn de volgende conclusies getrokken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van en is niet gelegen nabij een beschermd natuurgebied, gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Soortbescherming

De werkzaamheden in het plangebied leiden tot mogelijke aantasting van de verblijfsgebieden en/of verstoring van de volgende beschermde soorten:

- broedvogels: alle in het plangebied aanwezige broedvogelsoorten met een tijdelijke verblijfplaats;
- kleine modderkruiper (blusvijver en aangrenzende sloot);
- vleermuizen: verblijfplaatsen en vliegroutes.

De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten starten en geen werkzaamheden uit te voeren in een straal van minimaal 20 meter rond een nest. Voor de kleine modderkruiper en vleermuizen is de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk.

Door de beoogde ontwikkeling worden de noord-zuid vliegroute van vleermuizen tijdelijk aangetast. Er is een alternatief aanwezig, zodat er geen sprake is van het vernietigen van een vliegroute.

De overige beschermde soorten die in het plangebied aanwezig zijn staan vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een ontheffing.

Aanvullend onderzoek

Van twee te slopen gebouwen is bekend dat deze een functie vervullen als dagverblijf voor vleermuizen. Of (een van de) vleermuissoorten een vaste verblijfplaats (o.a. kraamkolonies) heeft in (een van de) te slopen gebouwen, is onbekend. Aanvullend onderzoek in de periode mei-juni voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden is noodzakelijk. Indien in te slopen gebouwen een kraamkamer wordt aangetroffen zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk.

Ontheffing

Voor de kleine modderkruiper en vleermuizen is de aanvraag van een ontheffing noodzakelijk. Indien vleermuizen worden aangetroffen in de te slopen gebouwen is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Naar verwachting zal deze (onder voorwaarden) worden verleend.

Soorten	Ontheffingsregeling Flora- en faunawet (soorten van tabel 2 en 3)
Amfibieën en vissen	Kleine modderkruiper
zoogdieren	Gewone en ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en baardvleermuis.

Zorgvuldig handelen

In de Flora- en faunawet staat ook het principe van "zorgvuldig handelen" beschreven. Dit is gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook als geldt voor deze soorten een vrijstelling). Uit het oogpunt van zorgvuldig handelen is het wenselijk om ruim voorafgaand aan de feitelijke ingreep de gras- en oevervegetatie, waar ingrepen zullen plaatsvinden, (frequent) kort te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren en amfibieën. Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

Eindconclusie

De Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 staan de beoogde ontwikkelingen niet in de weg. Daarbij kan worden dat ter waarborging van het voorkomen van ongewenste effecten in de met de marktpartijen af te sluiten exploitatieovereenkomsten bepalingen zullen opgenomen worden die het slopen van gebouwen dan wel het opstarten van initiatieven pas toelaten nadat de beoogde ontheffing(en) is/zijn verleend en het treffen van eventueel noodzakelijk compenserende voorzieningen is gegarandeerd.

5.11 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.

In het Besluit Luchtkwaliteit zijn de grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels voor een aantal verontreinigende stoffen opgenomen. De normering is gericht tot de overheid: de bevoegde organen moeten bij het nemen van besluiten en het vaststellen en uitvoeren van beleid (zoals bijvoorbeeld vergunningverlening, structuurplannen, bestemmingsplannen) de normering in acht nemen. Conform de Wet luchtkwaliteit³⁶ zijn gemeenten verantwoordelijk voor het vaststellen en beoordelen van, en rapporteren over de luchtkwaliteit in hun gemeente.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Statie' voor de kern Hulst.³⁷ Uit berekeningen is gebleken dat er geen overschrijdingen van de grenswaarden van de onderzochte stoffen in het jaar 2007,

³⁶ Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Deze wet betreft een wijzigingswet op de Wet milieubeheer (Stb. 2007, 414) – betreft titel 2 van hoofdstuk 5 dat handelt over de luchtkwaliteit en bekend staat als de "Wet luchtkwaliteit".

³⁷ Luchtkwaliteitonderzoek Bestemmingsplan 'De Statie', BRO Boxtel, september 2007

2010 en 2017 zijn te verwachten. Er is een verschil geconstateerd tussen de berekeningen waarbij het initiatief niet is meegenomen en de berekening waarbij het initiatief wel is meegenomen. De verschillen zijn geconstateerd voor de jaren 2010 en 2017 (alle wegvakken, stikstofdioxide en de N290 noord, Stationsplein oost en Industrieweg west, fijn stof). Belangrijke constatering is dat de plandrempels en grenswaarden van benzeen niet worden overschreden ondanks de toevoeging van meer dan 1.200 parkeerplaatsen.

Berekend is dat het voorgestane initiatief dusdanig van aard en omvang is, dat er een toename van verkeer op de onderzochte wegvakken zal plaatsvinden. Het initiatief heeft een licht negatief effect op de luchtkwaliteit, maar omdat de plandrempels en grenswaarden niet worden overschreden kan het initiatief uitgaande van de wettelijke regelingen doorgang vinden.

Het luchtkwaliteitonderzoek is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen³⁸ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen³⁹ (REVI), en uitgewerkt in de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁴⁰ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁴¹. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁴² (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen⁴³.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die

³⁸ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

³⁹ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

⁴⁰ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

⁴¹ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

⁴² Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

⁴³ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld welke (potentiële) risicobronnen in de bestemmingsplantoelichting betrokken moeten worden. In het plangebied en de omgeving is geen sprake van bedrijvigheid met gevaarlijke stoffen die het plangebied beïnvloeden. Over de N290 vindt uitsluitend regulier transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Aangezien een lichte toename in het mogelijke aantal aanwezige personen wordt verwacht, zal daarmee het groepsrisico toenemen. Echter zoals uit het bovenstaande geconcludeerd kan worden, zal naar verwachting de oriënterende waarde niet overschreden worden. Derhalve kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de normen op het gebied van externe veiligheid. Daarnaast kan vermeld worden dat met de inrichting van de terreinen in de zone langs de N290 rekening gehouden wordt met veilige, snellere en gemakkelijkere vluchtroutes. Daarnaast zal overleg gevoerd worden met de regionale brandweer.

Inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen met opslag/verkoop van gevaarlijke stoffen gevestigd. Ook een benzineservicestation met LPG is niet in de omgeving van het plangebied gevestigd.

Ondergrondse leidingen

De gasleidingen van de Gasunie zijn gelegen ten westen van de N290 en liggen buiten het plangebied. In het plangebied ligt een leiding van Deltanuts. Deze leiding loopt globaal vanaf het Stationsplein in westelijke richting, parallel aan het voormalig spoortracé. Met de vrijwaringzone (5 meter aan weerszijden van de leiding) is rekening gehouden bij de planologische-regeling ten aanzien van de te realiseren ontwikkelingen.

Vuurwerk

Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés). Bestaande vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) kunnen positief worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten wordt voldaan. Indien in een bestaande situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstand, dient òf een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd waardoor dit wel aan de veiligheidsafstand wordt voldaan, òf dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsafstanden worden gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)bewaarplaats.

Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, geldt een vaste afstand van 8 meter in voorwaartse richting tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten. Voor bedrijven die meer dan 10.000 kg opslaan, geldt een vaste afstand van 20 meter in voorwaartse richting, indien het uitsluitend verpakt consumentenvuurwerk betreft. Indien er (ook) sprake is van onverpakt vuurwerk, dient een grotere afstand te worden aangehouden, afhankelijk van de hoeveelheid vuurwerk in de bufferbewaarplaats (deze afstand kan oplopen tot 48 meter voorwaarts).

In de kern Hulst bevinden zich twee locaties waar consumentenvuurwerk wordt opgeslagen en verkocht. Van deze locaties bevindt zich er één binnen het plangebied; de Boerenbond aan het Stationsplein. Het bedrijf kent een opslag van minder dan 10.000 kg aan vuurwerk.

Aan situaties waarin niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet expliciet aandacht besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand is dusdanig klein (8 m), dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan onder andere door het treffen van bouwkundige voorzieningen. Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding) plaatsvinden. Vanzelfsprekend is handel in en opslag van consumentenvuurwerk uitsluitend toegestaan, wanneer dit past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven.

6. VERANTWOORDING VAN DE JURIDISCHE SYSTEMATIEK

6.1 Systematiek van de voorschriften

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende voorschriften en plankaart en gaat vergezeld van een toelichting.

De voorschriften 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 voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken (zie ook volgende paragraaf).

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de plankaart worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Op de plankaart is de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en de eigendoms grenzen, in de (topografische) ondergrond weergegeven. Op deze ondergrond zijn vlakken getekend waar via een bestemming is aangegeven welk gebruik ter plaatse is toegestaan. Deze bestemmingen zijn per perceel of voor enkele percelen gezamenlijk met een letter aangeduid of met een combinatie van letters en corresponderen met afzonderlijke artikelen in hoofdstuk 2 (Bestemmingsbepalingen) van de voorschriften. In het renvooi (legenda) is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk.

Voorts zijn bij de bestemmingen verschillende aanduidingen opgenomen. De betekenis van de aanduidingen wordt verklaard in het renvooi en in de voorschriften. Enkele gegevens op de plankaart zijn alleen in het renvooi (legenda) aangegeven als verklaringen (bijvoorbeeld de plangrens, deelplangrens etc.).

In het plangebied komen een aantal dubbelbestemmingen voor. Dit betekent dat de voorschriften uit beide bestemmingen van toepassing zijn. Deze dubbelbestemmingen leggen beperkingen op aan de onderliggende (hoofd)bestemmingen. Zij hebben voorrang op de bestemmingen, wat betekent dat de bepalingen van de bestemmingen uitsluitend van toepassing zijn, voor zover zij niet strijdig zijn met de bepalingen van de dubbelbestemmingen.

Voor een beoordeling van de gebruiks- en bouw mogelijkheden ter plaatse van een perceel dienen op de plankaart de aangebrachte bestemming en eventuele aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd en het bijbehorende artikel 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 voorschriften.

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2006 en zal gedurende het verdere planproces afgestemd worden op SVBP 2008. De voorschriften van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen aan de orde komen.

Instrumentarium van de voorschriften (instrumentarium)

Het gemeentebestuur staat een flexibele bestemmingsregeling voor, waardoor snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naargelang het meer of minder ingrijpend karakter is gekozen voor:

- Positieve bestemming: de ontwikkeling van nieuwbouw of vernieuwbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de planvoorschriften, de bouwverordening en het bouwbesluit.
- Vrijstellingsprocedure: deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk en/of milieuhygiënisch belang.
- Nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken, mits in de bestemmingregeling hiervoor basiseisen zijn opgenomen. De objectivering wordt verkregen door kwalitatieve criteria.
- Wijzigingsbevoegdheid: deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan op bepaalde planonderdelen een en ander nog niet vaststaat (bebouwingsstructuur en/of functionele invulling). In principe zal medewerking aan de ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de terzake in de planvoorschriften opgenomen criteria.
- Aanlegvergunning: voor de uitvoering van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dienen burgemeester en wethouders vooraf een vergunning te verlenen. Het betreft veelal activiteiten die mogelijkerwijs van in-

vloed kunnen zijn op doeleinden die voor bepaalde gronden/gebieden gerespecteerd c.q. gewaarborgd dienen te blijven. Voordat deze activiteiten uitgevoerd kunnen worden dient aangetoond te worden dat door de activiteit op door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de betreffende belangen niet onevenredig wordt of kunnen worden aangetast. In het bestemmingsplan geldt bijvoorbeeld zo'n aanlegvergunningstelsel ter bescherming van mogelijk archeologisch waardevolle gebieden/objecten.

Detailhandel - algemeen

Met de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening/Nota Ruimte krijgen provincies en gemeente meer beleidsvrijheid (en zelfs een meer sturende rol) bij de nieuwvestiging en verplaatsing van (grootschalige)detailhandel, bouwmarkten en tuincentra. De verantwoordelijkheid voor het structuurbeleid op het gebied van detailhandel verplaatst zich naar de lager overheden, in het bijzonder de gemeente (decentrale overheden). De gemeenten zijn daarbij primair verantwoordelijk voor de drie dimensies van stedelijke vitaliteit: economische dynamiek, bereikbaarheid/ mobiliteits-effecten (verkeersaantrekkende werking, ontsluiting parkeerbehoefte) en ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Hiermee wordt het nationale detailhandelsbeleid (PDV- en GDV-beleid) vervangen door een integraal locatiebeleid. Dit betekent dat provincie, regio en gemeenten in het kader van de decentralisatie van het locatiebeleid op voorzieningen om een visie detailhandel te ontwikkelen en deze te vertalen in ruimtelijke plannen (structuurvisie, bestemmingsplan). Er moet derhalve lokaal en regionaal beleid worden geformuleerd, ondersteund door een integrale visie op detailhandel. Het detailhandelsbeleid kan daarbij deel uitmaken van een integrale structuurvisie (op grond van de nieuwe Wro), dan wel een sectorale structuurvisie. Hierin kunnen bepaalde beleidsdoelen worden geformuleerd en uitspraken worden opgenomen die richtinggevend zijn voor de uitvoeringshandelingen. Een structuurvisie bevat geen juridisch bindend beleid, dus geen normatief maar een beleidsmatig kader. Het is echter wel mogelijk om bepaalde onderdelen als beleidsregel in de zin van de Algemene wet bestuursrecht te formuleren.

Alleen via een gedegen beleid kan de gemeente sturing geven aan detailhandelsontwikkelingen. Het beleid dient als toetsingskader voor initiatieven en kan tevens de aanzet vormen voor nieuwe acties van overheid en bedrijfsleven (ontwikkelingsgericht). De detailhandels(structuur)visie zal worden vertaald in een uitvoeringsparagraaf met vermelding van de instrumenten om het beleid uit te voeren. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument. Hierin worden de bestemmingen en functies toegekend en wordt ook in kwalitatieve en kwantitatieve zin het beleid vertaald. Het bestemmingsplan beoogt daarbij de ruimtelijke structuur optimaal te regelen, bijvoorbeeld inzake ontsluiting, infrastructuur, omvanggrootte en de relatie tot de bebouwde omgeving. Branche- of assortimentsbepalingen zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij er sprake is van ruimtelijke relevantie. Daarbij geldt dat een verandering van concurrentieverhoudingen *niet* ruimtelijk relevant is, maar een duurzame ontwrichting of ernstige verstoring van de bestaande detailhandels-

structuur is dat wel. Ruimtelijk relevant is ook dat bepaalde branches in ruimtelijk opzicht andere eisen stellen. Zo kan het volumineuze karakter reden zijn voor een specifieke regeling in het bestemmingsplan. Van belang is tevens dat er rekening gehouden moet worden met de grote dynamiek in de detailhandelssector.

Thematisering van detailhandel, zoals voorzien in dit bestemmingsplan in het kader van de ontwikkeling van 'Life Style Village Hulst' moet goed worden onderbouwd en is toegestaan ter bescherming van de bestaande structuur. Thematisering op zichzelf is niet 'ruimtelijk relevant' maar kan dat wel zijn als zonder thematisering (of branchering) er sprake is of zal zijn van een duurzame ontwrichting van de aanwezige voorzieningenstructuur. Het gaat bij duurzame ontwrichting niet alleen om m² en bestedingsruimte van de consument, maar ook om de wijze waarop de consument wordt bediend (dichtbij/veraf en kwaliteit/kwantiteit). Thematiseren of brancheren – al dan niet via een beperking in oppervlakte- is derhalve 'ruimtelijk relevant' als er een duidelijke visie is om vanuit een specifieke vraag uit de markt, een centraal ruimtelijk thema toe te kennen aan een project, dan wel een specifieke formule duidelijk af te bakenen ten opzichte van andersoortige detailhandel om daarmee de wederzijdse belangen te beschermen of om duurzame ontwrichting te voorkomen. Een mogelijke thematisering van (grootschalige detailhandel) wordt ondersteund door een innige koppeling van het bestemmingsplan en een vastgestelde detailhandel beleidsnota's. Het beleidsterrein wordt tot uitdrukking gebracht in de toelichting (in de onderdelen beleid, beschrijving plangebied, overige regelgeving) en in de voorschriften (in de: begripsbepalingen, de beschrijving in hoofdlijnen, de bestemming en de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden).

Tot op heden concentreert de overheid zich vanuit de toelatingsplanologie op de detailhandelsstructuur (behouden bestaande detailhandelsvormen en de daarbij behorende ruimtelijke structuren). Voor de toekomst is het wenselijk om vanuit de ontwikkelingsplanologie gedachte zich te richten op de effecten en het schaalniveau waarop deze optreden en de sturing ervan, temeer de detailhandelcontinu in beweging is (dynamiek). Op basis van criteria als voorzieningenniveau, verkeerseffect en stedelijkheid kan dan bepaald worden of een bepaalde ontwikkeling op de juiste plek is gesitueerd.

<u>verzorgingsstructuur</u>
bepaald de manier waarop de consument wordt bediend (ver rijden voor een groot aanbod of klein aanbod dicht bij huis)
<u>voorzieningenniveau</u>
betreft een kwantitatieve en kwalitatieve invulling van hoeveel economische ruimte er is (vertaald in m ² wvo), hoeveel er nog bij kan en hoe die meters inhoudelijk worden ingevuld
<u>detailhandelsstructuur</u>
geeft antwoord op de vraag waar de voorziening komt (locatie)

Detailhandel - Tuinbranche

De ontwikkeling van de tuincentra (schaalvergroting, branchevervaging) gaan veel sneller dan de ontwikkeling van de ruimtelijke plannen van gemeenten en provincies. Tuincentra worden daarom geconfronteerd met gemeentelijke handhaving van het in het bestemmingsplan benoemde assortiment. Die handhaving wordt opgelegd door collega winkeliers die zich bedreigd voelen door de ontwikkeling van de tuincentra. De Tuinbranche Nederland heeft daarom onderzoek laten doen naar de planologische positie van de tuincentra in Nederland en het juridische kader (nota ruimte, wet op de ruimtelijke ordening etc.) waar de tuincentra mee te maken hebben. Bij dit onderzoek waren tuincentrumondernemers betrokken, maar ook vertegenwoordigers van enkele gemeenten, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Interprovinciaal Overleg (IPO), MKB Nederland en het Hoofdbedrijf-schap Detailhandel (HBD). Het eindresultaat van dit onderzoek is verwoord in een "position paper" waarin een duidelijke en éénduidige visie op de ontwikkelingen die de tuincentra in Nederland de komende jaren zullen doormaken is weergegeven. Deze visie is verwoord in "Structuurnota Tuincentra; Huidig planologische positie van tuincentra en het toekomstperspectief: een plek onder de zon".

Aan de hand van deze nota kan door lokale overheden in heel Nederland consistent beleid neergezet worden waarbij zij rekening houden met de maatschappelijke realiteit van de ontwikkeling van de tuincentra in Nederland in de komende jaren. Aan de andere kant kunnen tuincentrumondernemers aan de hand van deze nota in gesprek gaan met de lokale overheden. In samenwerking met die overheden kan de ondernemer komen tot een juiste (betere) inpassing van het tuincentrum in lokale en regionale ruimtelijke plannen.

Het uitgangspunt voor de structuurnota tuincentra is dat er een onderverdeling zal ontstaan in 4 typen tuincentra. Deze vier typen worden hieronder kort toegelicht.

Wat de vier typen aan elkaar verbindt is het basisassortiment van levende en 'dode' huis- en tuingerelateerde artikelen, het assortiment dat van oudsher bij tuincentra (v/h kwekerijen) te krijgen is. Elk van de types heeft naast dit basisassortiment een nevenaanbod in producten en diensten waarvan de grenzen worden bepaald door het type. Bij elk type tuincentrum horen daarnaast specifieke kenmerken met betrekking tot oppervlakte, doelgroep, parkeerfaciliteiten, het aanbod van recreatiefaciliteiten, de omgeving etc. Deze kenmerken worden waar noodzakelijk zoveel mogelijk benoemd.

Type I

Dit type tuincentrum ligt nog het dichtst bij het tuincentrum zoals het ooit begonnen is. Vanuit de kwekerij begon men steeds vaker wat planten te verkopen en langzamerhand kwamen daar potten, aarde en bemestingsstoffen bij. Vaak is er nog daadwerkelijk sprake van een kwekerij bij het tuincentrum, maar soms is inmiddels de kwekerijfunctie verdwenen. De nadruk ligt nog wel sterk op groen.

Type II

Dit type tuincentrum is veelal gelegen aan de rand van het dorp of de stad en is sterk op die kern gericht. Het assortiment heeft zich in de loop der jaren uitgebreid naar alles wat met de tuin te maken heeft. Waarbij de tuin vaak gezien wordt als verlengstuk van de woonkamer. De nadruk ligt op de tuin en alles wat daarmee te maken heeft.

Type III

Sinds het begin van deze eeuw is een nieuw tuincentrumtype sterk in opkomst. Bij dit type tuincentrum wordt de combinatie van binnen- en buitenleven veel verder doorgevoerd dan in het traditionele tuincentrum. Er wordt sterk ingespeeld op woontrends en het onderscheid tussen “binnentuin” en “buitenkamer” is steeds minder goed te maken. De nadruk ligt op alles wat met leven in en om het huis te maken heeft.

Type IV

Dit type tuincentrum zal naast de verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om zeer grootschalige detailhandelsvestiging. Voor de tuincentrumbranche bestaat de verwachting dat er in de komende jaren ruimte is voor vestiging in een thema/leisure gebied voor huis, tuin en buitenleven. Deze gebieden bieden verschillende detaillisten op het gebied van huis en tuin, maar trekken het aanbod veel verder door. Detaillisten die zich hier vestigen combineren de verkoop van hun producten met het gebruik van de producten als vermaak.

In dit bestemmingsplan neemt de pijler Tuin in de conceptuele formule voor ‘Life Style Village Hulst’ een belangrijke plek in. Het gaat daarbij om een functionele invulling die aansluit bij het type IV tuincentrum als hierboven genoemd. Door middel van een onderzoek⁴⁴ zijn de economische markteffecten als gevolg van de komst van het ‘Life Style Village Hulst’ in beeld gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat de kwantitatieve effecten op het bestaande detailhandelsaanbod in de omgeving van Hulst beperkt zullen blijven. Naar verwachting zullen er omzetverschuivingen plaatsvinden van 0-5% of 5-10%. Volgens het rapport bedragen de kwantitatieve effecten op de regionale tuincentrum branche maximaal 10%. Op kwalitatief niveau wordt verwacht dat het ‘Life Style Village Hulst’ gevolgen zal hebben voor het karakter van de bestaande detailhandel. In tuincentra branche zal de nadruk meer verschuiven naar de aanschaf en verzorging van planten en tuinonderhoud. Verwacht wordt dat deze winkels zullen reageren op de komst van het ‘Life Style Village Hulst’ en zich meer zullen onderscheiden waardoor het ‘Life Style Village Hulst’ eerder complementair zal zijn dan concurrerend. Ontwrichting van de detailhandelsstructuur is daarom onwaarschijnlijk. De effectmetingen zijn echter lastig te beoordelen.

⁴⁴ Life Style Village Hulst, Economische Markteffecten, WPM Groep, Januari 2007

In aanvulling op de rapportage economische markteffecten is er een marktanalyse⁴⁵ voor onder meer de branche Tuin inzake het 'Life S'tyle Village Hulst' concept uitgevoerd. Uit de analyse komt naar voren dat het verantwoord wordt geacht nieuwe aanbieders op het gebied van Tuin in het concept van het Life Style Village Hulst' op te nemen aangezien de mutaties in koopstromen met de binding en toevloeiing als haalbare niveaus kunnen worden beschouwd. Er kunnen wel effecten optreden voor het bestaande aanbod, maar deze omzetteffecten blijven onder de 10%. Voorwaarde is wel dat de invulling van beide branches goed aansluit bij het bezoeks-motief van het totale 'Life Style Village Hulst' concept om tot een optimale integratie te komen van de afzonderlijke onderdelen en branches.

Lijst met bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de voorschriften is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, trillingen, stof en gevaarzetting).

De lijst met bedrijfsactiviteiten heeft echter de navolgende nadelen:

- De lijst heeft een algemeen karakter. De milieuhygiënische kengetallen in de lijst houden nauwelijks rekening met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven (waardoor een specifiek bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit minder hinderlijk is dan de lijst aangeeft; bijvoorbeeld wanneer een bedrijf bereid is zich extra milieuhygiënische inspanningen te getroosten waardoor de feitelijke milieubelasting geringer is dan van zijn soortgenoten die daartoe niet bereid zijn) en met technologische ontwikkelingen (waardoor een bepaald bedrijfstype tijdens de planperiode minder hinderlijk wordt).
- Als tweede nadeel kan genoemd worden dat de normen in de lijst niet van toepassing zijn op bestaande situaties, waarbij uiteraard de concrete informatie over bedrijven en omgeving prevaleert.

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

- Een limitatief gebruik van de als bijlage toegevoegde lijst met bedrijfsactiviteiten, in combinatie met d.w.z. in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen aangegeven categorieën van bedrijven die zich binnen het plangebied(delen) kunnen vestigen, waarbij de als bijlage bij de voorschriften toegevoegde lijst als leidraad fungeert;
- Een vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naast hogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën alsmede de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën maar die niet worden genoemd in de lijst met bedrijfsactiviteiten.

⁴⁵ Markanalyse branches Huis en Tuin betreffende het concept 'Life style Village Hulst, november 2007, WPM Groep.

Ad 1. Het limitatief karakter van de lijst met bedrijfsactiviteiten:

In de doeleindenomschrijving van de bestemming is aangegeven welke bedrijven zich binnen het plangebied kunnen vestigen. Het betreft bedrijven die passen binnen milieucategorieën 1 t/m 2. Op deze manier is aangegeven welke categorieën van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, waarbij de als bijlage (bij de voorschriften) toegevoegde lijst als leidraad fungeert. Een en ander betekent, dat de lijst fungeert als limitatief toetsingskader bij de (directe) toelating van bedrijven. Om te voorkomen dat deze lijst niet een te limitatief karakter krijgt is enige flexibiliteit gewenst. Daarvoor is de hieronder bedoelde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Ad 2. Vrijstellingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven:

Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de lijst met bedrijfsactiviteiten te voorkomen is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor de uitoefening of vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) die gelijkwaardig is aan de direct toegelaten categorieën. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd en waarvan de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bepaalde bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanige beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de lijst met bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingscomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder, e.d.).

Beschrijving in hoofdlijnen

In het bestemmingsplan is in artikel 7 (bestemming Gemengd -GD-2) een beschrijving in hoofdlijnen voor deze bestemming opgenomen. Beschreven wordt de wijze waarop het gemeentebestuur de doeleinden van de bestemming wenst te realiseren. De beschrijving in hoofdlijnen moet gezien worden als een middel om te beschrijven hoe de doeleinden van de bestemming, in functioneel en ruimtelijk opzicht, zullen worden nagestreefd en als een middel om de beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan weer te geven.

De bedoeling is niet om de beschrijving in hoofdlijnen te zien als een compensatie van gedetailleerde voorschriften. In de bestemmingsregelingen worden derhalve afzonderlijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden geregeld.

Aan de beschrijving in hoofdlijnen kan een drietal functies toegekend worden.

Bij de toetsingsfunctie van de beschrijving in hoofdlijnen richt het voorschrift zich direct tot de burger c.q. degene die het bestemmingsplan ontwikkelt (de gemeente); de norm is objectief geformuleerd. Deze functie speelt een rol bij het beoordelen of bepaalde activiteiten in overeenstemming zijn met het plan en de normen kunnen worden gehanteerd als criteria voor de hantering van de bevoegdheid tot wijziging, de uitwerkingsplicht, het verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen. De

beschrijving in hoofdlijnen is geen rechtstreeks toetsingskader voor bouwvergunningen en voorschriften betreffende het gebruik. Deze worden niet direct aan de beschrijving in hoofdlijnen getoetst, maar altijd via vrijstelling, uitwerkingsplan, nadere eisen en wijzigingsregeling. De minimum in acht te nemen normen en voorwaarden staan in de betreffende bestemmingsvoorschriften; het beleid en de beleidsmarges, voor zover aanwezig, staan in de beschrijving in hoofdlijnen..

Door de gekozen opzet ontstaat in combinatie met de globale bestemmingsvorm een maximale vrijheid om binnen de aangegeven hoofdstructuur, het plan in te richten op basis van de op dat moment beschikbare (dus steeds actuele) informatie over behoeften en de mogelijkheden ter voorziening daarin.

Bij de uitvoeringsfunctie gaat het om de rol van de beschrijving in hoofdlijnen bij het aangeven van de wijze waarop de aan gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd met behulp van de instrumenten die het gemeentebestuur ter beschikking staan. Bijvoorbeeld hoe het gemeentebestuur omgaat met flexibiliteitsbepalingen, en hoe ze het doel beoogd te realiseren e.d.. De elementen in een beschrijving in hoofdlijnen die op deze functies betrekking hebben, vallen onder de categorie instructie-normen waaraan veelal de burger rechtens geen aanspraken aan kan ontleen en betreffen inspanningsverplichtingen voor het gemeentebestuur in het kader van de beleidsvoornemens die in het bestemmingsplan zijn neergelegd.

Bij de afstemmingsfunctie wordt een relatie gelegd met andere (juridisch) ruimtelijk relevant instrumentarium voor het gemeentebestuur, gelegen buiten het bestemmingsplan, die een rol kunnen spelen bij de realisering van de plandoeleinden (sectorwet- en regelgeving en afstemming op andere instrumenten). Tevens kan het de interne samenhang van het bestemmingsplan vergroten.

In dit kader kan gewezen worden op de wijze waarop het gewenste beeldkwaliteit wordt nagestreefd d.m.v. bijvoorbeeld een beeldkwaliteit- en inrichtingschets bij de uitgifte van gronden. Onderscheid kan worden gemaakt tussen de ruimtelijke en visuele invalshoek van het beeldkwaliteitsplan. De ruimtelijke aspecten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Zij hebben de kracht van een voorschrift in het bestemmingsplan. Wat betreft de visuele aspecten (met name welstand) worden lijnen uitgezet in het beeldkwaliteitsplan die getoetst kunnen worden op basis van de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening.

6.2 De indeling van de planvoorschriften

De planvoorschriften van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen en de overgangs- en slotbepalingen aan de orde komen.

Opbouw planvoorschriften:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen;
4. Overgangs- en slotbepalingen.

In de onderstaande paragrafen zullen de voorschriften nader uiteengezet worden.

6.2.1 Inleidende bepalingen

In de begripsbepalingen 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 voorschriften en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn. Ten aanzien van de ontwikkeling van het 'Life style Village Hulst' zijn specifieke begrippen geformuleerd ter toetsing van hetgeen programmatisch beoogd wordt te worden gerealiseerd.

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. Hieronder wordt kort ingegaan op enkele relevante begrippen.

Winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo)

De in een winkel voorkomende voor de uitstalling en de verkoop van detailhandelsartikelen bedoelde oppervlakte is bedoeld met winkelverkoopvloeroppervlakte. Dit is in het algemeen de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte inclusief die van de etalage, vitrine, toonbank- en kassaruumte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen evenals de vloeroppervlakte van entresols (met voor klanten voldoende hoogte). Onder de wvo vallen (dus) niet de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten en niet de ruimten betrekking hebbend op bedrijfskantoor, portiek, ambacht, reparatie, opslag, magazijn, sanitair en distributieruimten ten behoeve van de verwerking van bestellingen evenals van de door personeel bediende diepvries- en koelcellen. De eventueel door deze functies gebruikte in pandige oppervlakten vormen samen met de wvo de winkelgebruiksvloeroppervlakte (WGO). Ruimten die ingenomen worden door activiteiten die gericht zijn op het ter plekke consumeren (bijv. tearoom van minstens 10 m², horeca-afdeling in een warenhuis) behoren niet tot de wvo of gvo.

Voorheen werd voor het begrip "winkelverkoopvloeroppervlakte" (wvo) de term "verkoopvloeroppervlakte" (vvo) gebruikt. Omdat voornamelijk makelaars de laatstgenoemde afkorting ook gebruiken voor "verhuurbare

vloeroppervlakte" en de hiermee bedoelde oppervlakte juist sterk overeenkomt met de winkelgebruiksoppervlakte, is teneinde verwarring uit te bannen voor de term "winkelvloeroppervlakte" met de afkorting wvo gekozen. Voor "winkelgebruiksoppervlakte" werd tot nu toe het begrip "winkelbedrijfvloeroppervlakte" (bvo) gebruikt. De laatstgenoemde afkorting wordt vooral door projectontwikkelaars gehanteerd en zij bedoelen dan de "brutovloeroppervlakte". Het gaat dan, kort gezegd, om de winkelgebruiksoppervlakte inclusief de ruimten die de buitenmuren in beslag nemen. Omdat het vanuit het oogpunt van de detaillist alleen gaat om de te gebruiken binnenruimte, dus exclusief de ruimte die buitenmuren of dragende scheidingswanden innemen, is gekozen voor een nieuwe term. Omdat de inhoud hiervan direct aansluit op het begrip "gebruiksoppervlakte" zoals dat volgens NEN 2580 is gedefinieerd, is met betrekking tot winkels het begrip "winkelgebruiksoppervlakte" (wgo) ingevoerd.

winkelgebruiksvloeroppervlakte (wgo):

De totale in een winkel voorkomende vloeroppervlakte van alle bouwlagen van binnenruimten welke rechtstreeks toebedeeld en ten dienste staan voor de uitstalling en verkoop van detailhandelsartikelen en voor het publiek zichtbaar en toegankelijk zijn met inbegrip van de uitsluitend voor het personeel bedoelde (dienst)ruimten en de ruimten die betrekking hebbend op bedrijfskantoor, portiek, ambacht en reparatie activiteiten, opslag, verwerking van bestellingen, magazijn, sanitair, keuken en distributieruimten.

Branche

Een groep van bedrijven die wordt gekenmerkt door één bepaalde (dominante) assortimentsgroep of door een veel voorkomende combinatie van assortimentsgroepen (bijv. warenhuizen).

Toelichting: Een winkelassortiment is te definiëren als het totaal van de in de winkel voorkomende assortimentsgroepen (dus hoofd- en nevenbranches samen). Onder een assortimentsgroep wordt een collectie van artikelen verstaan die eenzelfde soort behoefte bij consumenten bevredigen (bijv. de leesbehoefte die via lectuur zoals kranten, modebladen, stripverhalen, boeken, mammiëblaadjes enz. kan worden bevredigd). Binnen een assortimentsgroep zijn artikelgroepen te onderscheiden. Een artikelgroep dekt binnen de assortimentsgroep een meer specifiekere behoefte (bijvoorbeeld in een supermarkt worden veelal geen boeken maar wordt wel de artikelgroep tijdschriften met o.a. het artikel vrouwenbladen aangeboden).

Winkelpand

Een zelfstandig vastgoedobject, dan wel een zelfstandig deel binnen een

groter geheel (zoals de samenstellende onderdelen van een winkelcentrum of aan overdekte ruimten waarin de speciaalzaken zich zelfstandig presenteren).

Toelichting: Binnen een groter geheel is sprake van een zelfstandig deel indien dit van de rest gescheiden is door van voren naar achteren lopende, zichtbare afgrenzingen en dit door het publiek als zelfstandige commerciële ruimte wordt ervaren (bijv. door brancheaanduiding, eigen logo of naam). In relatie met deze zelfstandigheid wordt de shop-in-de-shop (per definitie detailhandel) met minstens 10 m² verkoopoppervlakte als zelfstandige winkel beschouwd. Is de shop-in-de-shop minder dan 10 m² ("intern detailhandelspunt") dan wordt deze detailhandelsruimte, om praktische redenen, als onderdeel van het grotere geheel gezien. Een detailhandelspunt zijnde geen shop-in-de-shop ("extern detailhandelspunt" zoals kleine kiosken, kleine slijter bij horeca) wordt wel apart (naast de categorie winkels) geregistreerd. Een ander zich zelfstandig binnen een winkel presenterend verkooppunt met minstens 10 m² maar niet detailhandel zijnde, wordt als (zelfstandig) servicepunt opgevat en wordt dus niet tot de categorie winkels resp. niet tot de winkelvloeroppervlakte gerekend. Servicepunten binnen een winkelpand kleiner dan 10 m² verkoopoppervlakte worden (gemakshalve) als winkelruimte binnen het grotere geheel van een winkel meegenomen.

Winkeleenheid: betreft een in bedrijfseconomisch opzicht zelfstandige detailhandelsvestiging.

Segment

(Markt)segment is het deel van de consumentenmarkt waarop een detaillist actief is.

Verkooppunt

Winkel of rijdende winkel, standplaats, verkoopwagen van een ambulante handelaar.

Centrum

Een winkelgebied met een concentratie van minimaal twee vaste detailhandelsverkoopplaatsen en met een areaal van meer dan 1.500 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo).

Toelichting: aan het begrip centrum ligt tevens het begrip concentratie ten grondslag. Bij concentratie gaat het om de nabijheid van detailhandelsverkoopplaatsen onderling (aaneengesloten of op enige afstand van elkaar) en om de aanwezige samenhang met en synergievoor elkaar, dat uit het koopgedrag/koopstromen van bezoekers moet blijken.

6.2.2 Bestemmingsbepalingen

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 burgemeester en wethouders een bouwvergunning hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de voorschriften van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit⁴⁶:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwvoorschriften;
- vrijstelling van de bouwvoorschriften (ontheffingen);
- gebruiksvoorschriften;
- vrijstelling van de gebruiksvoorschriften (ontheffingen);
- procedure (verwijzing naar de te volgen procedure).

Daarnaast zijn in de bestemmingen soms nog de volgende elementen opgenomen:

- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid;
- inrichtingsbepalingen.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

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 bevat ook inrichtingsaspecten.

⁴⁶ Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Bouwvoorschriften

In de bouwvoorschriften wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Door het opnemen van een vrijstellingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke vrijstelling wordt aangegeven waarvan vrijstelling wordt verleend, de maximale afwijking die met de vrijstelling kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder vrijstelling wordt verleend.

Het gaat hier om vrijstellingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien vrijstellingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen).

Gebruiksvoorschriften

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Een vrijstelling van een gebruiksvoorschrift mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel vrijstelling kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via vrijstelling kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de vrijstellingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Aanlegvergunning

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een aanlegvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

Wijzigingsbepalingen

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 bepalingen). Een gebiedsgebonden wijzigingsbevoegdheid is op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding.

Inrichtingsbepalingen

Een inrichtingsbepaling biedt mogelijkheden om sturing en nadere detaillering te geven aan de gewenste ruimtelijke en/of functionele inrichting van een bestemmingsgebied passende binnen de doeleinden behorende bij de bestemming.

6.2.3 Algemene bepalingen

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan. De oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m² aan (bij)gebouwen op een perceel. Natuurlijk dient altijd voldaan te worden aan de eisen van het bouwbesluit (lichttoetreding e.d.).

In aanvulling hierop is per bouwperceel een niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarde:

- het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 2 meter uit de perceelsgrens.

Voor ondergronds bouwen dat dieper gaat dan 3 meter onder peil dient een afwegingsmoment plaats te vinden (via een binnenplanse vrijstelling). Dit om eventuele negatieve neveneffecten (bijvoorbeeld wat betreft waterstromen en aantasting van archeologische waarden) te voorkomen.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt 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 niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Bestaande afstanden en andere maten

Er kunnen zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de voorschriften. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksbepalingen

In deze bepaling wordt aangegeven, dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen gebruiken en/of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming. De specifieke gebruiksbepaling, zoals deze kan worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen is aanvullend op de algemene gebruiksbepaling van het bestemmingsplan.

In deze bepaling dient ook de toverformule te worden opgenomen. Dit is een bepaling, waarmee vrijstelling van het algemene verbod verleend kan/moet worden, indien zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is.

Nadere eisen

In deze bepaling is de bevoegdheid voor het opstellen van nadere eisen opgenomen.

Algemene vrijstellingsbepalingen

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om vrijstelling te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Het gaat hierbij veelal om vrijstelling te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen

in het plan. De criteria, die bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsbepalingen

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene procedurebepalingen

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen aanlegvergunning, van een vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Strafbepalingen

Met deze bepaling wordt de overtreding van een bepaling aangemerkt als een overtreding van het bepaalde in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.3 Beschrijving per bestemming

Bedrijf

Binnen het plangebied zijn categorieën 1 t/m 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Huidige bedrijven die niet binnen deze categorieën passen zijn specifiek op de plankaart opgenomen. Uitsluitend de genoemde bedrijfsactiviteiten mogen ter plaatse uitgeoefend worden. Het betreft:

- een steenhouwerij (milieucategorie 3.1.), ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- opslagdoeleinden, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- detailhandel in auto's, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart
- detailhandel in meubelen en woninginrichting, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;

- detailhandel in natuursteenproducten, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- een kantoor (administratieve dienstverlening), ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding;
- een winkelpand met de vestiging van ten hoogste 1 supermarkt met een winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van maximaal 1.500 m² alsmede de vestiging van een ten hoogste 1 zelfstandige winkel (zelfstandige commerciële ruimte) in dranken met een winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van maximaal 150 m²;

Een bedrijfswoning met een maximum van één bedrijfswoning per bedrijf per bouwperceel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart.

Binnen de bedrijfsbestemming is het tevens mogelijk om op een locatie aan het Stationsplein ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt te vestigen met een winkelverkoopvloeroppervlak van maximaal 1.500 m². Het dient echter wel een verplaatser vanuit de kern Hulst te zijn.

Op de plankaart is de maximale hoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarnaast zijn er bebouwingsregels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen en buiten het bouwvlak.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor:

- de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die opgenomen zijn in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijfsactiviteiten dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) dat direct toegestaan is, indien dit bedrijf of de bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het direct toegelaten bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en);
- de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die hoewel niet genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan toegelaten bedrijven of de bedrijfsactiviteit(en)

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Binnen de bestemming zijn drie locaties opgenomen waar burgemeester en wethouders met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en met inachtneming van geformuleerde voorwaarden de bestemming mogen wijzigen. Het betreft:

- 'wijzigingsgebied 1' en 'wijzigingsgebied 5' – te wijzigen in een nadere aanduiding perifere detailhandel, voor de vestiging en uitoefening van perifere detail-

handel, branchegericht (volumineus) in de branches: auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen en tuincentra. Uitdrukkelijk niet toegestaan is de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches: woninginrichting, sportartikelen, outdoor- en kampeerartikelen, keukens en sanitair, brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen alsmede perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig).

- 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid 2' – te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen -W-' en/of 'Tuin' en/of 'Verkeer en Verblijf -VV-' onder nader geformuleerde voorwaarden, waarbij de wijziging mag plaatsvinden ten behoeve van maximaal 9 woningen - grondgebonden woningen (vrijstaande en/of twee-aaneengebouwd) en/of gestapelde woningen al dan niet met een tuin en/of woonstraat en in-/uitritten.

Centrum

De bestemming is gegeven aan een deel van het gebied aan het Stationsplein, dat aanhaakt aan de binnenstad. Binnen de gemengde bestemming zijn toegestaan:

- kantoren;
- publieksgerichte en administratieve dienstverlening;
- horeca - categorie 1, 2 en 3;
- wonen in appartementen op de verdieping alsmede grondgebonden woningen en wonen op de begane grond zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het plan;
- detailhandel binnen de op de plankaart aangegeven 'zone 1' en 'zone 2', met uitzondering van een supermarkt, waarbij het winkelfront is gesitueerd aan de wegzijde en:
 - (1) de maximale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) per detailhandelsvestiging binnen de aangegeven 'zone 1' ten hoogste 500 m² mag bedragen;
 - (2) de minimale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) per detailhandelsvestiging binnen de aangegeven 'zone 2' ten minste 500 m² dient te bedragen;
- het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneeringsplichtige inrichtingen.

Op de plankaart is de maximale hoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Vestiging van een supermarkt is toegestaan met toepassing van vrijstelling (binnen-plans) mits het onder meer een verplaatser betreft, het winkelverkoopvloeroppervlak ten hoogste 1.500 m² bedraagt en voorzien wordt in voldoende parkeervoorzieningen.

Gemengd 1

De gronden aan de zuidzijde van het stationplein zijn bestemd voor:

- horeca - categorie 5, te weten de vestiging van een hotel;

- ten hoogste één detailhandelsvestiging met een maximale winkelvloeroppervlakte (wvo) van 1.000 m², met dien verstande dat een supermarkt niet toegestaan is;
- publieksgerichte dienstverlening;
- alsmede wonen op de verdieping in de vorm van appartementen.

Op de plankaart is de maximale goothoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak, daarbij zijn vanuit stedenbouwkundige optiek bebouwingszones geïntroduceerd, waar verschillende maximale hoogten zijn toegestaan. Daarnaast zijn er bebouwingsregels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak.

Gemengd 2

Deze bestemming is gesitueerd op de gronden waar het 'Life Style Village 'Hulst gerealiseerd dient te worden, onderverdeeld in drie ruimtelijk-functioneel te onderscheiden gebieden, te weten: het 'Woonthemacentrum', het 'Tussengebied' en 'Opslag 7'. Binnen de drie gebieden zijn de hieronder opgenomen functies per vlak mogelijk. De functionele invulling is gebaseerd op de beschikbare distributieve ruimte overeenkomstig zoals opgenomen in opgenomen in de 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' alsmede de uitgevoerde economische effectenstudies⁴⁷.

Binnen het vlak met aanduiding (dhg) – 'het 'Tussengebied':

- grootschalige detailhandelsvestigingen met een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van 1.000 m² per detailhandelsvestiging in de branches:
 - (1) sport en spel;
 - (2) bruin- en witgoed;
 - (3) fiets en autoaccessoires;
 - (4) wonen, voor zover het betreft verplaatsters binnen de kern Hulst;
 - (5) overig gericht op dier en mens, voor zover complementair aan het hoofdthema 'wonen en in en om het huis', niet zijnde detailhandel in dagelijkse goederen, mode / kleding en warenhuis;
- wonen, uitsluitend boven de begane grondlaag binnen het vlak met aanduiding wonen (w).

Binnen het vlak met aanduiding (sdh-wc) – 'Woonthemacentrum':

- het 'Woonthemacentrum';
- horeca – categorie 1, 2 en/of 3, uitsluitend ter ondersteuning van de detailhandelfuncties in het 'Woonthemacentrum';
- detailhandel in de branche bouwmarkt (doe-het-zelf);
- detailhandel in de branche tuincentrum - te weten het type tuincentrum IV waarbij de nadruk ligt op wat alles wat met leven in en om het huis te maken heeft, voor met name de particuliere markt;

⁴⁷ Economische markteffecten 'Life Style Village Hulst, WPM groep januari 2007 alsmede marktanalyse in de branches Huis en Tuin.

- ondergeschikte horeca – categorie 1, 2 en/of 3, uitsluitend ter ondersteuning van de detailhandelsfuncties in het ‘Woonthema-centrum’;
- ondergeschikte detailhandel in de branche bouwmarkt (doe-het-zelf);
- ondergeschikte detailhandel in de branche tuincentrum - te weten het type tuincentrum IV waarbij de nadruk ligt op wat alles wat met leven in en om het huis te maken heeft, voor met name de particuliere markt;
- ondersteunende specifieke publieksgerichte dienstverlening op het gebied van advies, ontwerp, inrichting en bemiddeling, uitsluitend ten dienste van het thema wonen (wonen, interieur, huis en tuin);
- administratieve dienstverlening uitsluitend ten dienste van de toegelaten functies in het ‘Woonthema-centrum’.

Binnen het vlak met aanduiding (dhp) – ‘Opslag 7’:

- een woonthema-outlet;
- volumineuze detailhandel in de branche outdoor- en kampeerartikelen;
- volumineuze detailhandel in de branche recreatie;
- volumineuze detailhandel in de branche caravans;
- volumineuze detailhandel in de branche tenten;
- volumineuze detailhandel in de branche bouwmarkt (doe-het-zelf);
- volumineuze detailhandel in de branche tuincentrum - type IV, waarbij de nadruk ligt op wat alles wat met leven in en om het huis te maken heeft);
- een antiek-/woondiscountmarkt specifiek bestemd, ingericht en geprofileerd op de verkoop van artikelen voor huis, tuin en inrichting;
- een veilinghal specifiek bestemd, ingericht en geprofileerd op de verkoop van artikelen voor huis, tuin en inrichting;
- leisure;
- ondergeschikte horeca - categorie 1, 2 en/of 3; uitsluitend ter ondersteuning van de functies als bedoeld in 7.2.3. sub a tot en met j.

Daarnaast zijn binnen de bestemming toegestaan groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, parkeervoorzieningen (tenminste 1.200 parkeerplaatsen), passages, openbare verblijfsruimten alsmede de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

Door middel van bouwvoorschriften en inrichtingsbepalingen zijn situerings- en maatvoeringseisen opgenomen zoals hoogtebepalingen en oppervlaktebepalingen (winkelverkoopvloeroppervlak, grondoppervlak en bruto vloeroppervlak).

Naast de direct toegelaten functies kan burgemeester en wethouders ook anderen functies toelaten onder bepaalde nader geformuleerde voorwaarden binnen de bestemming c.q. de aangeduide vlakken door toepassing van een binnenplanse vrijstellingsbepaling en kunnen door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid andere detailhandelsfuncties toegelaten worden indien aangetoond kan worden dat het concept ‘Life Style Village Hulst’ aanpassing behoeft vanwege marktontwikkelingen, vernieuwde inzichten of in verband met economische uitvoerbaarheidsaspecten.

Gemengd 3

Deze bestemming is gelegd op een deel van de gronden behorende bij het Stationsplein. Binnen de bestemming zijn de bestaande aanwezige functies als zodanig bestemd. Het betreft:

- perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) met een winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) van tenminste 1.000 m² per detailhandelsvestiging; in de branches bouwmarkt en tuincentrum;
- de ter plaatse bestaande supermarkten ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan met een maximaal winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) van 1.500 m² per detailhandelsvestiging;
- opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk op het perceel Stationsplein 24 (Boerenbond);
- bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in achtneming van bepaalde voorwaarden vrijstelling te verlenen voor de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches: auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen; en grove bouwmaterialen. Uitdrukkelijk uitgesloten zijn de branches: woninginrichting, sportartikelen, outdoor- en kampeerartikelen, keukens en sanitair, brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen alsmede perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig).

Op de plankaart is de maximale hoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarnaast zijn bebouwingsregels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen en buiten het bouwvlak.

Gemengd 4

Deze bestemming is gelegd op de bestaande winkelcentrumfunctie aan het Stationsplein (Em-té vestiging). Binnen de bestemming is toegestaan:

- detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- horeca - categorie 1;
- publiekgerichte dienstverlening;

Op de plankaart is de maximale goothoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarnaast zijn bebouwingsregels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gemengd 5

Deze gronden zijn bestemd voor:

- publiekgerichte dienstverlening, met dien verstande dat de ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimten), uitsluitend op de begane grond mogen worden gesitueerd;
- bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- horeca - categorie 1, 2 en 3, binnen het vlak met de aanduiding op de plankaart;
- detailhandel met een maximale winkelvloeroppervlakte (wvo) van 36 m²;
- en wonen op de verdieping (appartementen).

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met in achtneming van bepaalde voorwaarden vrijstelling verlenen voor de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches: auto's, boten, caravans en landbouwwerktuigen. Uitdrukkelijk uitgesloten zijn de branches: woninginrichting, sportartikelen, outdoor- en kampeerartikelen, keukens en sanitair, brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen, bouwmarkt en grove bouwmaterialen alsmede perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig).

Op de plankaart is de maximale goothoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarnaast zijn bebouwingsregels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen en buiten het bouwvlak.

Gemengd 6

Deze gronden zijn bestemd voor een motorbrandstoffenverkooppunt exclusief een verkooppunt met lpg. Ondergeschikt en samenhangend aan het verkooppunt zijn detailhandel, horeca en een autowasstraat toegestaan. Op de plankaart is de maximale goothoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarnaast zijn bebouwingsregels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen en buiten het bouwvlak. Met toepassing van een vrijstellingsbepaling (binnenplans) kan het uitoefenen van LPG-activiteiten worden toegestaan indien door onderzoek is aangetoond dat voor het vestigen van de risicovolle inrichtingsactiviteit (vulpunt en afleveringszuil), waarvan de risicocontour buiten de eigen perceelsgrens ligt waarop de inrichtingsactiviteit is gevestigd, de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in de omgeving alsmede de toepasselijke richtwaarden voor het risico in acht worden genomen, een en ander overeenkomstig het bepaalde volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Gemengd 7

De binnen het plangebied opgenomen gronden met de bestemming 'Gemengd 7' zijn bestemd voor de ontwikkeling van een gebied met een gemengde functionele invulling, bestaande uit:

- bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen al dan niet met bedrijfswoningen;
- vrijetijdsvoorzieningen al dan niet met bedrijfswoningen;
- horeca - categorie 2 vestigingen al dan niet met bedrijfswoningen;

Op de plankaart is de maximale hoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarnaast zijn bebouwingsregels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen en buiten het bouwvlak.

Gemengd 8

De binnen het plangebied opgenomen gronden met de bestemming 'Gemengd 8' zijn bestemd voor de ontwikkeling van een gebied met multifunctioneel fitnesscentrum (met groen- en parkeervoorzieningen), bestaande uit activiteiten waar recreanten conditie- of krachttraining (fitness, aerobisch, spinning) kunnen doen en waar aan deze hoofdfunctie ondergeschikte gerelateerde functies zijn toegestaan zoals een beautycentrum, zonnectrum, fysiotherapie, zwembad met sauna, squash, crèche, ondersteunende horeca en detailhandel, verblijfsruimten en niet-zelfstandige kantoorruimten.

Ten aanzien van de ondersteunende horeca- en detailhandelsfuncties zijn maximale en met inbegrip van winkelverkoopvloeroppervlaktes:

- ondersteunende detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen tot een maximum van 25 m² winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo);
- ondersteunende horeca - categorie 2 en/of 3 met een maximum van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte;

Op de plankaart is de maximale goothoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarnaast zijn bebouwingsregels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen en buiten het bouwvlak.

Detailhandel

De binnen het plangebied gelegen detailhandelsvestigingen zijn als zodanig bestemd voor detailhandel met uitzondering van een supermarkt. Bebouwing is toegestaan binnen de bouwvlakken. Op de plankaart is de maximale goothoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Groen

De groenvoorzieningen zijn positief bestemd als 'Groen'. De gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, waterlopen en waterpartijen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan.

Aan de noordzijde van het plangebied is een groenzone geprojecteerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De zone is tenminste 5 meter breed (ter hoogte van de bestaande situatie) en ter hoogte van de nog te realiseren bebouwing 10 meter.

Horeca

Binnen het plangebied liggen horecavestigingen, die als zodanig zijn bestemd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en de hoogtes zijn op de plankaart weergegeven.

Tuin

Op de plankaart is ten aanzien van de woonpercelen een zonering aangebracht conform de door de gemeente gehanteerde systematiek. Daarbij is de voortuin als tuin bestemd. In beginsel mogen binnen dit vlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd passend binnen een tuininrichting. Daarnaast kunnen uitbouwen behorende bij het hoofdgebouw (woning) gerealiseerd worden binnen bepaalde bebouwingskaders.

Verkeer

De N290 met een stroomfunctie voor het verkeer in het plangebied is bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier een stroomweg. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen toegestaan.

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Verkeer – Verblijf

Alle overige wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'. Het betreft hier zowel (gebieds)ontsluitingswegen als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn voor de verkeers/verblijfsfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering toegestaan.

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Water

De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor waterberging, waterhuishouding en infiltratievoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn naast waterlopen en waterpartijen, ook groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, overbruggingen toegestaan.

De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Er zijn geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen. Daarnaast zijn binnen de bestemming de vlakken met nadere aanduiding (gs) bestemd voor appartementen. Naast het wonen zijn ook kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in dit kader een onderscheid wordt gemaakt in beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Onder beroepsmatige activiteiten worden de activiteiten verstaan die samenhangen met de zogenaamd traditionele vrije beroepen (zoals bijvoorbeeld notarissen, tandartsen en advocaten) en beroepen op het gebied van onder andere de administratieve, juridische en medische dienstverlening. Bedrijfsmatige activiteiten betreffen in beginsel algemeen ambachtelijke activiteiten.

De regeling voor de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen is er op gericht om een woning zijn woonfunctie in overwegende mate te laten behouden. De oppervlakte van een woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen, die in gebruik is voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten is altijd kleiner dan de oppervlakte die niet voor deze activiteiten wordt gebruikt. Naast dit relatieve maximum is een absoluut maximum verbonden aan het gebruik van de woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen voor de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

Bij de inhoudelijke regeling in de voorschriften is aangesloten op de door de gemeente vastgestelde beleidsnota tot uitoefening van kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen (maart 2003).

Gekozen is voor een bouwvlak waar het hoofdgebouw uitsluitend in opgericht mag worden. De bij de woning behorende bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. In de bestemmingsvoorschriften zijn nadere maatvoerings- en situeringsbepalingen opgenomen ten aanzien van het bouwen van bouwwerken.

Ten aanzien van het gebruik zijn de door de gemeente toegepaste regelingen opgenomen voor woonpercelen voor wat betreft de aspecten mantelzorg (afhankelijke woonruimte) en kamerverhuur.

Enkele bestaande bedrijfsmatige activiteiten verbonden aan de woning die niet passen in het beleid van de gemeente ten aanzien van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zijn specifiek bestemd. De betreffende functie kan juridisch weggehaald worden met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid

door het verwijderen van de aanduiding op de plankaart welke verwijst naar de specifiek bedrijfsfunctie, indien blijkt dat het gebruik conform de aangegeven functie voor de duur van tenminste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken.

Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)

Ten aanzien van de waarborging van het aspect archeologie bij de verdere planontwikkeling zijn in de bestemmingsvoorschriften bepalingen opgenomen. Aangezien voor een aantal gebieden binnen de bestemmingen een middelhoge tot hoge archeologische verwachting van toepassing is en daadwerkelijk veldonderzoek ter plaatse nog moet plaatsvinden is bepaald dat alvorens tot bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden kan worden overgegaan (voor de daarvoor in aanmerking komende gebieden) een onderzoek uitgevoerd dient te zijn naar de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied volgens een door de provincie vooraf goedgekeurde onderzoeksopzet. Ten aanzien van de resultaten van voornoemd onderzoek wordt advies gevraagd bij een archeologisch deskundige (bijvoorbeeld de provinciale archeoloog).

Indien uit het onderzoek en advies blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de verdere vergunningverlening (bouw- een aanlegvergunning). De vergunningen zullen pas worden verleend indien aan de betreffende vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Leiding - Gas (dubbelbestemming)

De in het plangebied gelegen hoofdtranstransportleidingen van gas hebben een dubbelbestemming gekregen. Voor deze leidingen geldt, dat er een belemmeringszone van 5 meter aan weersijden van de leiding is opgenomen, waarin in principe niet gebouwd mag worden en bepaalde werkzaamheden en werken, geen bouwwerken zijnde uitgevoerd mogen worden, tenzij onder voorwaarden vrijstelling hiervoor wordt verleend met instemming van de beheerder van de betreffende leiding. Wanneer een andere bestemming samenvalt met de dubbelbestemming, gaan de regels, die horen bij de dubbelbestemming, voor.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Exploitatie

Voor de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan is het van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt in welke ontwikkelingsgebieden de gemeente een grondpositie heeft. Voor gebieden die in handen zijn van de gemeente zal gestreefd worden naar een ontwikkelingsstrategie die een voor de gemeente Hulst kostendekkende realisatie mogelijk maakt.

Voor gebieden die volledig in private handen zijn, geldt dat opbrengsten uit actieve grondverkoop niet mogelijk zijn. Voor deze locaties geldt dat het een particulier initiatief betreft en dat er voor de gemeente behoudens kosten voor ambtelijke begeleiding, geen kosten in exploitatieve sfeer te verwachten zijn. Met initiatiefnemers zullen afspraken gemaakt worden over de afwenteling van eventuele plan-schadeclaims.

Hieronder is een globaal overzicht opgenomen omtrent kosten en baten t.a.v. een aantal deelgebieden binnen het bestemmingsplan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal een definitief (bijgestelde) exploitatieopzet gevoegd worden afgestemd op de op dat moment van toepassing zijnde cijfers.

Exploitatie overzicht (globaal) – bedragen in Euro's

Locatie	1	2/3/4	5	6	7	8	9
Kosten							
Grondverwerving	3.128.750	6.585.000	1.063.000	468.400	744.000	288.200	-
Bijkomende kosten en infrastructuur	2.385.500	2.320.000	560.000	81.000	81.000	5.500	-
procedure en onvoorzien	550.000	570.000	75.000	15.000	15.000	5.000	-
rente	176.130	568.500	101.880	33.864	50.400	17.922	-
Totaal	6.240.380	10.043.500	1.799.880	598.264	890.400	316.622	0
Baten							
appartementen	-	2.430.000	1.050.000	-	-		-
woningen	-	805.000	-	-	-	315.000	-
winkels	6.250.000	6.625.000	350.000	-	-	-	-
bedrijven	-		300.000	81.000	900.000	-	-
gemeentelijke en provinciale bijdrage	-	335.110	-	-	-	-	-
Totaal	6.250.000	10.195.110	1.700.000	810.000	900.000	315.000	0
Resultaat	9.620	151.610	- 99.880	211.736	9.600	- 1.622	0

<u>Locatie</u>	10/11	12	13	14	15	16/17	18/19	Totaal
Kosten								
Grondverwerving	-	680.400	2.800.000	-	-	-	-	15.757.750
Bijkomende kosten en infrastructuur	-	187.500	280.000	-	-	-	3.500.000	9.400.500
procedure en onvoorzien	-	75.000	125.000	-	-	-	-	1.430.000
rente	-	56.574	360.300	-	-	-	-	1.365.570
<u>Totaal</u>	0	999.474	3.565.300	0	0	0	3.500.000	27.953.820
Baten								
appartementen	-	-	2.440.000	-	-	-	-	5.920.000
woningen	-	420.000	-	-	-	-	-	1.540.000
winkels	-	580.000	1.120.000	-	-	-	-	14.925.000
bedrijven	-	-	-	-	-	-	-	2.010.000
gemeentelijke en provinciale bijdrage	-	-	-	-	-	-	3.500.000	3.835.110
<u>Totaal</u>	0	1.000.000	3.560.000	0	0	0	3.500.000	28.230.110
		-	-					
Resultaat	0	526	- 5.300	0	0	0	0	276.290

Locatie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Zie exploitatieoverzicht hiervoor.

Locatie 9

De gronden in dit gebied worden gebruikt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, het grootste deel van de benodigde infrastructurele werken zijn al gerealiseerd. De kosten van het restant van de aanleg wordt bekostigd uit de opbrengst van de gemeentelijke stadschuur en uit de exploitatiebijdrage vanuit het bedrijventerrein. Dit zal een positieve bijdrage leveren aan de totale grondexploitatie. In het kostenoverzicht van de exploitaties is deze locatie kostenneutraal ingebracht.

De kosten van het restant van de infrastructurele werken worden geraamd op 850.339,- euro. Dekking uit opbrengst van de stadsschuur van 640.000,- euro en exploitatiebijdrage van de bedrijven, groot 210.339,- euro. Dit is samen 850.339,-.

Locatie 10/11

De bestemming op deze locatie wordt gehandhaafd. In het overzicht van de exploitaties is deze locatie kostenneutraal ingebracht.

Locatie 12

Mogelijk kunnen hier maximaal 9 woningen worden gerealiseerd (zie exploitatie).

Locatie 13

Zie exploitatieoverzicht hiervoor.

Locatie 14

De voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan worden gehandhaafd. In het overzicht van de exploitaties is deze locatie kostenneutraal ingebracht.

Locatie 15

Op deze locatie mag een beperkte hoeveelheid detailhandel worden toegestaan, dit kan wellicht nog een positieve bijdrage leveren aan de totale grondexploitatie. In het overzicht van de exploitaties is deze locatie kostenneutraal ingebracht.

Locatie 16/17

Op deze locatie mag een nieuwe woning worden gerealiseerd, dit kan wellicht nog een positieve bijdrage leveren aan de totale grondexploitatie. In het overzicht van de exploitaties is deze locatie kostenneutraal ingebracht.

Locatie 18/19

De kosten van de aanleg van de infrastructuur wordt geraamd op € 3.500.000,-. Dekking van deze kosten komen uit een provinciale bijdrage (Rua), een gemeentelijke bijdrage en een bijdrage van Morres Groep BV. Ten aanzien van de zuidelijke rotonde is met Morres Groep BV overeengekomen dat dit bedrijf de helft van de kosten van deze rotonde voor haar rekening neemt en de gemeente Hulst de andere helft. Voor wat betreft de gemeentelijke financiering van ons aandeel in de aanlegkosten van deze rotonde is van belang dat met de provincie Zeeland overeenstemming is bereikt over het reserveren van jaarlijks € 200.000,- aan BDU-gelden voor de gemeente Hulst met een maximum van voorshands € 600.000,- voor de periode 2008-2010. Hiermee is de feitelijke financiering van deze zuidelijke rotonde gedekt.

Met betrekking tot de financiering van de noordelijke rotonde is overeengekomen dat in het kader van de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en de daarvoor op provinciaal niveau beschikbaar zijnde en komende middelen, van provinciewege prioriteit zal worden toegekend aan de herstructurering van het bedrijventerrein Tol-Morres (en daar ook de nodige bijdragen aan zullen worden gekoppeld). Tenslotte is en blijft de gemeentelijke inspanning er onverminderd op gericht dat ook de provincie Zeeland een (fors) aandeel van de kosten van de aan te leggen noordelijke rotonde voor haar rekening zal nemen (bijv. in het kader van het provinciaal actieprogramma PVVP). Vooralsnog kan de provinciale bijdrage in het kader van de herstructurering en het provinciaal aandeel in de kosten van de benodigde ontsluitingsstructuur niet nader worden geconcretiseerd. Vandaar dat door de provincie is gevraagd om als gemeente Hulst voor het vooralsnog ongedekte gedeelte van de aanlegkosten van deze rotondes garant te staan. Gelet op de in het geding zijnde belangen en de aard van het overleg met de provincie Zeeland heeft de ge-

meenteraad op 18 december 2008 besloten dat de gemeente Hulst die garantie verleent.

7.2 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.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

Per 1 juli is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (wet UOV) in werking getreden.⁴⁸ Artikel 6a van de Wet ruimtelijke ordening is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen b.v. 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. Tijdens de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan formeel ter inzage ligt, biedt de gemeente echter belanghebbende en belangstellenden de mogelijkheid om via een informele informatieavond met een daaraan gekoppelde inloopsessie kennis te nemen van het bestemmingsplan op basis waarvan zienswijzen ingebracht kunnen worden.

8.3 Wettelijk vooroverleg

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging

⁴⁸ Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320).

van belangen die in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 10 Bro voor advisering voorgelegd aan:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Provincie Zeeland;
- Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland;
- MKB Zeeland;
- MKB Hulst;
- Delta N.V.;
- Waterschap Zeeuws-Vlaanderen.

De reacties van deze instanties (voor zover binnengekomen en relevant) zijn integraal opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Onderstaand zijn de opmerkingen van de instanties samengevat en van een standpunt van de gemeente voorzien.

<i>Vooroverlegreactie</i>	<i>Standpunt gemeente Hulst</i>
Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Provincie Zeeland	
De commissie is van mening dat de financiële uitvoerbaarheid van de aanleg van de in het plan opgenomen rotondes onvoldoende is aangetoond.	Inmiddels is relevante informatie door de gemeente verstrekt aan de provincie. Tevens vindt er overleg plaats tussen gemeente en provincie omtrent de financiering van infrastructurele werken (rotondes) in het plan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal een definitieve financiële verantwoording worden overgelegd, waarbij ervan wordt uitgegaan dat omtrent de financiering (dekking) van de aanleg van de rotondes afspraken zijn gemaakt en vastgelegd tussen provincie en gemeente.
De commissie constateert dat het aantal woningen dat met het plan mogelijk gemaakt wordt (259) aanzienlijk groter is dan de 125 die op de gemeentelijke planningslijst zijn opgenomen. Echter onderkent de provincie de noodzaak van de woningen om het plan financieel-economisch uitvoerbaar te maken. Vandaar dat in de planningslijst voor woningbouw van de gemeente Hulst voor de periode 2008-2018 voor het plangebied De Statie de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte 259 woningen zijn opgenomen. Op moment dat gedeputeerde staten de nieuwe planningslijst goedkeuren zal bovenvermelde opmerking vervallen.	de opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De gemeente heeft haar woningbouwplanning afgestemd op de mogelijkheden die in het bestemmingsplan De Statie zijn opgenomen. In een recent door de gemeente Hulst op- en vastgestelde planningslijst voor woningbouw zijn voor de periode 2008-2018 voor het plangebied De Statie 259 woningen opgenomen. Dit aantal correspondeert met de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw zoals in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De betreffende lijst ligt inmiddels ter goedkeuring bij de provincie. Verwacht mag worden dat voor vaststelling van het bestemmingsplan de betreffende planningslijst door de provincie zal worden goedgekeurd.

De commissie geeft aan dat de geplaatste opmerkingen niet van toepassing zijn op de aanleg –van de ontsluitingsweg op de Absdaalseweg, de bestemming wonen die is toegekend aan diverse percelen aan de Absdaalseweg, de toegekende bedrijfsbestemming ten zuiden van de Absdaalseweg en de ontwikkeling van woningbouw achter de bestaande woningen aan de Steensedijk, mits het aantal woningen niet meer bedraagt dan 125.	Voor kennisgeving aangenomen.
Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland	
De Kamer van Koophandel geeft aan dat uit het bestemmingsplan onvoldoende blijkt of regionale afstemming tussen de gemeenten Terneuzen en Hulst heeft plaatsgevonden gelet op de forse uitbreidingen van de winkelarealen van beide gemeenten.	Over de uitbreiding en ontwikkeling van het 'Woonthemacentrum' alsmede over de inpassing van PDV en GDV in het Tussengebied heeft een gesprek plaatsgevonden op regionaal niveau (Regionaal bestuurlijk overleg detailhandel Zeeuws Vlaanderen, d.d 28 februari 2007). Tijdens dit regionale overleg is gesproken over detailhandelsvraagstukken die een regionale impact kunnen hebben zoals de supermarktvisie, waarbij gestreefd wordt naar een sterk supermarktcluster op het Stationsplein (het zogenaamde BACK-terrein) en de doorontwikkeling van Morres in de vorm van het 'Life Style Village Hulst' om mede de koppeling tussen Morres en de binnenstad aantrekkelijk te maken.
De Kamer van Koophandel kan instemmen met het concept 'Life Style Village' en gaat uit van een hoofdfunctie qua m² en uitstraling voor de winkels in het thema 'wonen' en een ondersteunende functie voor winkels in de segmenten 'sport en spel' en 'bruin- en witgoed'.	Voor kennisgeving aangenomen. Het concept 'Life Style Village' gaat uit van een hoofdfunctie voor de branche 'wonen' en een ondersteunende functies voor branches als 'sport en spel' en 'bruin- en witgoed'. In de gehanteerde begripsbepaling voor 'Life Style Village Hulst', 'Woonthemacentrum' en 'detailhandel' is de gewenste onderverdeling juridisch-planologisch verankerd. Voor wat betreft het concept en de uitwerking ervan wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent beschreven is in de toelichting en de beschrijving in hoofdlijnen zoals opgenomen in de voorschriften. het hoofdthema van de invulling betreft "wonen in en om het huis" waaraan andere formules complementair dienen te zijn.
De Kamer van Koophandel adviseert het aantal deelgebieden met daarbinnen toegelaten branches per deelgebied terug te brengen.	Om op een goede wijze een sturing te kunnen geven, welke recht doet aan de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid, is het noodzakelijk per deelgebied een gedetailleerde regeling voor het

	toestaan van branches, het opnemen van maximaal te realiseren m² bvo/wvo etc. op te nemen. Ook de onderlinge samenhang tussen gebieden en de nuances in type voorzieningen kan alleen door afzonderlijk aan te duiden van gebieden op een adequate manier juridisch-planologisch worden verankerd.
Om te kunnen sturen op de branche-invulling per deelgebied ter voorkoming dat de ondersteunende functies de overhand krijgen, adviseert de Kamer van Koophandel om per deelgebied bepalingen op te nemen over het maximaal aantal m² per branche. Een zorgvuldige keuze in relatie tot de belangen van de detailhandel in de binnenstad en in overige Zeeuws Vlaanderen is daarbij nodig. Een in te stellen branche-commissie kan daarbij een belangrijke bijdrage aan leveren. Sturing kan bijvoorbeeld gegeven worden door het opnemen van een vrijstellingsbepaling, waarbij een voorgestelde branche-commissie, een belangrijke adviesbijdrage kan leveren.	Het bestemmingsplan is gebaseerd op de uitbreidingsruimte zoals opgenomen in de Retailvisie alsmede de visie op het Morresterrein zoals verwoordt in het rapport 'Life Style Village Hulst, Economische Markteffecten'. Het totaal aantal m² bvo/wvo wat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is in lijn met de distributieve ruimte zoals opgenomen in de Retailvisie. Voor het gehele initiatief 'Life Style Village Hulst' geldt dat ten aanzien van de invulling van de verschillende deelgebieden geen concurrentie over en weer mag ontstaan. Per deelgebied is daarom precies aangegeven hoeveel m² bvo/wvo er gerealiseerd mag worden en voor welke branches het deelgebied bedoeld is. Daarnaast geeft de gehanteerde begripsbepaling voor 'Life Style Village Hulst', 'Woonthemacentrum' en 'detailhandel' een handvat om te sturen op de gewenste onderverdeling tussen hoofd- en nevenbranches per gebied. Een exacte onderverdeling per branche, per deelgebied acht de gemeente niet wenselijk en zou de dynamiek die de gemeente beoogt en met dit bestemmingsplan planologisch wordt mogelijk gemaakt, kunnen ondermijnen. Tevens kan worden opgemerkt dat met name vanwege de Belgische markt de bovenregionale verzorgende functie van de kern Hulst, met in dit specifieke geval daarbij ook de winkels in het 'Life Style village', de gekozen wijze van bestemmen rechtvaardigt.
De Kamer van Koophandel benadrukt dat het van belang is dat de binnenstad van Hulst goed blijft functioneren. Plannen ter versterking van het verblijfsklimaat van de binnenstad dienen dan ook voortvarend uitgevoerd te worden.	De gemeente onderkent dit belang en zal hiernaar handelen. In dit kader is te melden dat een perspectief biedend concept projectexploitatie voor het project 'Nieuwe Bierkaai' ter vaststelling is aangeboden aan de gemeenteraad en het voorontwerp bestemmingsplan voor dit project op zeer korte termijn ter bespreking voor vooroverleg zal worden voorgelegd.

De Kamer van Koophandel pleit voor stimulatie van hervestiging van solitair gelegen detailhandelsvestigingen in en rond Hulst in het Tussengebied.	Het Tussengebied kan een belangrijke functie vervullen voor de opvang van passende detailhandelsvestigingen die thans op solitair gelegen locaties zijn gevestigd.
Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland	
De Stichting constateert dat het gevoerde archeologisch onderzoek voor verschillende te ontwikkelen percelen aan de Absdaalseweg niet volledig aan de gestelde eisen voldoet en geeft aan op welke punten het onderzoek nader aangevuld dient te worden. Het gaat hierbij met name om: • Aanvulling historische context (o.a. raadplegen van historische kaarten vanaf ca. 1570); • Raadplegen van het Zeeuws Archeologisch Archief; • Opnemen van de verstoringsgegevens van de huidige bebouwing en wegaanleg; • Vermelden van gegevens van voorgaande onderzoeken gecombineerd met gegevens uit het huidige onderzoek om zo een gefundeerde uitspraak te kunnen doen over de archeologische waarde in het plangebied; • Aangegeven dient te worden of het mogelijk is of een veldkartering uitgevoerd kan worden.	De opmerkingen van de stichting zijn besproken met het archeologisch bureau en worden in de definitieve versie van het archeologisch onderzoeksrapport verwerkt. Vooralsnog is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van gebieden waar een verhoogde trefkans op archeologische vondsten te verwachten is. Wanneer uit onderzoek blijkt dat deze verwachtingswaarde bijgesteld moet worden, kan de dubbelbestemming worden verwijderd en zal er op de gronden een rechtstreekse bouwtitel ontstaan.
De stichting merkt op dat ondanks de resultaten van het inventariserend onderzoek de kans aanwezig is dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten.	In de toelichting zal deze 'meldingsplicht' aanvullend op de beschrijving van de onderzoeksresultaten worden vermeld.
Waterschap Zeeuws-Vlaanderen	
Het waterschap raadt aan om onderzoek te doen naar de mogelijkheden van infiltratie vanwege de aanwezigheid van kalk in de bodem, wat de	De opmerking is juist en het gemeentelijk rioleringsplan zal hierop aangepast worden.

bodeminfiltratie kan bemoeilijken.	In de uitvoeringsfase zal bekeken en onderzocht worden op welke wijze vormgegeven wordt aan de voorgestane bodeminfiltratie. Ten finale zal dan ook in de uitvoeringsfase de keuze gemaakt worden hoe met hemelwaterafkoppeling zal worden omgegaan.
Het waterschap merkt op dat de 2.800 m ³ waterberging een gemeentelijke verantwoordelijkheid is voor wat betreft de aanleg als de financiering ervan.	Voor kennisgeving aangenomen.
Het waterschap constateert dat het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van meerdere rotondes. Het waterschap gaat er van uit dat de aansluiting van de Parallelweg-Oost op de Absdaalseweg behouden blijft als enige ontsluiting van de percelen langs de Parallelweg-Oost en de Oude Hogeweg en dat de aansluiting duurzaam veilig wordt uitgevoerd.	De betreffende ontsluiting wordt niet gehandhaafd, maar verlegd naar de nieuwe ontsluitingsweg Stationsplein/Absdaalseweg. De aan te leggen infrastructuurle werken zullen voldoen aan het principe "Duurzaam Veilig"

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 23 t/m 31 van de Wet op de 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. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan gedeputeerde staten van Zeeland.

BIJLAGEN

behorende bij de toelichting

Bijlage 1

Berekeningen verkeersproductie

1. BIJLAGE 1 VERKEERSPRODUCTIE EN -AFWIKKELING

In deze bijlage is weergegeven hoe de verkeersproductie van de functies in het bestemmingsplan De Statie is berekend. De berekende intensiteiten wordt toegedeeld op de wegenstructuur, zodat een inschatting van de verkeersintensiteiten ontstaat.

1.1 Uitgangspunten verkeersproductie

De verkeersproductie is berekend op basis van de voorzieningen die in het bestemmingsplan toelaat. Hierbij is voor elke locatie uitgegaan van de voorzieningen met de grootste verkeersaantrekkende werking. In de onderstaande tabel is per deelgebied en project de omvang van de voorzieningen weergegeven. Met deze cijfers is de verkeersaantrekkende werking berekend.

Omvang van de voorzieningen per deelgebied

Deelgebied	Type en omvang voorziening
1. Woonthemacentrum	• Woninginrichting 57.000 m² vvo
2. Opslag 7	• Woninginrichting 10.000 m² vvo
3. Tussengebied	• Woninginrichting 11.500 m² vvo • Woningen 40
4. Achter Steensedijk	• Woningen 80
5. Kop Steensedijk/Het Scharnier	• Publiekgerichte dienstverlening 3.000 m² vvo • Hotel 90 kamers • Woningen 30
6. Hoek Absdaalseweg/N290/Industrieweg	• Tankstation • Fastfood restaurant
7. Hoek Absdaalseweg/N290/nieuwe ontsluitingsweg	• Horecavoorziening met zalenverhuur
9. Gemengde Zone	• Gemengde bedrijven 3,0 bruto ha • Supermarkt 1.500 m² vvo
10. Bestaande winkelcentrum Havenfort/Stationsplein	• PDV-winkels 4.800 m² vvo • Supermarkt 2.000 m² vvo
11. Winkelstrip Havenfort/Stationsplein	• PDV-winkels 6.400 m² vvo • Supermarkt 2.000 m² vvo
12. De Stadsschuur	• Woningen 4
13. Het Scharnier Noord	• Detailhandel 4.600 m² vvo • Woningen 22
14. Locatie Bierbrouwerij	• Detailhandel 3.440 m² vvo • Woningen 4
15. Absdaalseweg	• Woningen bestaand 32 • Woningen nieuw 5
Bestaande bedrijven	• Absdaalseweg 3,12 bruto ha • Industrieweg 2,83 bruto ha

1.2 Overzicht verkeersproductie

In onderstaande tabel is een overzicht van de verkeersproductie van de deelgebieden in het bestemmingsplan De Statie weergegeven. De uitgewerkte berekeningen staan in paragraaf 1.4.

Overzicht verkeersproductie De Statie Hulst

Locatie	mtv/etm afgerond op 50	Zaterdag	Werkdag
1. Woonthemapcentrum		5250	2550
2. Opslag 7		900	450
3. Tussengebied		1050	500
4. Woongebied Achter Steensedijk		500	500
5. Kop Steensedijk/Het Scharnier		1350	1100
6. Hoek Absdaalseweg/N290		4500	3600
Bestaande bedrijven		100	1150
Totaal Zuid		13700	9800
7. Hoek Absdaalseweg/nieuwe ontsluitingsweg		600	500
9. Gemengde zone		2600	2450
10. Winkelcentrum Havenfort/Stationsplein		3400	2450
11. Winkelstrip Havenfort/Stationsplein		3700	2600
12. De Stadsschuur		0	0
13. Het Scharnier Noord		550	350
14. Locatie Bierbrouwerij		350	200
15./17. Absdaalseweg		200	200
Totaal Noord		11450	8800

1.3 Verdeling van het verkeer

Het autoverkeer uit het gebied verdeelt zich over drie aansluitingen op het bestaande wegennet. Het gaat om de volgende aansluitpunten:

- Noordelijke rotonde N290 (Absdaalseweg);
- Zuidelijke rotonde N290 (aansluiting Morresterrein);
- Het Scharnier/Van der Maelstedeweg.

Het doel van de verkeersproductie is om een inschatting te maken van de verkeersintensiteiten op de verschillende wegvakken in het gebied. Hiervoor is de berekende verkeersproductie verdeeld over de aansluitpunten. In onderstaande tabel is weergegeven waar de deelgebieden aansluiten en hoe het verkeer zich verdeelt.

Verdeling verkeersproductie over aansluitpunten

Locatie	Verdeling	Verdeling -	
		> west	> oost
1. Woonthemapcentrum	Zuidelijke rotonde N290 en Absdaalseweg oost	75%	25%
2. Opslag 7	Zuidelijke rotonde N290 en Absdaalseweg oost	75%	25%
3. Tussengebied	Zuidelijke rotonde N290 en Absdaalseweg oost	75%	25%
4. Woongebied Achter Steensedijk	Zuidelijke rotonde N290 en Absdaalseweg oost	25%	75%
5. Kop Steensedijk/Het Scharnier	Absdaalseweg oost	50%	50%
6. Hoek Absdaalseweg/N290/Industrieweg	Zuidelijke rotonde N290	100%	0%
Bestaande bedrijven	Zuidelijke rotonde N290 en Absdaalseweg west	50%	50%

Locatie	Verdeling	Verdeling -	
		> west	> oost
7. Hoek Absdaalseweg/nieuwe ontsluitingsweg	Absdaalseweg west	100%	0%
9. Gemengde zone	Absdaalseweg west en Het Scharnier	75%	25%
10. Winkelcentrum Havenfort/Stationsplein	Absdaalseweg west en Het Scharnier	50%	50%
11. Winkelstrip Havenfort/Stationsplein	Absdaalseweg west en Het Scharnier	50%	50%
12. De Stadsschuur	Absdaalseweg west en Het Scharnier	25%	75%
13. Het Scharnier Noord	Absdaalseweg west en Van der Maelstedeweg	50%	50%
14. Locatie Bierbrouwerij	Absdaalseweg west en Het Scharnier	25%	75%
15./17. Absdaalseweg	Absdaalseweg midden	50%	50%

Wanneer de verkeersproductie wordt toegedeeld op het wegennet ontstaan de intensiteiten zoals in onderstaande tabel is weergegeven. Opmerking hierbij is dat het alleen gaat om de intensiteiten als gevolg van de voorzieningen in het gebied van bestemmingsplan De Statie. Op de Absdaalseweg moet het doorgaande verkeer op de route N290 – centrum Hulst bij de genoemde intensiteiten opgeteld worden.

Verkeersintensiteiten op wegvakken

Straat	Locatie	Intensiteiten (mtv/etm)
Absdaalseweg	Nabij noordelijke rotonde N290	7495 Doorgaand verkeer op de route N290 – centrum Hulst komt erbij.
Absdaalseweg	Halverwege	1306 Doorgaand verkeer op de route N290 – centrum Hulst komt erbij.
Absdaalseweg	Nabij Het Scharnier	3188 Doorgaand verkeer op de route N290 – centrum Hulst komt erbij.
Stationsplein	Nabij Absdaalseweg	6116
Stationsplein	Nabij Het Scharnier	4212
Morres-terrein	Nabij zuidelijke rotonde N290	10126
Morres-terrein	Op terrein	5546
Nieuwe ontsluitingsweg	bij Tussengebied	1989

1.4 Berekeningen verkeersproductie

Hieronder zijn de berekeningen voor de verkeersproductie van de voorzieningen weergegeven.

1. Woonthemacentrum

Woninginrichtingwinkels	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak (vvo)	57000	57000
Bezoekers per week per 1000m2 vvo	350	350
Aantal bezoekers per week	19950	19950
Aandeel bezoekers dag	26%	12%
Aantal bezoekers dag	5187	2394
Aandeel auto	87%	87%
Aantal inzittenden	1,8	1,8
Aantal auto's bezoekers per etmaal	2507	1157
Werknemers per 100m2 vvo	0,35	0,35
Aantal werknemers	199,5	199,5
Aandeel auto	60%	60%
Aantal auto's werknemers	120	120
Totaal aantal auto's per dag	2627	1277
Verkeersproductie per dag	5254	2554

2. Opslag 7

Woninginrichtingwinkels	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak (vvo)	10000	10000
Bezoekers per week per 1000m2 vvo	350	350
Aantal bezoekers per week	3500	3500
Aandeel bezoekers dag	26%	12%
Aantal bezoekers dag	910	420
Aandeel auto	87%	87%
Aantal inzittenden	1,8	1,8
Aantal auto's bezoekers per etmaal	440	203
Werknemers per 100m2 vvo	0,35	0,35
Aantal werknemers	35	35
Aandeel auto	60%	60%
Aantal auto's werknemers	21	21
Totaal aantal auto's per dag	461	224
Verkeersproductie per dag	922	448

3. Tussengebied

Woninginrichtingwinkels	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak (vvo)	11500	11500
Bezoekers per week per 1000m2 vvo	350	350
Aantal bezoekers per week	4025	4025
Aandeel bezoekers dag	26%	12%
Aantal bezoekers dag	1046,5	483
Aandeel auto	87%	87%
Aantal inzittenden	1,8	1,8
Aantal auto's bezoekers per etmaal	506	233
Werknemers per 100m2 vvo	0,35	0,35
Aantal werknemers	40,25	40,25
Aandeel auto	60%	60%
Aantal auto's werknemers	24	24
Totaal aantal auto's per dag	530	258
Verkeersproductie per dag	1060	515

4. Achter Steensedijk

Woningen	Zaterdag	Werkdag
Aantal woningen	80	80
Autoverplaatsingen per etmaal per woning	6	6
Verkeersproductie woningen	480	480

5. Kop Steensedijk/Het Scharnier

Woningen	Zaterdag	Werkdag
Aantal woningen	30	80
Autoverplaatsingen per etmaal per woning	6	6
Verkeersproductie woningen	180	480

Woninginrichtingwinkels	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak (vvo)	11500	11500
Bezoekers per week per 1000m2 vvo	350	350
Aantal bezoekers per week	4025	4025
Aandeel bezoekers dag	26%	12%
Aantal bezoekers dag	1046,5	483
Aandeel auto	87%	87%
Aantal inzittenden	1,8	1,8
Aantal auto's bezoekers per etmaal	506	233
Werknemers per 100m2 vvo	0,35	0,35
Aantal werknemers	40,25	40,25
Aandeel auto	60%	60%
Aantal auto's werknemers	24	24
Totaal aantal auto's per dag	530	258
Verkeersproductie per dag	1060	515

Hotel	Zaterdag	Werkdag
Vloeroppervlak	2700	2700
Oppervlak per kamer	30	30
Aantal kamers	90	90
Gemiddelde aankomsten/vertrekken per dag per kamer	0,5	0,5
Aantal aankomsten/vertrekken	45	45
Verkeersproductie	90	90

Overzicht locatie 5	Zaterdag	Werkdag
Totaal	1330	1085

6. Hoek Absdaalseweg/N290/Industrieweg

Tankstation	Aantal
Afzet brandstof per jaar	13350000000 Liter brandstof
Aantal benzinestations in NL	4300 benzinestations
Doorzet brandstof per benzinestation per jaar	3.104.651 Liter brandstof

Doorzet brandstof benzinestation	8000000 liter per jaar
Liter per tankbeurt	40 liter
Aantal klanten brandstof per jaar	200000 klanten per jaar
Per week	3846 klanten per week
Per dag	549 klanten per dag

Aandeel klanten speciaal voor de shop	44%
Totaal aantal klanten benzinestation	981
Verkeersproductie Benzinestation totaal	1962 mtv/etm

Fastfood restaurant	Zaterdag	Werkdag
Aantal bezoekers per jaar	350000	350000
Aantal bezoekers per week	6731	6731
Aandeel bezoekers Zaterdag	19%	12%
Aantal bezoekers Zaterdag	1279	808
Verkeersproductie Fastfood	2558	1615

Overzicht locatie 6	Zaterdag	Werkdag
Totaal	4520	3578

7. Hoek Absdaalseweg/N290/nieuwe ontsluiting

Horeca-voorziening

	Zaterdag	Werkdag
Aantal bezoekers per jaar	250000	250000
Aantal bezoekers per week	4808	4808
Aandeel bezoekers op Zaterdag	15%	12%
Aantal bezoekers op Zaterdag	721	577
Aandeel met de auto	90%	90%
Aantal bezoekers per auto	2,1	2,1
Aantal auto's	309	247
Verkeersproductie	618	495

8. Woning

Deze is in punt 15 meegenomen

9. Gemengde zone

Gemengde bedrijven

	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak in bruto ha	3,0	3,0
Verkeersproductie per bruto ha	20	190
Verkeersproductie	60	570

Supermarkt

Oppervlak supermarkt in m2 vvo	1500
Omzet per m2 vvo per week (euro)	140
Gemiddelde verblijftijd auto (minuten)	28

	Werkdag	Werkdag + koopavond	Zaterdag
Aandeel autoklanten	61%	69%	69%
Aandeel drukste uur	12%	11%	15%
Formule	$Y = 488 + 0,0051 * X$	$Y = 395 + 0,0081 * X$	$Y = 556 + 0,0061 * X$
Oppervlak (m2 bvo)	1152,08333	1152,0833	1152,0833
Oppervlak (m2 vvo)	1500	1500	1500
Omzet per m2 vvo per week(euro)	140	140	140
X (weekomzet in euro)	210000	210000	210000
Y (aantal klanten per dag)	1559	2096	1837
<u>Auto</u>			
Aandeel autoklanten	61%	69%	69%
Aantal autoklanten	951	1446	1268
Verkeersproductie (aantal autoverpl/etm)	1902	2892	2535

Overzicht locatie 10

	Zaterdag	Werkdag
Totaal	2595	2472

10. Winkelcentrum Havenfort/Stationsplein

Woninginrichtingwinkels	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak (vvo)	3000	3000
Bezoekers per week per 1000m2 vvo	350	350
Aantal bezoekers per week	1050	1050
Aandeel bezoekers dag	26%	12%
Aantal bezoekers dag	273	126
Aandeel auto	87%	87%
Aantal inzittenden	1,8	1,8
Aantal auto's bezoekers per etmaal	132	61
Werknemers per 100m2 vvo	0,35	0,35
Aantal werknemers	10,5	10,5
Aandeel auto	60%	60%
Aantal auto's werknemers	6	6
Totaal aantal auto's per dag	138	67
Verkeersproductie per dag	277	134

Supermarkt

Oppervlak supermarkt in m2 vvo	2000		
Omzet per m2 vvo per week (euro)	140		
Gemiddelde verblijftijd auto (minuten)	28		
	Werkdag	Werkdag + koopavond	Zaterdag
Aandeel autoklanten	61%	69%	69%
Aandeel drukste uur	12%	11%	15%
Formule	$Y = 488 + 0,0051 * X$	$Y = 395 + 0,0081 * X$	$Y = 556 + 0,0061 * X$
Oppervlak (m2 bvo)	1152,083	1152,0833	1152,0833
Oppervlak (m2 vvo)	2000	2000	2000
Omzet per m2 vvo per week(euro)	140	140	140
X (weekomzet in euro)	280000	280000	280000
Y (aantal klanten per dag)	1916	2663	2264
<u>Auto</u>			
Aandeel autoklanten	61%	69%	69%
Aantal autoklanten	1169	1837	1562
Verkeersproductie (aantal autoverpl/etm)	2338	3675	3124

Overzicht locatie 10	Zaterdag	Werkdag
Totaal	3401	2472

11. Winkelstrip Havenfort/Stationsplein

Woninginrichtingwinkels	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak (vvo)	6400	6400
Bezoekers per week per 1000m2 vvo	350	350
Aantal bezoekers per week	2240	2240
Aandeel bezoekers dag	26%	12%
Aantal bezoekers dag	582,4	268,8
Aandeel auto	87%	87%
Aantal inzittenden	1,8	1,8
Aantal auto's bezoekers per etmaal	281	130
Werknemers per 100m2 vvo	0,35	0,35
Aantal werknemers	22,4	22,4
Aandeel auto	60%	60%
Aantal auto's werknemers	13	13
Totaal aantal auto's per dag	295	143
Verkeersproductie per dag	590	287

Supermarkt

Oppervlak supermarkt in m2 vvo	1980		
Oppervlak supermarkt in m2 bvo			
Omzet per m2 vvo per week (euro)	140		
Gemiddelde verblijftijd auto (minuten)	28		
	Werkdag	Werkdag + koopavond	Zaterdag
Aandeel autoklanten	61%	69%	69%
Aandeel drukste uur	12%	11%	15%
Formule	$Y = 488 + 0,0051 * X$	$Y = 395 + 0,0081 * X$	$Y = 556 + 0,0061 * X$
Oppervlak (m2 bvo)	1152,083333	1152,083333	1152,0833
Oppervlak (m2 vvo)	1980	1980	1980
Omzet per m2 vvo per week(euro)	140	140	140
X (weekomzet in euro)	277200	277200	277200
Y (aantal klanten per dag)	1902	2640	2247
<u>Auto</u>			
Aandeel autoklanten	61%	69%	69%
Aantal autoklanten	1160	1822	1550
Verkeersproductie (aantal autoverpl/etm)	2320	3644	3101

Overzicht locatie 11	Zaterdag	Werkdag
Totaal	3691	2607

12. De Stadsschuur

Woningen	Zaterdag	Werkdag
Aantal woningen	4	4
Autoverplaatsingen per etmaal per woning	6	6
Verkeersproductie woningen	24	24

13. Het Scharnier Noord

Woningen	Zaterdag	Werkdag
Aantal woningen	22	22
Autoverplaatsingen per etmaal per woning	6	6
Verkeersproductie woningen	132	132

Winkels	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak (vvo)	4600	4600
Bezoekers per week per 1000m2 vvo	350	350
Aantal bezoekers per week	1610	1610
Aandeel bezoekers dag	26%	12%
Aantal bezoekers dag	418,6	193,2
Aandeel auto	87%	87%
Aantal inzittenden	1,8	1,8
Aantal auto's bezoekers per etmaal	202	93
Werknemers per 100m2 vvo	0,35	0,35
Aantal werknemers	16,1	16,1
Aandeel auto	60%	60%
Aantal auto's werknemers	10	10
Totaal aantal auto's per dag	212	103
Verkeersproductie per dag	424	206

Overzicht locatie 13	Zaterdag	Werkdag
Totaal	556	338

14. Locatie Bierbrouwerij

Woningen	Zaterdag	Werkdag
Aantal woningen	4	4
Autoverplaatsingen per etmaal per woning	6	6
Verkeersproductie woningen	24	24

Winkels	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak (vvo)	3440	3440
Bezoekers per week per 1000m2 vvo	350	350
Aantal bezoekers per week	1204	1204
Aandeel bezoekers dag	26%	12%
Aantal bezoekers dag	313,04	144,48
Aandeel auto	87%	87%
Aantal inzittenden	1,8	1,8
Aantal auto's bezoekers per etmaal	151	70
Werknemers per 100m2 vvo	0,35	0,35
Aantal werknemers	12,04	12,04
Aandeel auto	60%	60%
Aantal auto's werknemers	7	7
Totaal aantal auto's per dag	159	77
Verkeersproductie per dag	317	154

Overzicht locatie 13	Zaterdag	Werkdag
Totaal	341	178

15. Absdaalseweg

Bestaande woningen	Zaterdag	Werkdag
Aantal woningen	32	32
Autoverplaatsingen per etmaal per woning	6	6
Verkeersproductie woningen	192	192

Nieuwe woningen	Zaterdag	Werkdag
Aantal woningen	5	5
Autoverplaatsingen per etmaal per woning	6	6
Verkeersproductie woningen	30	30

Overzicht locatie 15/17	Zaterdag	Werkdag
Totaal	222	222

Bestaande bedrijven

Bedrijven Absdaalseweg	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak in bruto ha	3,12	3,12
Verkeersproductie per bruto ha	20	190
Verkeersproductie	62	593

Bedrijven Industrierweg	Zaterdag	Werkdag
Oppervlak in bruto ha	2,83	2,83
Verkeersproductie per bruto ha	20	190
Verkeersproductie	57	538

Overzicht locatie 15/17	Zaterdag	Werkdag
Totaal	119	1131

Gehanteerde bronnen

- 1 Ondernemersenquête woonboulevard Arnhem, 1998
- 2 UVA, Effecten GDV Rotterdam, 1996
- 3 P&A, Woonboulevard Arnhem-Zuid, 1997
- 4 BRO, Tellingen binnenstand Utrecht
- 5 CBS, onderzoek verplaatsingsgedrag 2003, statline.cbs.nl
- 6 EIM, De komst van GDV-locaties in Nederland, 1997
- 7 BRO, Passtantenenquête Zanddonk, Waalwijk, 1997
- 8 BRO, Bezoekersonderzoek Ravelijncenter Den Helder, 1997
- 9 BRO, Bedrijfsenquête Meubelboulevard Beverwijk, 1991
- 10 CROW, ASVV2004, 2004; tabel 8.6/2
- 11 BRO, GDV Utrecht, 1995
- 12 RBOI, Altijd ruimte voor parkeren, 2003
- 13 Adviesdienst Verkeer en Vervoer, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Goederenvervoer en bedrijventerreinen, maart 2002
- 14 Rijkswaterstaat Zuid-Holland, DHV Milieu en Infrastructuur bv; Bedrijvigheid en bereikbaarheid, hoofdrapport, april 2003

Bijlage 2

Brief Waterschap Zeeuws-Vlaanderen (d.d. 15 juni 2007)



Uw brief van : 31 mei 2007
Uw kenmerk : FTE/(OMT/)
Behandeld door : ing. S.K. Klerk
Doorkiesnummer : (0115) 641261
Ons kenmerk : 0702615 / 0702067
Bijlagen : -
Kopie aan : SKI/BBWB
Documentnaam : SKIba115
Datum : 15 juni 2007
Verzonden : 15.06.07

Gemeente Hulst
Sector Ruimte
T.a.v. de heer Totté
Postbus 49
4560 AA Hulst

Gemeente Hulst	
18 JUN 2007	No. 07/04069
Kennismemen	
Afdoen	✓
Bespreken	
Advies	
	S B W W W W W
Afd.: KO	
Kopie aan:	

Onderwerp : wateradvies Bestemmingsplan De
Statie.

Geachte heer Totté,

Naar aanleiding van uw verzoek om een wateradvies uit te brengen ten
behoefte van het Bestemmingsplan De Statie te Hulst, delen wij u mede dat
het waterschap Zeeuws-Vlaanderen geen op- en aanmerkingen heeft op de
waterparagraaf.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen;
Namens deze;
Het hoofd van de sector Waterbeheer,

drs. A.J. Mouton

Bijlage 3

Reacties artikel 10 BRO

bericht op brief van: 5 februari 2008
uw kenmerk: /
ons kenmerk: 08012746
afdeling: ruimte
bijlage(n): -
behandeld door: mw. drs. P. Smits
doorkiesnummer: 0118-631906
onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan "De Statie"

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

Gemeente Hulst						
22 APR 2008	No. 08/03444					
Kennismemen						
Afdoen	✓					
Bespreken						
Advies						
	S	B	W	W	W	W
Afd.: Ruimtelijk beleid						
Kopie aan:						

verzonden: 22 APR. 2008

Middelburg, 21n april 2008

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO heeft u ons op 5 februari jl. het voorontwerp van het bestemmingsplan "De Statie" gestuurd. Naar aanleiding van ambtelijk overleg over dit plan heeft u eveneens in een aanvullend schrijven d.d. 1 april 2008 een en ander nader toegelicht. Wij hebben ten aanzien van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Infrastructuur

Het plan voorziet in de aanleg van twee nieuwe rotondes. De aanleg hiervan zorgt voor een goede ontsluiting van Morres en de binnenstad van Hulst en is voor deze plannen noodzakelijk. Het is echter op dit moment niet duidelijk hoe de kosten van deze infrastructurele werken worden betaald, zodat de uitvoerbaarheid hiervan niet is gegarandeerd (cat. 1). Op het moment dat financiële dekking is gegarandeerd, kunt u ons schriftelijk verzoeken, deze opmerking te laten vervallen.

Planningslijst/economische uitvoerbaarheid

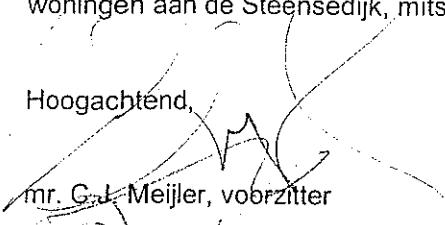
In totaal maakt het bestemmingsplan de bouw van 259 woningen/appartementen mogelijk. Dit is aanzienlijk meer dan de 125 woningen die in de planningslijst zijn opgenomen (cat.1). Deze woningen zijn mede noodzakelijk om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te garanderen (cat. 1).

Inmiddels is de planningslijst woningbouw van de gemeente Hulst 2008-2018 in concept gereed. Voor het plangebied De Statie is daarin het hierboven vermelde aantal van 259 woningen met de daarbij vermelde onderverdeling opgenomen. Derhalve kunnen deze opmerkingen (met betrekking tot de planningslijst en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, doch met uitzondering van de aanleg van infrastructuur) als vervallen worden beschouwd op het moment dat deze nieuwe planningslijst is goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten.

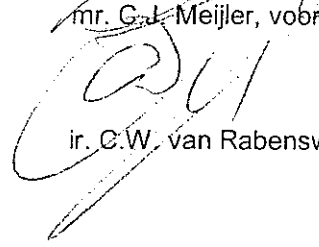
Samengevat constateren wij dat ten aanzien van het bestemmingsplan nog een drietal categorie 1 opmerkingen bestaan.

Deze opmerkingen hebben betrekking op diverse onderdelen van het bestemmingsplan maar niet op de aanleg van de ontsluitingsweg op de Absdaalseweg, de bestemming wonen die is toegekend aan diverse percelen aan de Absdaalseweg, de toegekende bedrijfsbestemming ten zuiden van de Absdaalseweg en de ontwikkeling van woningbouw (in combinatie met de aanleg van water en de verkeersontsluiting) achter de woningen aan de Steensedijk, mits het aantal woningen/appartementen niet meer is dan 125.

Hoogachtend,



Mr. G.J. Meijler, voorzitter



Ir. C.W. van Rabenswaaij, secretaris



ontvangstbevestiging verzonden

Kantoor Middelburg
Buitenruststraat 225
Postbus 6004, 4330 LA Middelburg
T (0118) 67 35 00 F (0118) 63 70 59
www.kvk.nl

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

Gemeente Hulst	
- 6 MEI 2008	No. 08/03564
Kennisnemen	☒
Afdoen	☐
Bespreken	☐
Advies	☐
	S B W W W W W
Afd. Ruimtelijk Beleid	
Kopie aan:	

KENMERK

BESTE/179/c1410/PA

ONDERWERP

Bestemmingsplan De Statie

BEHANDELD DOOR

P.P. Ausems

DOORKIESNUMMER

(0118) 67 35 36

DATUM

05 mei 2008

EMAILADRES

pieterpaul.ausems@kvk.nl

Geacht College,

Bij brief van 5 februari jl. heeft u ons het voorontwerp van het bestemmingsplan De Statie toegestuurd met het verzoek om een reactie. Bij de beoordeling van het plan hebben wij ons vooral gebaseerd op de hoofdlijnen van de Nota Regionale Detailhandelsvisie Zeeuws-Vlaanderen, op de Nota Retailvisie Hulst en op onze reactie daarop van 12 april 2005. Wij komen daarbij tot de volgende opmerkingen.

Uit de analyse in de Nota Regionale Detailhandelsvisie blijkt dat in Zeeuws-Vlaanderen sprake is van aanzienlijk meer winkelvloeroppervlakte per inwoner dan bij vergelijkbare gemeenten. Niettemin wordt in deze Nota gepleit om ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. In de Nota is aangegeven waar, binnen de marktmogelijkheden, de ontwikkelingskansen voor de detailhandel in Zeeuws-Vlaanderen liggen. Versterking van de kernwinkelgebieden, een fijnmazige structuur voor de detailhandel-food en beperkt ruimte voor grootschalige ontwikkelingen zijn hierbij sleutelbegrippen. Binnen de hiërarchie van de winkelgebieden in Zeeuws-Vlaanderen vormt Terneuzen het regionaal verzorgend centrum. (Grootschalige) detailhandelsvestigingen die regionaal verzorgend zijn voor heel Zeeuws-Vlaanderen, dienen zich bij voorkeur in Terneuzen te vestigen. Detailhandel rond het thema "wonen" is een sterk product van de stad Hulst. Nieuwe winkelontwikkelingen rond het thema "wonen" in Zeeuws-Vlaanderen horen zich dan ook, volgens de Nota Regionale Detailhandelsvisie, bij voorkeur in Hulst te concentreren. De uitwerking en invulling van dit beleid vereisen een zorgvuldige planning en afstemming tussen de Zeeuws-Vlaamse gemeenten, zeker nu zowel in Hulst als in Terneuzen forse uitbreidingen van het winkelareaal op stapel staan. Uit het bestemmingsplan kunnen wij niet afleiden of die afstemming heeft plaatsgevonden.

In het ontwerpbestemmingsplan is de detailhandel rond het thema "wonen" ingevuld met het concept "Life Style Village Hulst". Hoewel het thema "wonen" daarmee enigszins wordt opgerekt, kunnen wij hiermee instemmen, omdat de verschillende onderdelen als een samenhangend concept gepresenteerd worden. De winkels van het "Life Style Village Hulst" mogen daarbij in onze opvatting een (boven)regionaal verzorgende functie hebben, juist vanwege de Belgische markt. Wij gaan er daarbij wel vanuit dat de winkels in het thema "wonen" zowel qua uitstraling als qua vierkante meters veruit de overhand hebben. De andere winkels binnen het genoemde concept (o.a. sport en spel, bruin- en witgoed) behoren daarbij vooral ondersteunend van karakter te zijn en beperkt in omvang.

Tegen de achtergrond van het bovenstaande willen wij u het volgende adviseren betreffende de gekozen planologische verankering van het concept "Life Style Village Hulst":

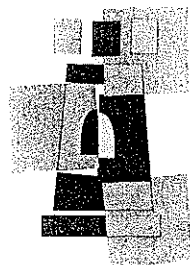
1. de bestemmingsbepalingen zijn erg gedetailleerd wat betreft het grote aantal deelgebieden met daarbij wisselend toegelaten branches per deelgebied. Wij adviseren u de deelgebieden in aantal terug te brengen.
2. per deelgebied ontbreken bepalingen over het maximaal aantal m², dat voor elke branche beschikbaar is. Ook het maximum van de onderscheiden branches voor het gehele plangebied ontbreekt. Gelet op onze eerdere opmerkingen dient voorkomen te worden dat door een eenzijdige invulling de branches die niet tot het thema "wonen" gerekend kunnen worden, overtegenwoordigd zijn in het plangebied. Het gaat in het bijzonder om branches zoals sport en spel, bruin- en witgoed, fiets- en autoaccessoires en overig gericht op mens en dier. Via de vrijstellingsbepalingen kunnen zelfs niet genoemde branches door uw College toegelaten worden, indien deze voldoen aan enkele algemene criteria. Deze wijze van bestemmen biedt naar onze mening onvoldoende waarborgen om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden (ook in relatie tot ontwikkelingen in de binnenstad) en om het concept "Life Style Village Hulst" te handhaven. Vooral voor de gebieden "Tussengebied" en "Loods 7" is dit essentieel. Wij adviseren u om de oppervlakte per branche te maximeren en de vrijstellingsmogelijkheden voor nieuwe branches te beperken. De voorgestelde branchecommissie kan een belangrijke bijdrage leveren voor een zorgvuldige keuze in relatie tot de belangen van de detailhandel in de binnenstad en in overig Zeeuws-Vlaanderen.

Voor ons is het functioneren van de binnenstad van Hulst van cruciaal belang. Naast de uitwerking van het bestemmingsplan De Statie benadrukken wij het belang om de bestaande plannen voor het versterken van het verblijfsklimaat van de binnenstad voortvarend uit te voeren. Verder pleiten wij ervoor dat solitair gelegen detailhandelsvestigingen in en rond Hulst worden gestimuleerd zich te vestigen in het nieuwe gebied. De functie van het "Tussengebied" om binnenstad en woonthemapcentrum beter aan elkaar te koppelen wordt op die wijze concreet inhoud gegeven. Daarmee kan de positie van Hulst als geheel en van de binnenstad in het bijzonder versterkt worden.

Voor het overige kunnen wij met het plan instemmen. Graag verwachten wij dat de spoedige vaststelling van het bestemmingsplan De Statie voldoende ruimte biedt aan ondernemers om te investeren in nieuwe ontwikkelingen op detailhandelsgebied in Hulst. De lokale economie van Hulst is hiermee zeer gebaat.

Met vriendelijke groet,

dr. ir. R.J. van Renterghem,
algemeen directeur



Stichting
Cultureel - 6
Erfgoed
Zeeland

Gemeente Hulst						
Kennismaken						
Afdoen						
Bespreken						
Advies	U					
	S	B	W	W	W	W

08/03566

Ruimt Beleid

Sector Ontwikkeling, Advisering en Ondersteuning
Sector Bedrijfsvoering en Communicatie
Sector Facilitaire Dienstverlening

Archeologie

locatie : Groenmarkt 13
ons kenmerk : 08U.0237
behandeld door : drs. J.E.M. Wattenberghe
doorkiesnummer : 0118-670611
e-mail : njg.van.jole@sceez.nl
onderwerp : Reactie rapport Hulst
Absdaalseweg (ADC)

College van B&W gemeente Hulst
De heer A. van Steveninck
Postbus 49
4560 AA Hulst

ontvangstbevestiging verzonden

Middelburg, 29 april 2008

Geachte heer van Steveninck,

Naar aanleiding van het toezenden van het conceptrapport *Hulst, Absdaalseweg. Een Bureauonderzoek en een Inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek. Amersfoort, door J. Holl, S. Nederpelt en R.M. van der Zee van ADC Archeoprojecten, dd. maart 2008*, en het verzoek van uw gemeente, opdracht per mail dd. 18 april 2008, om eerder genoemd rapport te beoordelen, doe ik u onderstaande toekomen.

Kort geleden heb ik het rapport bestudeerd en beoordeeld. Het rapport voldoet niet volledig aan de gestelde eisen en behoeft de nodige aanvullingen. In Bijlage 1 vindt u een puntsgewijze beoordeling van het conceptrapport. De resultaten van de beoordeling werden telefonisch besproken met één van de auteurs van het rapport. In het rapport dienen de gegevens van de reeds uitgevoerde onderzoeken beter in het rapport verwerkt te worden. Enkele boringen van het door SOB Research uitgevoerde onderzoek liggen zelfs binnen de grenzen van het huidige plangebied. Deze gegevens dienen gebruikt te worden. Het historische verhaal is kort door de bocht. Er dient ook gebruik gemaakt te worden van oudere kaarten. Het plangebied is cartografisch reeds bekend sinds circa 1570. Het gebruik van de kaarten van Sgrooten, Visser-Roman en Hattinga toont eveneens aan dat het gebied reeds ruim vóór de 18de eeuw bedijkt was! Het Zeeuws Archeologisch Archief dient geraadpleegd te worden. Daarnaast dienen tevens de verstoringsgegevens van de huidige bebouwing en wegaanleg opgenomen te worden. Dit is met name van belang in het westelijk deel van het plangebied, wat aansluit tegen de vindplaats van SOB en BAAC. Hier zijn geen boringen gezet, vermoedelijk wegens de dichtheid aan wegen en sloten. Hier dienen de gegevens van de voorgaande onderzoeken opgenomen te worden, gecombineerd met de onderzoeksgegevens van het huidige bureau- en booronderzoek én vertoringsgegevens, om zo een gefundeerde uitspraak te kunnen doen over de archeologische waarde van dit deel van het plangebied. De gegevens van het AHN dienen geïnterpreteerd te worden, er zijn duidelijk hoogteverschillen waarneembaar. Het wordt verder niet duidelijk of het mogelijk was om een veldkartering uit te voeren. Bij de evaluatie van de boorgegevens verdient het aanbeveling om het aangetroffen bodemprofiel duidelijk per laag weer te geven, met vermelding van de dieptes waarop deze zijn aangetroffen en de intactheid hiervan. Dit dient duidelijk teruggekoppeld te worden naar de verwachting uit het Bureauonderzoek; dienen deze bijgesteld te worden?

Uit de gegevens van het Bureauonderzoek blijkt dat binnen het plangebied Afzettingen van Duinkerke IIIB (Laagpakket van Walcheren) voorkomen op dekzandafzettingen (Laagpakket van Wierden). De top van het Pleistocene dekzand is mogelijk deels intact. Met uitzondering van een tolhuis uit de 19de eeuw en een weg wordt op de oude kaarten geen bebouwing weergegeven binnen het plangebied. Ten dele binnen,



en net ten westen van het plangebied werd reeds eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij werd net ten westen van het plangebied een oppervlakteconcentratie van vuursteenmateriaal uit het Mesolithicum aangetroffen. Een proefsleuvenonderzoek wees uit dat zich in de top van het intacte Pleistocene dekzand een mogelijk crematiegraf uit het Mesolithicum bevond. In het Bureauonderzoek wordt een hoge archeologische verwachting gesteld voor resten van de prehistorie tot en met de Middeleeuwen en een lage verwachting voor sporen uit de Nieuwe Tijd.

Tijdens het Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen werden 33 boringen uitgevoerd. Daarbij werd op variabele diepte de top van het Pleistocene dekzand aangetroffen. Deze lijkt op basis van de boorgegevens niet intact aanwezig te zijn. Het Pleistocene bleek grotendeels geërodeerd te zijn door de bovenliggende Afzettingen van Duinkerke. In het westelijke deel van het plangebied is de top van het dekzand tot op grotere diepte weggeslagen door de erosieve werking van een geul. Binnen het dekzand werden humeuze/venige lagen vastgesteld die gevormd werden tijdens warmere interstadialen gedurende de laatste ijstijd. In een aantal boringen werd puin vastgesteld. In één boring is dit duidelijk toe te schrijven aan de voormalige Oude Hogeweg die reeds op oud kaartmateriaal weergegeven wordt. Het puin in de andere boringen is vooralsnog niet verklaard, dit dient in het definitieve rapport alsnog te gebeuren. Naast deze puinfragmenten werden verder geen archeologische indicatoren in de boringen aangetroffen.

De gemeente Hulst is zinnens binnen het plangebied nieuwbouw te realiseren. Daarnaast wordt de weg vernieuwd en een rotonde aangelegd. De precieze locaties en verstoringsdieptes zijn vooralsnog niet bekend. Indien de resultaten in het definitieve rapport niet tot veranderde inzichten leidt, wordt binnen het plangebied geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Het is echter niet uit te sluiten dat binnen het plangebied, ondanks de resultaten van het vooronderzoek, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Om er voor te zorgen dat aan deze wettelijke plicht wordt voldaan bij het eventueel aantreffen van sporen en/of vondsten tijdens de uitvoering van toekomstige werkzaamheden, verzoek ik u om navolgende tekst in eventuele bouw- of aanlegvergunningen op te nemen:

Archeologie

Ondanks de resultaten van het uitgevoerde inventariserend archeologisch onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, tel: 0118-670870.

Alle opmerkingen die in de Bijlage zijn opgenomen betreffende eerderevernoemd conceptrapport werden met één van de auteurs van het rapport doorgenomen en worden verwerkt in een definitieve versie van het rapport. Exemplaren van dit eindrapport zullen binnenkort door ADC Archeoprojecten toegezonden worden aan de opdrachtgever.

Aan dit advies kunnen, behoudens opzet of grove nalatigheid onzerzijds, geen rechten worden ontleend, noch eventuele schade die daaruit zal voortvloeien worden geclaimd.

In de verwachting u hiermee van dienst te zijn geweest,



Met vriendelijke groet,

drs. N.J.G. van Jole
senior adviseur gemeentelijke archeologie

bij diens afwezigheid,

drs. J.E.M. Wattenberghe
senior adviseur gemeentelijke archeologie

CC. Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), mevr. drs. E. Vreenegoor, Provincie Zeeland, directie SBO, tav. mevr. drs. M. Geerts, dhr. drs. N.H. van Diepen en dhr. drs. J.J.W. Cijssouw, Provincie Zeeland, directie RMW, afdeling RO, tav. mevr. drs. P. Smits en dhr. drs. M. van Woerkom

Bijlage: - Hulst, Absdaalseweg. Een Bureauonderzoek en een Inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek. Amersfoort, door J. Holl, S. Nederpelt en R.M. van der Zee van ADC Archeoprojecten, dd. maart 2008.

Uw brief van : 31 januari 2008
 Uw kenmerk : A.A.M. Totté
 Behandeld door : W.M. Adriaansen
 Doorkiesnummer : (0115) 641152
 Ons kenmerk : 0800654/0801800/0801373
 Bijlagen :
 Kopie aan : WAd/BvW/ASp/DGa/MHam/SKI/
 JdRij/DB
 Documentnaam : 9 april 2008
 Datum : WAdba1487
 Verzonden : 11.04.08
 Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan De
 Statie

Burgemeester en wethouders van de
 gemeente Hulst
 Postbus 49
 4560 AA HULST

Gemeente Hulst	
14 APR 2008	No. 08/03204
Kennisnemen	
Afdoen	U
Bespreken	
Advies	
	S B W W W W W
Afd.: Ruimtelijk beleid	
Kopie aan:	

Geacht College,

Bij bovenvermelde brief ontvingen wij van u, ten behoeve van het overleg in het kader van artikel 10 Bro, een exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan De Statie.

Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende op- en aanmerkingen.

Waterbeheer

Op bladzijde 89, 4^e alinea. Volgens de bodemkaart van Nederland gaat het hier om kalkrijke poldervaaggronden en daaronder klei. De aanwezigheid van kalk in de bovenste laag van de bodem kan bodeminfiltratie bemoeilijken. Wij raden u dan ook aan om eerst vooronderzoek te doen naar de mogelijkheden van infiltratie voordat u besluit tot bodeminfiltratie over te gaan.

De 2.800 m³ nog aan te leggen waterberging, waarvan op verschillende pagina's (88, 89) melding wordt gemaakt, komt voort uit het Gemeentelijk Rioleringsplan. Wij merken hierbij nog op dat de gemeente verantwoordelijk is voor de aanleg en financiering daarvan.

Wegen

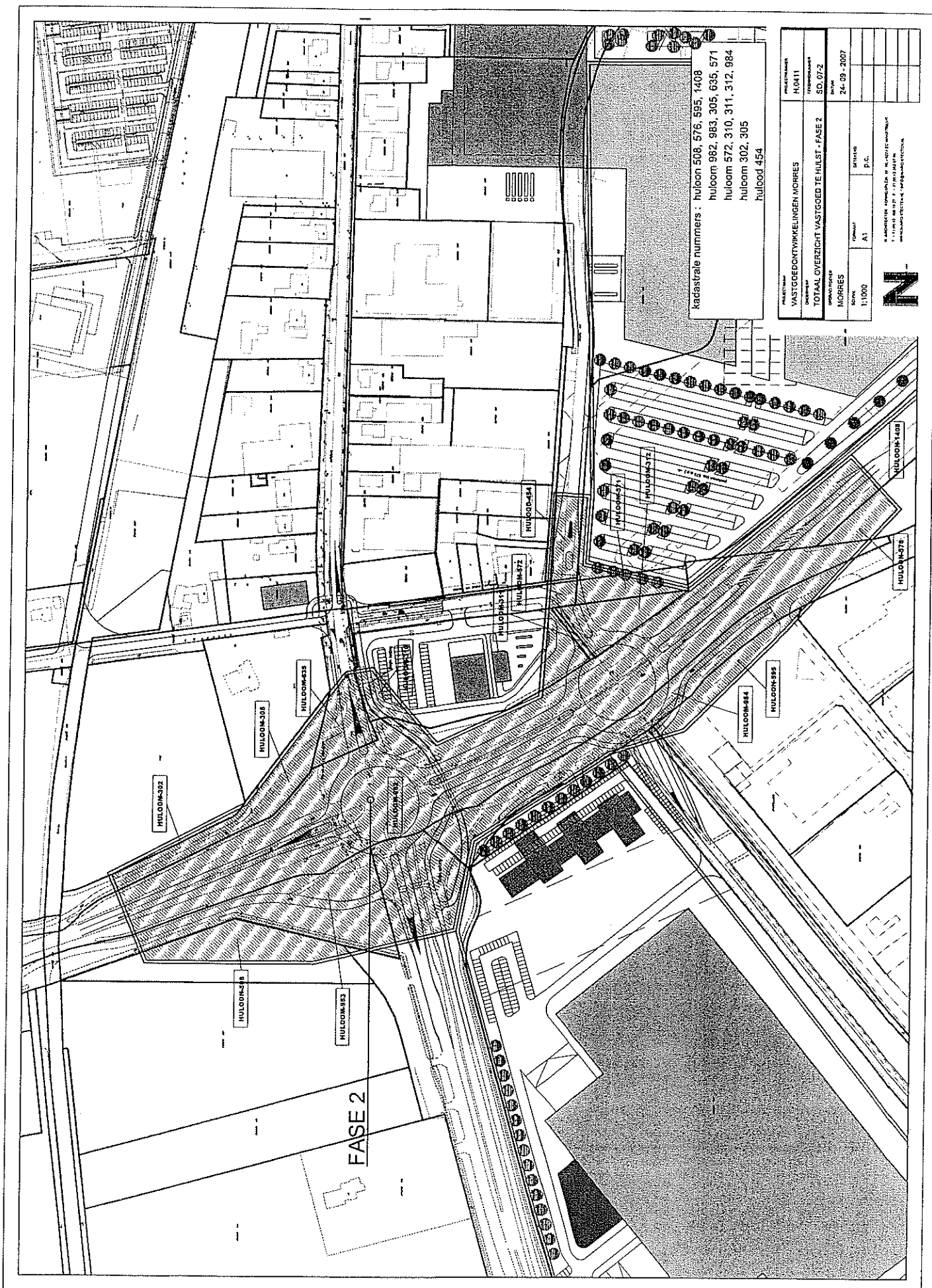
Er is sprake van het aanleggen van meerdere rotondes in de N290. Wij gaan er van uit dat de aansluiting van de Parallelweg Oost op de Absdaalseweg behouden blijft als enige ontsluiting van de percelen langs de Parallelweg Oost en de Oude Hogeweg en dat de aansluiting duurzaam veilig wordt uitgevoerd.

Wij verzoeken u bij het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan met deze op- en aanmerkingen rekening te houden.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen;
Namens deze;
Hoofd van de sector Middelen,

mr. J.I. Nieskens





Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1 - Begripsbepalingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	21
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	23
Artikel 3 - Bedrijf	23
Artikel 4 - Centrum	31
Artikel 5 - Detailhandel	35
Artikel 6 - Gemengd 1	37
Artikel 7 - Gemengd 2	39
Artikel 8 - Gemengd 3	50
Artikel 9 - Gemengd 4	54
Artikel 10 - Gemengd 5	57
Artikel 11 - Gemengd 6	61
Artikel 12 - Gemengd 7	64
Artikel 13 - Gemengd 8	67
Artikel 14 - Groen	70
Artikel 15 - Horeca	72
Artikel 16 - Tuin	74
Artikel 17 - Verkeer	76
Artikel 18 - Verkeer - Verblijf	77
Artikel 19 - Water	79
Artikel 20 - Wonen	80
Artikel 21 - Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)	85
Artikel 22 - Leiding - Gas (dubbelbestemming)	88
4. ALGEMENE BEPALINGEN	91
Artikel 23 - Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen	91
Artikel 24 - Anti-dubbeltelbepaling	92
Artikel 25 - Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	93
Artikel 26 - Bestaande afstanden en andere maten	94
Artikel 27 - Algemene gebruiksbe­palingen	95
Artikel 28 - Nadere eisen	96
Artikel 29 - Algemene vrijstellingsbepalingen	97
Artikel 30 - Algemene wijzigingsbepalingen	99
Artikel 31 - Algemene procedurebepalingen	101

5. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	103
Artikel 32 - Strafbepaling	103
Artikel 33 - Overgangsbepalingen	104
Artikel 34 - Slotbepaling	105

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2 Parkeernormen

Plankaart :

- 211x00245-pk1
- 211x00245-pk2

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan 'De Statie' van de gemeente Hulst;
2. de plankaart:
de kaarten behorende bij het bestemmingsplan 'De Statie' bestaande uit:
 - 211x00245-pk1;
 - 211x00245-pk2;
3. aanbouw/uitbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig/architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. archeologische deskundige:
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en gekwalificeerde deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;
5. archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;
6. archeologisch waardevol terrein:
een terrein dat van algemeen belang is vanwege de aanwezigheid van zaken ouder dan vijftig jaar vanwege hun schoonheid hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde niet zijnde een beschermd archeologisch monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
7. aaneengebouwde woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

8. aan-huis-verbonden beroep:
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, die door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend;
9. afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woningen en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
10. ambulante handel:
het te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en leveren van goederen en/of diensten vanuit (verplaatsbare) standplaatsen, onder te verdelen in (waren)markten (concentratie van mobiele standplaatsen), kiosken (permanente solitaire standplaats) en straathandel (mobiele solitaire standplaats);
11. antenne-installatie:
Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
12. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
13. bebouwingspercentage:
de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel;
14. bed and breakfast:
een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;
15. bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

ambachtelijk bedrijf:

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waarvoor een belangrijk deel in handwerkgoederen worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en hetwelk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;

- b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
- het productieproces wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ongeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

industriële bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend machinaal verwerken van grondstoffen en/of het vervaardigen van producten (nijverheids- en productief-technische bedrijven);

16. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
17. vloeroppervlak:
de totale vloeroppervlakte van kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;
18. bestaand:
- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
19. bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
20. bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
21. bijgebouw:
een ongeschikt niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door vorm en gebruik gescheiden kan worden van het hoofdgebouw;
22. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

23. bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bouwvlak;
24. bouwlaag:
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
25. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
26. bouwvlak:
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
27. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
28. bouwmarkt:
een detailhandelbedrijf met een al dan niet geheel overdekt winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) waarop het volledige assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten uit voorraad aan zowel de uiteindelijk gebruiker of gebruiker op basis van zelfbediening wordt aangeboden;
29. branche:
een tak / afdeling van handel, omvattende bedrijven die allen actief zijn in een bepaalde assortimentsgroep producten of diensten of een veel voorkomende combinatie van assortimentsgroepen (bijv. warenhuis)
30. branchering:
afbakening van verschillende branches;
31. bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte (bvo):
de totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen van een (bedrijfs)gebouw(en) met inbegrip van alle daartoe behorende ruimten, gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.
32. buitenopslag/open opslag:
het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede be-

grepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke;

33. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

detailhandel in auto's (dh-a)

detailhandel in automobielen en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

detailhandel in bruin- en witgoed

detailhandel in bruingoed (grotere consumenten elektronica) en witgoed (grotere huishoudelijke apparaten) en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

detailhandel in boten (dh-b)

detailhandel in boten en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

detailhandel in caravans en tenten (dh-ct)

detailhandel in caravans en tenten en van daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen en campingbenodigdheden voor zover daar speciaal voor vervaardigd;

detailhandel in dagelijkse goederen

detailhandel in voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen;

detailhandel in grove bouwmaterialen: (dh-gb)

detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal en hout;

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen (dh-ex)

detailhandel in goederen welke naar hun aard zodanig brandgevaar en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ter verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is, zoals olie, benzine en gas;

detailhandel in fiets en auto accessoires

detailhandel in fietsen en van rechtstreeks samenhangende artikelen voor fiets en auto, zoals accessoires, specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen;

detailhandel in dagelijkse goederen

detailhandel in voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen;

detailhandel in de branche 'sport en spel'

detailhandel in:

- watersportartikelen, waaronder plezierjachten, motorboten, kano's en roeiboten, surfplanken, duiksportartikelen, onderdelen en accessoires voor watersportartikelen, eventueel in combinatie met watersportkleding; -sportartikelen, waaronder voetballen, ski's, schaatsen, tennisrackets, biljarts, hometrainers enz.;
- sportprijzen, bekertjes en medailles;
- sportartikelen in combinatie met sportkleding en/of sportschoeisel waarbij het omzettaandeel van de artikelengroepen afzonderlijk minder dan 70% uitmaakt van de omzet;
- kampeerartikelen, waaronder kampeertenten, kampeerbenodigdheden en accessoires;
- speelgoed, waaronder spellen, puzzels, spelcomputers, modelbouwdozen;

detailhandel in meubelen en woninginrichting (dh-m)

detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen;

detailhandel in keukens, badkamers en sanitair (dh-k)

detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen; bij rechtstreeks samenhangende artikelen kan gedacht worden aan inbouwapparatuur en tegels;

perifere detailhandel, algemeen

detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand winkel(concentratie)gebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen c.q. gevestigd kunnen worden);

perifere detailhandel, branchegericht (volumineus)

perifere detailhandel in goederen, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading, een groot bedrijfsvloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, tenten, vakantie, recreatie, sport-, outdoor- en kampeerartikelen, bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, keukens en sanitair;

perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig)

perifere detailhandel met een bovenlokale functie/bereikbaarheid waarvoor een groter winkelverkoopvloeroppervlak nodig is dan 1.000 m² (wvo) per vestiging, een supermarkt daaronder niet begrepen;

productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

volumineuze detailhandel

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling;

34. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt, al dan niet door middel van een baliefunctie, evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

administratieve dienstverlening

het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, zonder een rechtstreeks contact met het publiek c.q. een baliefunctie;

publieksgerichte dienstverlening

het verlenen van bedrijfsmatige diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van bedrijfsmatige handelingen overwegend gericht aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening;

seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

35. differentiatievlak;

een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van éézelfde aard van toepassing zijn én waarmee de ligging van de verschillende functies binnen die bestemming wordt aangegeven;

36. evenement:

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

37. externe veiligheid:

de kans om buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

38. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

39. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (stb. 1993, nr. 50), bij welke ingevolge de Wet Geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;
40. geschakelde woning:
een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
41. gestapelde woningen:
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
42. grove bouwmaterialen:
producten of materialen, welke gebruikt worden bij het oprichten van bouwwerken, zoals aannemersmaterialen, stenen, constructiehout, constructiestaal of -ijzer, deuren en kozijnen;
43. grondgebonden woningen:
een woning, niet zijnde een gestapelde woning, die direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg;
44. groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden;
45. hoofdgebouw:
een gebouw, dat gezien zijn bestemming, vorm en gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
46. horeca:
het bedrijfsmatige verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

horeca - categorie 1:

een horecabedrijf, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt. Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels;

horeca - categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van

maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca - categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca - categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café (met nachtvergunning);

horeca - categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

ondersteunende horeca:

een inrichting of voorziening die geen (planologische) hoofdbestemming horeca kent maar een ondergeschikte deelactiviteit betreft van de ter plaatse gebezigde hoofdactiviteit, die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, waarbij de openingstijden gelijk zijn aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;

47. kamerverhuurbedrijf;
de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken erin van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;
48. kantoor:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kenmerkend is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

49. 'Life Style Village Hulst':
een op elkaar afgestemd thematisch concept binnen een ruimtelijk begrensd gebied uitgaande van een combinatie en concentratie van detailhandel in de vorm van een woonthemacentrum met een seizoens- en entertainmentplein, een woonthema-outlet, branchegericht (volumineuze) en omvanggericht (grootschalige) perifere detailhandel met daarbij behorende ondergeschikte en ondersteunende publieksgerichte dienstverlening, horeca en leisure;
50. leisure:
voorzieningen en activiteiten, niet zijnde detailhandel en horeca, die ondersteunend zijn aan dan wel een functionele relatie hebben met de binnen een bestemming toegelaten functie(s) gericht op vrijetijdsbesteding met een informatief en recreatief element op het gebied van spel, vermaak, ontspanning, gezondheid, cultuur alsmede kinderopvang;
51. Lijst van Bedrijfsactiviteiten:
de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze voorschriften;
52. maatschappelijke dienstverlening :
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
- gezondheidszorg; en/of
 - zorg en welzijn; en/of
 - jeugd/kinderopvang; en/of
 - onderwijs; en/of
 - religie; en/of
 - uitvaart; en/of
 - bibliotheken; en/of
 - openbare dienstverlening; en/of
 - verenigingsleven; en/of
 - gevangeniswezen en/of
 - militaire zaken;
53. mantelzorg:
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
54. multifunctioneel fitnesscentrum:
een bedrijf, waar recreanten conditie- of krachttraining (fitness, aerobische, spinning) kunnen doen en waar aan deze hoofdfunctie ondergeschikte gerelateerde functies zijn toegestaan zoals een beautycentrum, zonnecentrum, fysiotherapie, zwembad met sauna, squash, crèche, ondersteunende horeca en detailhandel, verblijfsruimten en niet-zelfstandige kantoorruimten;

55. ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m¹ beneden peil;
56. onderkomens:
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
57. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;
58. parkeervoorzieningen:
elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:
59. parkeren:
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;
60. peil:
a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor gebouwen die worden gebouwd in de dijk tot 2 meter onder de kruin van de dijk: de kruin van het aanliggende dijklichaam;
c. voor gebouwen in de dijk op meer dan 2 meter onder de kruin van de dijk: het gemiddelde bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
61. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
62. recreatie:
vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;
63. richtwaarde:
een richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1. derde lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico;

64. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico of een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten dan wel een AMVB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid;
65. seizoens- en entertainmentplein:
een recreatief verblijfsgebied ter versterking van het woonthemapcentrum, deels bebouwd deels onbebouwd, deels mede bestemd voor de verkoop van artikelen (ambulante en niet-ambulante handel) en markten/outlets in nieuwe en gebruikte goederen voor in – en om het huis, in combinatie met horecavoorzieningen en leisure, waarbij het karakter in sterke mate is gericht is op toerisme, recreatie, samenlevingscultuur en educatie;
66. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
67. standplaats:
een locatie op een terrein in een ruimte of aan de (openbare) weg die geschikt is voor een voertuig, een marktkraam een tafel of enig ander hulpmiddel (niet zijnde een winkelpand) van waaruit producten en/of diensten te koop worden aangeboden dan wel anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken aan publiek
68. straatmeubilair:
openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en –bewijzing en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
69. supermarkt:
een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen;
70. terras:
een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

71. tuincentrum:

een detailhandelsbedrijf met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;

Vier typen tuincentra

Het tuincentrum kan onderverdeeld worden in 4 typen tuincentra. Elk van de types heeft naast het basisassortiment van levende en 'dode' huis- en tuingerelateerde artikelen een nevenaanbod in producten en diensten waarvan de grenzen worden bepaald door het type tuincentra, daarnaast gelden bij elk type tuincentrum specifieke kenmerken met betrekking tot oppervlakte, doelgroep, het aanbod van recreatiefaciliteiten, de omgeving etc. De vier typen tuincentra, kunnen op de volgende wijze worden omschreven:

Type I

Dit type tuincentrum betreft het traditionele tuincentrum, vanuit de kwekerij begonnen men de verkoop van planten, potten, aarde en bemestingsstoffen. Vaak is er nog daadwerkelijk sprake van een kwekerij bij het tuincentrum, maar soms is inmiddels de kwekerijfunctie verdwenen. De nadruk ligt nog wel sterk op het aspect groen.

Accenten:

- maximale omvang perceel 5.000 m²;
- niet overdekt wvo vanaf circa 500 m² tot 2.500 m²;
- ligging landelijk gebied of perifeer stedelijk;
- verzorgingsgebied – lokaal;
- aankoopgedrag - doelgerichte aankoop (gemak);
- 'levend assortiment' artikelen (tuinplanten en bomen, bloemen en planten, bloembollen en zaden);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – basis (groen gerelateerde decoratie, materiaal ten behoeve van klein tuinonderhoud, tuingereedschap);
- kleinschalig kwekerij
- basisassortiment bedraagt 80% en 20% bedraagt aanvullend branche verwant assortiment met een maximaal wvo van 1.000 m²;

Type II

Dit type tuincentrum is veelal gelegen aan de rand van het dorp of de stad en is sterk op die kern gericht. Het assortiment heeft zich in de loop der jaren uitgebreid naar alles wat met de tuin te maken heeft, waarbij de tuin vaak gezien wordt als verlengstuk van de woonkamer. De nadruk ligt op de tuin en verkoop van alles wat daarmee te maken heeft.

Accenten:

- maximale omvang perceel 4.000 m² tot 7.000 m²;
- niet overdekt wvo tot circa 2.500 m²;
- ligging perifeer stedelijk gebied;
- verzorgingsgebied – lokaal;
- aankoopgedrag – doelgericht aankopen (gemak);
- 'levend assortiment' artikelen (tuinplanten en bomen, bloemen en planten, bloem-

bollen en zaden);

- 'niet-levend assortiment' artikelen – basis (tuingereedschap, decoratie buitenhuis, decoratie binnenhuis in sfeer&interieur, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dier, seizoensartikelen);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – uitgebreid (tuinmeubelen en tuinartikelen);
- basisassortiment bedraagt 80% en 20% bedraagt aanvullend branche verwant assortiment met een maximaal wvo van 1.000 m²;

Type III

Bij dit type tuincentrum wordt de combinatie van binnen- en buitenleven veel verder doorgevoerd dan in het traditionele tuincentrum. Er wordt sterk ingespeeld op woon-trends en het onderscheid tussen "binnentuin" en "buitenkamer" is steeds minder goed te maken. De nadruk ligt op alles verkoop van alles wat met leven in en om het huis te maken heeft.

Accenten:

- maximale omvang perceel 5.000 m² tot 10.000 m²;
- ligging stedelijk gebied, grootschalige detailhandel;
- verzorgingsgebied – regionaal;
- aankoopgedrag – doelgericht aankopen en deels recreatief winkelen;
- 'levend assortiment' artikelen (tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – basis (gereedschap, decoratie buitenhuis, decoratie binnenhuis in sfeer&interieur, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dier, seizoensartikelen);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – uitgebreid (wonen, wellness, tuingerelateerd speelgoed, tuinartikelen en tuinmeubelen);
- basisassortiment bedraagt 80% en 20% bedraagt aanvullend assortiment;

Type IV

Dit type tuincentrum zal naast de verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om een zeer grootschalige detailhandelsvestiging met een regionaal tot landelijk verzorgingsgebied met ruimte voor vestiging in thema/leisure voorzieningen voor huis, tuin en buitenleven, met verkoop van producten in combinatie met het gebruik van de producten als vermaak.

Accenten:

- maximale omvang perceel groter dan 7.000 m²;
- overdekt wvo groter dan 5.000 m²;
- ligging stedelijk gebied, grootschalige detailhandel;
- verzorgingsgebied – regionaal tot landelijk;
- aankoopgedrag – recreatief winkelen
- 'levend assortiment' artikelen (tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – basis (gereedschap, decoratie buitenhuis, decoratie binnenhuis in sfeer&interieur, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dier, seizoensartikelen);

- 'niet-levend assortiment' artikelen – uitgebreid (wonen, wellness, tuingerelateerd speelgoed, tuinartikelen en tuinmeubelen);
 - basisassortiment bedraagt 80% en 20% bedraagt aanvullend assortiment;
72. twee-aaneengebouwde woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;
73. verblijfsrecreatie:
vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;
74. voorzieningen van openbaar nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
75. voorgevel:
de op weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;
76. voorgevelbouwgrens:
de lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
77. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
78. voorgevelrooilijn:
a. bestaand gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen;
b. nieuw gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft en evenwijdig of nagenoeg evenwijdig loopt met de as van de weg;
79. vrijetijdsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van vrijetijdsbesteding en recreatie, hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals fitness-, bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaakvoorzieningen, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen, theater- en expositieruimten en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende horecavoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit;
Onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen;

80. vrijstaande woning:
een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;
81. warenhuis:
een grootschalige winkel, veelal bestaande uit meerdere verdiepingen, waar in hoofdzaak goederen worden verkocht niet zijnde dagelijkse goederen, in ten minste zes van de volgende artikelgroepen: food, kleding/textiel, meubelen/woninginrichting, verlichting, huishoudelijke artikelen, consumentenelektronica, doe-het-zelfartikelen, educatie en vrijetijdsartikelen;
82. watergang/waterloop:
een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;
83. weg;
een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanalen;
84. werk:
grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;
85. werken:
alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;
86. wet/wettelijke regeling:
indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp plan, tenzij anders bepaald;
87. winkel:
een voor het publiek vrij toegankelijk pand met een winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van minstens 10 m² dat bedoeld is voor de verkoop van detailhandelsartikelen;
88. winkelpand:
een zelfstandig vastgoedobject, dan wel een zelfstandig deel binnen een groter geheel (zoals de samenstellende onderdelen van een winkelcentrum of aan overdekte ruimten waarin de speciaalzaken zich zelfstandig presenteren);
89. winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo):
de totale in een winkel voorkomende vloeroppervlakte van alle bouwlagen van ruimten welke rechtstreeks toebedeeld en ten dienste staan voor de uitstalling en verkoop van

detailhandelsartikelen(en voor het publiek zichtbaar en toegankelijk zijn, inclusief de vloeroppervlakte van de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen evenals de vloeroppervlakte van entresols (met voor klanten voldoende hoogte).

Hieronder wordt niet begrepen de uitsluitend voor het personeel bedoelde (dienst)ruimten en de ruimten die betrekking hebbend op bedrijfskantoor, portiek, ambacht, en reparatie activiteiten, verwerken van bestellingen, opslag, verwerking van bestellingen, magazijn, sanitair, keuken en distributieruimten;

90. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
91. een in bedrijfseconomische opzicht zelfstandige detailhandelsvestiging;
92. woonthema-outlet:
een verkooppunt van de groothandel en/of fabrikant ten behoeve van de woonconsument, bestaande uit één of meerdere winkeleenheden, specifiek bestemd, ingericht en geprofileerd ten aanzien van de verkoop van volumineuze detailhandel op het gebied van huis (home-decoration), tuin (inrichting) en interieur (meubels/woninginrichting), waarbij verkoop plaats vindt tegen gereduceerde tarieven ten opzichte van de prijzen die door de reguliere detailhandel gehanteerd worden;
93. 'Woonthemacentrum':
een grootschalige concentratie (in aantal en omvang), al dan niet geheel overdekt, van voorzieningen met een bovenregionaal verzorgingsbereik voor de woonconsument, passend binnen alsmede afgestemd en geprofileerd op het thema wonen, bestaande uit:
 - detailhandel met een volledig assortiment van goederen op het gebied van huis (doe-het-zelf waaronder begrepen een bouwmarkt / home-decoration), tuin (groen / inrichting) en interieur (meubels / woninginrichting / keukens&sanitair), en daarmee direct en indirect samenhangende nevenassortiment aan artikelen voor wonen, kantoor en bedrijf;
 - een seizoens- en entertainmentplein, met een dynamische en wisselende gebruiksfunctie en uitstraling per seizoen, van de deels bebouwde en deels onbebouwde ruimte ten behoeve van verkoop, presentaties, demonstraties, het showen en tentoonstellen, entertainment, festiviteiten en evenementen;
 - publieksgerichte dienstverlening ten behoeve van de woonconsument op het gebied van huis, tuin en interieur;
 - horeca die aansluit bij en ondersteunend en/of gebonden is aan de winkelvoorzieningen en leisurevoorzieningen;

94. zelfstandige commerciële ruimte (shop-in-shop):
een ruimte binnen een grote geheel dat van de rest gescheiden is door van voren naar achter lopende, zichtbare afgrenzingen en door het publiek als zodanig als zelfstandige ruimte wordt ervaren.

Artikel 2 - Wijze van meten

2.1. Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. goot(- of boeibord)hoogte van een bouwwerk:
 - 1. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 - 2. bij meerdere/verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boeibordhoogten wordt de goot- en/of boeibordhoogten gemeten bij dat dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
 - 2. bij een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak dat loopt over de volledige breedte, of diepte van een gebouw, wordt de goot- en/of boeibordhoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel; onder de gevel wordt ook verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel;
- c. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. horizontale diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;
- e. oppervlakte van een bouwwerk;
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de inhoud van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van uitbouwen en dakkapellen) en boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- g. de dakhelling:
langs de dakhelling ten opzichte van het horizontale vlak;
- h. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

i. winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo):

de totale in een winkel voorkomende vloeroppervlakte van alle bouwlagen van ruimten welke rechtstreeks toebedeeld en ten dienste staan voor de uitstalling en verkoop van detailhandelsartikelen(en voor het publiek zichtbaar en toegankelijk zijn, inclusief de vloeroppervlakte van de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen evenals de vloeroppervlakte van entresols (met voor klanten voldoende hoogte).

Hieronder wordt niet begrepen de uitsluitend voor het personeel bedoelde (dienst)ruimten en de ruimten die betrekking hebben op bedrijfskantoor, portiek, ambacht en reparatie-activiteiten, verwerken van bestellingen, opslag, verwerking van bestellingen, magazijn, sanitair, keuken en distributieruimten;

j. bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen van een (bedrijfs)gebouw(en) met inbegrip van alle daartoe behorende ruimten, gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.

2.2. Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

2.3. Metten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 - Bedrijf

3.1. Bestemmingsomschrijving

3.1.1. De op de plankaart voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen tot een maximum van 25 m² winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) per bedrijf;
- c. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.1.2. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. een bedrijfswoning met een maximum van één bedrijfswoning per bedrijf per bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart;
- b. maximaal een bedrijfswoning uitsluitend op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning op de verdieping toegestaan' op de plankaart;
- c. een steenhouwerij (milieucategorie 3.1.) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - steenhouwerij op de plankaart';
- d. opslagdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'opslag' op de plankaart;
- e. detailhandel in auto's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in auto's' op de plankaart;
- f. detailhandel in meubelen en woninginrichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in meubelen' op de plankaart;
- g. detailhandel in natuursteenproducten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in natuursteenproducten' op de plankaart;
- h. een kantoor (administratieve dienstverlening) ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'kantoor';
- i. een nutsvoorziening ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'nutsvoorziening';

3.1.3. Overeenkomstig het ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding 'supermarkt' zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. een winkelpand met;
 - (1) de vestiging van ten hoogste 1 supermarkt met een winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van maximaal 1.500 m², met dien verstande dat het een verplaatsing moet zijn van een bestaande supermarkt uit de kern Hulst;
 - (2) uitsluitend een supermarkt welke opgenomen is in de Beleidsvisie Supermarktstructuur d.d. 21-12-2006;
 - (3) de vestiging van een ten hoogste 1 zelfstandige winkel (zelfstandige commerciële ruimte) in dranken met een winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van maximaal 150 m²;met dien verstande dat bij (nieuw)vestiging van het detailhandelsbedrijf c.q. detailhandelsactiviteit tegelijkertijd voorzien dient te worden in parkeergelegenheid van voldoende omvang, met inachtneming van de bepalingen als bedoeld in 3.2.1. en met dien verstande dat de vestiging van een supermarkt niet is toegestaan indien juridisch-planologisch de vestiging van 5 supermarkten binnen het plangebied toegestaan is.

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers van bedrijven, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende (eigen) terrein;
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

3.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. elk bouwperceel mag voor ten hoogste 75% worden bebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag, met inachtneming van het bepaalde in sub a, volledig worden bebouwd;
- d. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.

3.2.3. Voor het bouwen van bedrijfswoningen met daarbij behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen bedraagt maximaal 750 m³;

- c. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de goothoogte van een aan-/uitbouw en bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter.

3.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan erf- en terreinafscheidingen, verlichtingsobjecten en vlaggenmasten;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2 meter bedragen, behoudens:
 - (1) erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van gebouwen, waarvan de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen;
 - (2) vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte.

3.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

3.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

3.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.4. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4. Gebruiksvoorschriften

3.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen, anders dan bedoeld in 3.1.2. sub a en sub b;
- c. detailhandel, met uitzondering van:
 - (1) productiegebonden detailhandel als bedoeld in 3.1.1. sub b;
 - (2) detailhandel als bedoeld in 3.1.2. sub e;
 - (3) detailhandel als bedoeld in 3.1.2. sub f;

- (4) detailhandel als bedoeld in 3.1.2. sub g;
- (5) detailhandel als bedoeld in 3.1.3.;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. seksinrichtingen;
- f. zelfstandige kantoren;
- g. buiten opslag/open opslag van goederen en materialen ten behoeve van de bedrijfsvoering die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- h. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

3.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.1.1. sub a ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijfsactiviteiten dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 3.1.1. sub a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 3.1.1. sub a;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 3.1.1. sub a;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.4.1. sub c ten behoeve van de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', met dien verstande dat:

- a. uitsluitend is toegestaan de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - auto's;
 - boten;
 - caravans;

- landbouwwerktuigen;
 - bouwmarkt ;
 - grove bouwmaterialen;
 - tuincentrum type II;
- b. uitdrukkelijk niet toegestaan is de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
- woninginrichting;
 - sportartikelen;
 - outdoor- en kampeerartikelen;
 - keukens en sanitair;
 - brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- alsmede
- perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig):
- c. ruimtelijk aangetoond dient te worden dat het te vestigen detailhandelsbedrijf past binnen de locatie;
- d. door de initiatiefnemer aangetoond dient te worden, dat:
- het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen in de aard, schaal en functie van de gemeente Hulst;
 - dient aan te sluiten op en/of complementair te zijn aan het aanwezige detailhandelsaanbod binnen de gemeente Hulst;
 - geen onevenredige afbreuk optreedt (duurzame structurele ontvruchting) aan het doelmatig functioneren van de bestaande winkelveorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) binnen de gemeente Hulst in zijn algemeenheid en het detailhandelsaanbod als opgenomen binnen de bestemmingen 'Gemengd 2' en 'Gemengd 3' van dit bestemmingsplan in het bijzonder;
- e. het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen binnen het distributieplanologisch beleid van de gemeente opgenomen in de door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 vastgestelde nota 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' danwel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelsbeleidsnota;
- f. burgemeester en wethouders een schriftelijk advies inwinnen omtrent de vestigingsvraag bij een (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige;
- g. voldaan dient te worden aan een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading en bezoek;
- h. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de bedrijven en voorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;

- (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

3.6. Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1. Wijzigingsgebied 1 en wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het op de plankaart aangegeven 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' en 'Wro-zone – wijzigingsgebied 5' wijzigen in een nadere aanduiding perifere detailhandel (detailhandel perifeer), met inachtneming van de navolgende voorwaarden:

- a. uitsluitend is toegestaan de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - auto's;
 - boten;
 - caravans;
 - landbouwwerktuigen;
 - bouwmarkt ;
 - grove bouwmaterialen;
 - tuincentrum type II;
- b. uitdrukkelijk niet toegestaan is de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - woninginrichting;
 - sportartikelen;
 - outdoor- en kampeerartikelen;
 - keukens en sanitair;
 - brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;alsmede
 - perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- c. ruimtelijk dient aangetoond te worden dat het te vestigen detailhandelsbedrijf past binnen de locatie;
- d. aangetoond dient te worden, dat:
 - het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen in de aard, schaal en functie van de gemeente Hulst;
 - dient aan te sluiten op en/of complementair te zijn aan het aanwezige detailhandelsaanbod binnen de gemeente Hulst;
 - geen onevenredige afbreuk optreedt (duurzame structurele ontwikkeling) aan het doelmatig functioneren van de bestaande winkelvoorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) binnen de gemeente Hulst in zijn algemeenheid en het detailhandelsaanbod als opgenomen binnen de bestemmingen 'Gemengd 2' en 'Gemengd 3' van dit bestemmingsplan in het bijzonder;
- e. burgemeester en wethouders winnen een schriftelijk advies in omtrent de vestigingsaanvraag bij een (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch

- deskundige;
- f. voldaan dient te worden aan een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading en bezoek;
 - g. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de bedrijven en voorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

3.6.2. Wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het op de plankaart aangegeven 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Tuin' en/of 'Verkeer - Verblijf', met inachtneming van de navolgende voorwaarden:

- a. het wijzigingsplan wordt pas opgesteld en ter visie gelegd nadat de te realiseren woningen zijn opgenomen in een door de provincie goedgekeurde woningbouw planningslijst;
- b. de wijziging mag plaatsvinden ten behoeve van grondgebonden woningen (vrijstaande en/of twee-aaneen) en/of gestapelde woningen al dan niet met een tuin en/of woonstraat en in-/uitritten;
- c. maximaal 9 woningen mogen worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - bij vrijstaande woningen minimaal 2,50 meter aan beide zijden;
 - bij twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen minimaal 2,50 meter aan één zijde;
- f. de dakhelling van de woning (hoofdgebouw) bedraagt bij grondgebonden woningen minimaal 30° en maximaal 60°;
- g. voor vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de (mogelijke) milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van de binnen het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen gelden, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende de relevante leefmilieuaspecten;
- h. voorafgaand aan de wijziging dient:
 - te worden aangetoond dat de geproduceerde geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige objecten, ten gevolge van de binnen het plangebied gesi-

tueerde gezoneerde wegen, de wettelijke voorkeurgrenswaarde volgens de Wet Geluidhinder niet overschrijdt;

danwel,

- ontheffing te zijn verleend voor een hogere grenswaarde door het daartoe bevoegde gezag;
- i. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften;
- j. bij wijziging in de bestemming 'Wonen' is het bepaalde in artikel 20 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing;
- k. bij wijziging in de bestemming 'Tuin' is het bepaalde in artikel 16 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing;
- l. bij wijziging in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' is het bepaalde in artikel 18 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7. Procedure

- 3.7.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 3.3.1., 3.3.2., 3.5.1. en 3.5.2. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.
- 3.7.2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld 3.6.1. en 3.6.2, geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.2.

Artikel 4 - Centrum

4.1. Bestemmingsomschrijving

4.1.1. De op de plankaart voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. publieksgerichte en administratieve dienstverlening;
- c. horeca - categorie 1, 2 en 3;
- d. wonen in appartementen op de verdieping;
- e. grondgebonden woningen en wonen op de begane grond zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het plan;
- f. detailhandel binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - zone 1' en 'specifieke vorm van detailhandel - zone 2', met uitzondering van een supermarkt, waarbij het winkelfront is gesitueerd aan de wegzijde en:
 - (1) de maximale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) per detailhandelsvestiging binnen de 'specifieke vorm van detailhandel - zone 1' ten hoogste 500 m² mag bedragen;
 - (2) de minimale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) per detailhandelsvestiging binnen 'specifieke vorm van detailhandel - zone 2' ten minste 500 m² dient te bedragen;
- g. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:
 - h. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. parkeervoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - k. gebouwen;
 - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeer-gelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven, kantoren, horecavoorzieningen en dienstverlenende functies alsmede voor bewoners van appartementen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden

de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

4.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwmassa 1' de bouwlagen waarbij de vloer hoger is gelegen dan 8 meter, dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 2 meter ten opzichte van de naar het openbare gebied gekeerde voorgevel van de onderliggende bouwlaag;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwmassa 2' de bouwlagen waarbij de vloer hoger is gelegen dan 12 meter, dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 2 meter ten opzichte van de naar het openbare gebied gekeerde voorgevel van de onderliggende bouwlaag;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwmassa 3' de bouwlagen waarbij de vloer hoger is gelegen dan 15 meter, dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 2 meter ten opzichte van de naar het openbare gebied gekeerde voorgevel van de onderliggende bouwlaag;

4.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van gebouwen maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

4.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.2.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4. Gebruiksvoorschriften

4.4.1 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel anders dan aangegeven in 4.1.1. sub f;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- c. bedrijven anders dan aangegeven in 4.1.1. sub g en geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. seksinrichtingen;
- e. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

4.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.1.1.sub f ten behoeve van de vestiging en uitoefening van een supermarkt binnen de op de plankaart aangegeven 'specifieke vorm van detailhandel - zone 2', met dien verstande dat:

- a. het een verplaatsing betreft van een bestaande supermarkt binnen de kern Hulst;
- b. het uitsluitend een supermarkt betreft welke opgenomen is in de Beleidsvisie Supermarktstructuur d.d. 21-12-2006;
- c. de winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van de detailhandelsvestiging maximaal 1.500 m² mag te bedragen.
- b. voldaan dient te worden aan een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading en bezoek;
- c. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de bedrijven en voorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgeno-

men in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

- d. de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling vervalt indien juridisch-planologisch de vestiging van 5 supermarkten binnen het plangebied toegestaan is.

4.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.1.1. sub g ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijven dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 4.1.1. sub g indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 4.1.1. sub g;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 4.1.1. sub g;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

4.6. Procedure

- 4.6.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 4.3.1., 4.3.2., 4.5.1 en 4.5.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 5 - Detailhandel

5.1. Bestemmingsomschrijving

5.1.1. De op de plankaart voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;

met daaraan ondergeschikt:

- b. erven en terreinen, in- en uitritten;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan erf- en terreinafscheidingen, verlichtingsobjecten en vlaggenmasten;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2 meter bedragen, behoudens vlaggenmasten en verlichting waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 10 meter bedragen.

5.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

5.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 5.2.2. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4. Gebruiksvoorschriften

5.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. wonen;
- e. industriële en ambachtelijke bedrijvigheid;
- f. zelfstandige kantoren;
- g. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- h. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.5. Procedure

- 5.5.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 5.3.1. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

Artikel 6 - Gemengd 1

6.1. Bestemmingsomschrijving

6.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca - categorie 5 ;
- b. ten hoogste één detailhandelsvestiging met een maximale winkelvloeroppervlakte (wvo) van 1.000 m², met dien verstande dat een supermarkt niet toegestaan is;
- c. publieksgerichte dienstverlening;
- d. wonen op de verdieping in de vorm van appartementen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften

6.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven. dienstverlenende functies en horecavoorzieningen alsmede voor bewoners, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

6.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

6.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide goothoogte.

6.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

6.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

6.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.2.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4. Gebruiksvoorschriften

6.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. horeca anders dan aangegeven in 6.1.1. sub a;
- b. meer detailhandelsvestigingen en met een grotere winkelvloerverkoopvloeroppervlakte (wvo) dan aangegeven in 6.1.1. sub b;
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- d. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- e. seksinrichtingen;
- f. zelfstandige kantoren.
- g. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- h. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

6.5. Procedure

6.5.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 6.3.1. en 6.3.2. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

Artikel 7 - Gemengd 2

7.1. Beschrijving in hoofdlijnen

- 7.1.1. De beschrijving in hoofdlijnen bevat uitvoeringsaspecten als uitdrukking van inspanningsverplichtingen in het kader van de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen doelstellingen.
- 7.1.2. In aanvulling op de in 7.2. opgenomen doeleinden worden met betrekking tot de bestemming de navolgende doelstellingen nagestreefd
- a. de realisering van een 'Life Style Village Hulst' met een functionele samenhang en een kwalitatief onderscheidende profilering in drie deelgebieden, zowel in de ontwikkelings- als beheerfase, bestaande uit:
 - het 'Woonthemacentrum' gericht op een integraal en samenhangend woonconcept rondom de pijlers interieur (wonen/keuken&sanitair), huis (home-decoration / doe-het-zelf) en tuin (groen/inrichting);
 - het 'Tussengebied' voor grootschalige detailhandelformules met een eigen herkenbare identiteit van de afzonderlijke vestigingen;
 - 'Opslag 7' met een conceptuele aanvulling op de winkelfunctie van het 'Woonthemacentrum' en het 'Tussengebied';
 - ondersteunende en ondergeschikte publieksgerichte dienstverlening op het gebied van advies/ontwerp/inrichting/bemiddeling, horeca en leisure;
 - b. een kwantitatieve en kwalitatieve functionele invulling van het 'Life Style Village Hulst' gebaseerd op het beleidskader detailhandel opgenomen in de 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 dan wel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelbeleidsnota;
 - c. het uitsluitend toestaan van die detailhandelsbedrijven inpasbaar in de structuur van het 'Life Style Village Hulst', die de bestaande winkelstructuur van de gemeente Hulst niet onevenredig duurzaam ontwrichten;
 - d. een gefaseerde ontwikkeling van een 'Life Style Village Hulst' met een bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte van circa 87.000 m² (bvo);
 - e. een bovenregionale verzorgingsfunctie van het 'Life Style Village Hulst' met detailhandelsvoorzieningen als dagbestemming met een breed bezoekersmotief;
 - f. het tot stand brengen van een ruimtelijke samenhang binnen het 'Life Style Village Hulst' enerzijds en een ruimtelijke samenhang met de binnenstad via het Stationsplein, met bijzondere aandacht voor de aspecten: representatieve bebouwing, parkeervoorzieningen, openbare ruimte en infrastructuur;
 - g. het tot stand brengen van een optimale hoogwaardige functionele verbinding tussen het 'Life Style Village Hulst' met de binnenstad via het Stationsplein, door realisering van een functioneel programma dat complementair en samenhang en synergie vertoont met dat van de binnenstad (centrum);
 - h. realisering van een duidelijke wisselwerking tussen het 'Woonthemacentrum' (aanduiding (dh-w)), 'Opslag 7' (aanduiding (pdv)) en het 'Tussengebied' (aandui-

ding (gdv)), doordat de deelgebieden nadrukkelijk onderscheidend geprofileerd worden, in die zin dat;

- het 'Woonthema-centrum' gericht is op een integraal en samenhangend woonconcept met detailhandel rondom de pijlers interieur (wonen/ keukens&sanitair), huis (home-decoration / doe-het-zelf) en tuin (groen/inrichting);
 - het 'Tussengebied' ruimte biedt voor meerdere vestigingen van grootschalige formules met een gevarieerd aanbod met een eigen herkenbare identiteit van de afzonderlijke vestigingen;
 - 'Opslag 7' ingevuld wordt met een conceptuele aanvulling op de winkelfunctie van het 'Woonthema-centrum' en het 'Tussengebied', zoals onder meer een discount (discount-markt) en outlet (woonthema-outlet) georiënteerde aanbieders in de woninginrichting) alsmede specifieke PDV aanbieders op het gebied van outdoor/caravans/kamperen, bouwmarkt en tuincentrum;
- i. een ruimtelijke verantwoorde inpassing van de functionele ontwikkelingen in relatie tot de (toekomstige) wegenstructuur en parkeervoorzieningen;
- j. het oprichten van bebouwing in het 'Tussengebied' met een representatieve en hoogwaardige uitstraling in een herkenbare bebouwingslijn georiënteerd naar de openbare ruimte/wegstructuur met een ruimtelijke koppeling naar het Stationsplein en het 'Woonthema-centrum';
- k. het 'Woonthema-centrum' zal herkend dienen te worden als een concentratiegebied van detailhandel rondom het thema wonen met de volgende kenmerken:
- verkoop van een ruim en volledig aanbod van alles wat met het hoofdthema 'wonen en in en om het huis' te maken heeft als hoofdassortiment gebaseerd op de pijlers huis (doe-het-zelf / home-decoration), tuin (groen / inrichting) en interieur (meubels / woninginrichting / keukens&sanitair), waarvoor een groot bedrijfsvloeroppervlak (bvo) nodig is en de assortimentsartikelen veelal volumineus van aard zijn;
 - de aanwezigheid van complementaire detailhandelformules aan het hoofdthema 'wonen en in en om het huis' als nevenassortiment met een specialistisch aanbod op het gebied van onder meer (open)haarden, verwarming, baby- en kindermeebelen, raamdecoratie, verlichting, projectmeubilair/inrichting, keukenaccessoires, huishoudelijke artikelen, kunst en kitsch, vloeren, hang- en sluitwerk, tuinartikelen, doe-het-zelf artikelen alsmede andere aansluitende formules;
 - realisatie van zoveel mogelijk alles onder één dak, waarbij flexibiliteit en gemakkelijke herindeelbaarheid voorop zal staan in een hybride flexibele vorm met zoveel mogelijk visuele en fysiek integratie;
 - het inzetten van 'realityshowrooms' waarbij de daadwerkelijk aankleding van de showrooms zal geschieden met 'levende en echt werkende materialen'/attributen/goederen/inrichtingsartikelen', die ter plekke tevens gekocht kunnen worden;
 - een nadrukkelijk presentatie als eenheid en trekker voor het gebied;
 - het aanbieden van aan het thema 'wonen en in en om het huis' gerelateerde en ondersteunende publieksgerichte dienstverlening op het gebied van service, advies, ontwerp en bemiddeling;

- het aanbieden van ondersteunende horeca en leisure voorzieningen;
- l. het thematische concept van het 'Life Style Village Hulst' met daarbij inbegrepen de realisering van een hoogwaardige verbinding met de binnenstad, zal, waar mogelijk, worden gewaarborgd door privaatrechtelijke afspraken tussen betrokken partijen gedurende de ontwikkelings- en beheerfase.

7.2. Bestemmingsomschrijving

7.2.1. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding 'detailhandel grootschalig' zijn de gronden binnen dit op de plankaart aangegeven vlak uitsluitend bestemd voor:

- a. grootschalige detailhandelsvestigingen met een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van 1.000 m² per detailhandelsvestiging in de branches:
 - (1) sport en spel;
 - (2) bruin- en witgoed;
 - (3) fiets en autoaccessoires;
 - (4) wonen, voor zover het betreft een verplaatser(s) binnen de kern Hulst;
 - (5) overig gericht op dier en mens, voor zover complementair aan het hoofdthema 'wonen en in en om het huis', niet zijnde detailhandel in dagelijkse goederen, mode / kleding en warenhuis;
- b. wonen, uitsluitend boven de begane grondlaag binnen het vlak met aanduiding 'wonen';
- c. een onderdoorgang ter hoogte van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'onderdoorgang';

met daaraan ondergeschikt:

- d. erven, terreinen, in- en uitritten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. voorzieningen.

7.2.2. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemapcentrum' zijn de gronden binnen dit op de plankaart aangegeven vlak uitsluitend bestemd voor een 'Woonthemapcentrum';

met daaraan ondergeschikt:

- a. horeca – categorie 1, 2 en/of 3, uitsluitend ter ondersteuning van de detailhandelfuncties in het 'Woonthemapcentrum';
- b. detailhandel in de branche bouwmarkt (doe-het-zelf);
- c. detailhandel in de branche tuincentrum - te weten het type tuincentrum IV waar-

bij de nadruk ligt op wat alles wat met leven in en om het huis te maken heeft, voor met name de particuliere markt;

- d. ondersteunende specifieke publieksgerichte dienstverlening op het gebied van advies, ontwerp, inrichting en bemiddeling, uitsluitend ten dienste van het thema wonen (wonen, interieur, huis en tuin);
- e. administratieve dienstverlening uitsluitend ten dienste van de toegelaten functies in het 'Woonthema-centrum';
- f. kleinschalige detailhandel ten dienste van het en passend binnen het concept van het 'Woonthema-centrum' als bedoeld in 7.4.2., sub d;
- g. openbare verblijfsruimten;
- h. passage(s);
- i. groenvoorzieningen;
- j. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.3. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding 'detailhandel perifeer' zijn de gronden binnen dit op de plankaart aangegeven vlak uitsluitend bestemd voor:

- a. een woonthema-outlet;
- b. volumineuze detailhandel in de branche outdoor- en kampeerartikelen;
- c. volumineuze detailhandel in de branche recreatie;
- d. volumineuze detailhandel in de branche caravans;
- e. volumineuze detailhandel in de branche tenten;
- f. volumineuze detailhandel in de branche bouwmarkt (doe-het-zelf);
- g. volumineuze detailhandel in de branche tuincentrum - type IV, waarbij de nadruk ligt op wat alles wat met leven in en om het huis te maken heeft);
- h. een antiekmarkt en woondiscountmarkt specifiek bestemd, ingericht en geprofileerd op de verkoop van artikelen voor huis, tuin en inrichting;
- i. een veilinghal specifiek bestemd, ingericht en geprofileerd op de verkoop van artikelen voor huis, tuin en inrichting;
- j. leisure;

met daaraan ondergeschikt:

- k. horeca - categorie 1, 2 en/of 3; uitsluitend ter ondersteuning van de functies als bedoeld in 7.2.3. sub a tot en met j;
- l. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. voorzieningen.

7.2.4. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding 'parkeren' zijn de gronden binnen dit op de plankaart aangegeven vlak uitsluitend bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. wegen, in- en uitritten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. voorzieningen.

7.3. Inrichtingbepalingen

De functie van de doeleinden als beschreven in 7.12. dient tot uiting te komen in onder meer de volgende inrichtingsaspecten:

- a. binnen het op de plankaart opgenomen vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemapcentrum': wordt ter hoogte van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – seizoens entertainmentplein' een pleinruimte van circa 9.000 m² oppervlak gerealiseerd met:
 - (1) een bebouwd ruimtedeel van ten hoogste 6.000 m² bruto (bedrijfs)-vloeroppervlakte (bvo) voor verkoop, commerciële diensten, showroom- en tentoonstellingsfunctie;
 - (2) een openbare ruimtedeel ten behoeve van ambulante handel, festiviteiten, entertainment, evenementen; showen en tentoonstellen;
- b. binnen de op de plankaart opgenomen vlakken met de aanduiding 'detailhandel grootschalig':
 - (1) zal de oriëntatie van de gebouwen plaatsvinden naar de wegenstructuur met een duidelijke 'showroom- /etalagefunctie' voor de commerciële functies;
 - (2) dienen de commerciële functies op de begane grondlaag en/of de eerste verdieping te worden gesitueerd;
 - (3) kunnen de commerciële voorzieningen via een interne ontsluiting gekoppeld worden aan de functionele ruimten in het vlak met nadere aanduiding 'detailhandel perifeer';
 - (4) heeft de bebouwing op de hoek twee voorkanten;
 - (5) dienen vanuit stedenbouwkundig kwaliteit enkele hoogte bebouwingsaccenten gerealiseerd te worden ter voorkoming van een eentonige bebouwingsstructuur qua hoogte;
 - (6) dient de bebouwing te worden opgericht met een representatieve en hoogwaardige uitstraling in een herkenbare bebouwingslijn naar de openbare ruimte/wegstructuur;
 - (7) vindt geen buitenopslag plaats;
- c. binnen de op de plankaart opgenomen vlakken met de aanduiding 'detailhandel perifeer':
 - (1) kan ter plaatse een (deel van een) bebouwingsaccent gerealiseerd te worden;

- (2) kunnen de commerciële functies op de begane grondlaag en/of de verdiepingen worden gesitueerd;
- (3) kunnen de commerciële voorzieningen via een interne ontsluiting gekoppeld worden aan de functionele ruimten in het vlak met nadere aanduiding 'detailhandel grootschalig';
- (4) dient de bebouwing te worden opgericht met een representatieve en hoogwaardige uitstraling in een vaste bebouwingslijn naar de openbare ruimte/wegstructuur;
- d. binnen de op de plankaart opgenomen vlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemapcentrum' en 'detailhandel perifeer' mag gezamenlijk, met inachtneming van het bepaalde in 7.1.2., 7.2.2. en 7.2.3.:
 - (1) maximaal 6.300 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) worden gevestigd in de branche huis (doe-het-zelf), waaronder begrepen een bouwmarkt;
 - (2) maximaal 7.600 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) worden gevestigd in de branche tuin (tuinartikelenassortiment), waaronder begrepen een tuincentrum - type IV;
- e. binnen de op de plankaart opgenomen vlakken met de aanduiding 'wonen':
 - (1) mogen in totaal maximaal 92 appartementen gerealiseerd worden;
 - (2) worden de appartementen uitsluitend op de verdiepingen gesitueerd;
- f. binnen de op de plankaart opgenomen vlakken met de aanduiding 'parkeren':
 - (1) worden in totaal ten minste 1.200 parkeerplaatsen gerealiseerd;
 - (2) wordt de buitenruimte attractief ingericht met groenvoorzieningen en wegverharding.

7.4. Bouwvoorschriften

- 7.4.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven en dienstverlenende functies alsmede voor bewoners van appartementen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het/(de) gebouw(en) behorende terrein (eigen terrein);
 - b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen geldt het bepaalde in 7.3. sub f, onder (1).
- 7.4.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. binnen het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemapcentrum' mag de totale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) maximaal 55.000 m² bedragen;
 - d. binnen het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemapcentrum' mag, met inachtneming van het hiervoor bepaalde in sub b

en sub c alsmede het bepaalde in 7.1.2. sub k juncto 7.2.2. kleinschalige detailhandel (niet grootschalig en niet volumineus van aard) uitgeoefend worden in de vorm van interne detailhandelspunten (zogenaamde zelfstandige commerciële ruimten - shop-in-shop) en externe detailhandelspunten (bijvoorbeeld kiosken) met een totaal gezamenlijk winkelverkoopvloeroppervlak van maximaal 5.000 m² (wvo), met dien verstande dat toegestaan zijn:

- ten hoogste 10 winkels tot 250 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo);
- maximaal 5 winkels vanaf 250 m² tot 500 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo);
- maximaal 5 winkels vanaf 500 m² tot 750 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo).

Interne en externe detailhandelspunten met minder dan 10 m² winkelverkoopvloeroppervlak worden niet toegerekend tot de 5.000 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) als hiervoor aangegeven, maar worden toegerekend tot het groter geheel als bedoeld in sub c;

- e. binnen het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemaparc' mag de gezamenlijke totale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte (bvo) aan functies als bedoeld in 7.2.2. sub a, maximaal 1.750 m² bedragen;
- f. binnen het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemaparc' mag de gezamenlijke totale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte (bvo) aan functies als bedoeld in 7.2.2. sub d, maximaal 250 m² bedragen;
- g. binnen de vlakken met de aanduiding 'detailhandel perifeer' mag de gezamenlijke totale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) maximaal 13.500 m² bedragen;
- h. binnen de vlakken met de aanduiding 'detailhandel perifeer' mag, met inachtneming van het hiervoor bepaalde in sub g, de gezamenlijke totale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte (bvo): aan functies als bedoeld in 7.2.3. sub k maximaal 250 m² bedragen;
- i. binnen de vlakken met de aanduiding 'detailhandel grootschalig' mag de gezamenlijke totale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) maximaal 10.000 m² bedragen;
- j. binnen het vlak met de aanduiding 'onderdoorgang' mag de bouwhoogte van de onderdoorgang niet meer bedragen dan 3 meter;
- k. de frontbreedte van de in 7.3 sub b onder 5 aangegeven hoogteaccenten mag, ter plaatse van zich de boven de begane grondlaag bevindende woonbebouwing, niet meer bedragen dan 40 meter waarbij de afstand tussen deze hoogteaccenten minimaal 15 meter dient te bedragen;
- l. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

7.4.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van:

- (1) verlichting en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter mag bedragen;
- (2) ten hoogste een reclamezuil, waarvan de bouwhoogte maximaal 18 meter mag bedragen;
- (3) erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

7.5. Vrijstelling bouwvoorschriften

- 7.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 7.4.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:
- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.
- 7.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 7.4.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:
- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
 - de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
 - hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.5. Gebruiksvoorschriften

7.5.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in:
 - 7.2.1. sub a;
 - 7.2.2.;
 - 7.2.3 sub a tot en met sub i;
 - 7.4.2. sub d;
- b. seksinrichtingen;
- c. zelfstandige kantoren;
- d. bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten anders dan aangegeven in 7.2.1, 7.2.2. en 7.2.3.;
- e. horeca, met uitzondering van het bepaalde in:
 - 7.2.2. sub a;

- 7.2.3. sub k;
- f. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- g. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- h. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

7.6. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

7.6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 7.2.1. sub a. ten behoeve van de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig) in andere dan de daar vermelde branches, binnen het vlak op de plankaart met de aanduiding 'detailhandel grootschalig', met dien verstande dat:

- a. het te vestigen detailhandelsbedrijf een herkenbare identiteit heeft en dient te passen in de aard, schaal en functie van de kern Hulst ;
- b. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het te vestigen detailhandelsbedrijf ruimtelijk past binnen de locatie en door een effectenstudie aan te tonen dat door de vestiging geen duurzame structurele ontwrichting zal optreden ten aanzien van aan het doelmatig functioneren van de winkelveorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) in de kern Hulst in het algemeen en de (voorgestane) winkelveorzieningenstructuur in het 'Woonthemacentrum' in het vlak met nadere aanduiding (dh-w) in het bijzonder;
- c. het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen binnen het distributieplanologisch beleid van de gemeente opgenomen in de door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 vastgestelde nota 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' danwel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelsbeleidsnota;
- d. uitdrukkelijk niet toegestaan is perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig) in dagelijkse goederen en mode/kleding alsmede een warenhuis;
- e. burgemeester en wethouders een schriftelijk advies inwinnen omtrent de vestigingsvraag bij een (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige.

7.6.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 7.2.3. ten behoeve van:

- de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in andere branches dan het bepaalde in 7.2.3. sub b tot en met sub g;
- de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);

binnen het vlak op de plankaart met de aanduiding 'detailhandel perifeer', met dien

verstande dat:

- a. het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen in de aard, schaal en functie van de gemeente Hulst en een conceptuele aanvulling dient te zijn op de winkel-functie van het 'Woonthemacentrum' en het 'Tussengebied';
- b. door de initiatiefnemer aangetoond wordt, dat de vestiging en uitoefening van het perifere detailhandelsbedrijf, omvanggericht (grootschalig), niet (meer) geaccommodeerd kan worden ruimtelijk en functioneel binnen het vlak met de aanduiding (gdv);
- c. door de initiatiefnemer aangetoond wordt, dat het te vestigen detailhandelsbedrijf ruimtelijk past binnen de locatie en door een effectenstudie aan te tonen dat door de vestiging geen duurzame structurele ontwrichting zal optreden ten aanzien van het doelmatig functioneren van de winkelvoorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) in de kern Hulst in het algemeen en de (voorgestane) winkelvoorzieningenstructuur in het 'Woonthemacentrum' in het vlak met nadere aanduiding (dh-w) in het bijzonder;
- d. het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen binnen het distributieplanologisch beleid van de gemeente opgenomen in de door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 vastgestelde nota 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' danwel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelsbeleidsnota;
- e. uitdrukkelijk niet toegestaan is perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig) in dagelijkse goederen en mode/kleding alsmede een warenhuis;
- f. burgemeester en wethouders een schriftelijk advies inwinnen omtrent de vestigingsvraag bij de (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige.

7.7.1. Wijzigingsbevoegdheid

- 7.7.1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, door nader te omschrijven detailhandelsfuncties toe te laten binnen de bestemming 'Gemengd 2' die niet passen binnen de bestemmingsomschrijving als bedoeld in 7.2., met inachtneming van de hierna opgenomen voorwaarden.

Alvorens tot bestemmingswijzing over te gaan dient:

- a. (1) aangetoond te worden dat het concept 'Life Style Village Hulst' aanpassing behoeft vanwege marktontwikkelingen, vernieuwde inzichten of in verband met economische uitvoerbaarheidsaspecten;
- (2) aangetoond te worden, dat de te vestigen nieuwe detailhandelsfunctie(s) ruimtelijk past (passen) binnen de locatie;
- (3) door een effectenstudie aangetoond te worden, dat door de vestiging van de nader toe te laten detailhandelsvestigingen, geen duurzame structurele ontwrichting zal optreden ten aanzien van het doelmatig functioneren van de bestaande winkelvoorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) lokaal en/of regionaal;
- b. burgemeester en wethouders dienen alvorens tot bestemmingswijziging over te

gaan een schriftelijk advies in te winnen bij de (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige.

7.8. Procedure

7.8.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 7.5.1., 7.5.2., 7.6.1. en 7.6.3., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

7.8.2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 7.7.1., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 8 - Gemengd 3

8.1. Bestemmingsomschrijving

8.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) met een winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) van ten minste 1.000 m² per detailhandelsvestiging; in de branches,
 - (1) bouwmarkt;
 - (2) tuincentrum, type II;
- b. de ter plaatse bestaande supermarkten ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan met een maximaal winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) van 1.500 m² per detailhandelsvestiging;
- c. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk op het perceel Stationsplein 24 (Boerenbond);
- d. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

8.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

8.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

8.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

8.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

8.4. Gebruiksvoorschriften

8.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandelsvestigingen anders dan aangegeven in 8.1.1. sub a;
- b. detailhandelsvestigingen anders dan aangegeven in 8.1.1. sub b;
- c. seksinrichtingen;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. industriële en ambachtelijke bedrijven, ander dan bedoeld in 8.1.1. sub d;
- f. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- g. wonen;
- h. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk anders dan bedoeld in 8.1.1. sub c;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

8.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8. sub d ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijven dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 8.1.1. sub d indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 8.1.1. sub d;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de be-

drijfsactiviteit(en) als bedoeld in 8.1.1. sub d;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

8.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.4.1. sub a ten behoeve van de nieuwvestiging van een supermarkt, met dien verstande dat:

- a. de 'supermarkt' als een verplaatser uit de kern Hulst moet worden aangemerkt;
- b. het uitsluitend een supermarkt betreft welke opgenomen is in de Beleidsvisie Supermarktstructuur d.d. 21-12-2006;
- c. de winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van de detailhandelsvestiging maximaal 1.500 m² mag bedragen.
- d. de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling vervalt indien juridisch-planologisch de vestiging van 5 supermarkten binnen het plangebied toegestaan is.

8.5.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.1.1. ten behoeve van de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in een andere branches dan het bepaalde in 8.1.1. sub a, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend is toegestaan de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - (1) auto's;
 - (2) boten;
 - (3) caravans;
 - (4) landbouwwerktuigen;
 - (5) grove bouwmaterialen;
- b. uitdrukkelijk niet toegestaan is de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - (6) woninginrichting;
 - (7) sportartikelen;
 - (8) outdoor- en kampeerartikelen;
 - (9) keukens en sanitair;
 - (10) brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;alsmede
 - perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig):
- a. het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen in de aard, schaal en functie van de gemeente Hulst;
- b. door de initiatiefnemer wordt aangetoond, dat het te vestigen detailhandelsbedrijf ruimtelijk past binnen de locatie en dat door de vestiging geen onevenredige afbreuk optreedt (duurzame structurele ontvruchting) aan het doelmatig functione-

- ren van de winkelvoorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) binnen de kern Hulst;
- c. het te vestigen detailhandelsbedrijf past binnen het distributie-planologisch beleid van de gemeente zoals opgenomen in de door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 vastgestelde nota 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' dan wel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelsbeleidsnota;
 - d. uitdrukkelijk niet toegestaan is perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in meubelen en woninginrichting, keukens en sanitair, outdoor – en kantoorartikelen, sportartikelen en recreatie;
 - e. burgemeester en wethouders een schriftelijk advies inwinnen omtrent de vestigingsvraag bij de (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige.

8.6. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 8.3.1. en 8.5.1. en 8.5.2., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 9 - Gemengd 4

9.1. Bestemmingsomschrijving

- 9.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
 - b. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' op de plankaart;
 - c. horeca - categorie 1;
 - d. publiekgerichte dienstverlening;
- met de daarbij behorende:
- e. gebouwen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften

- 9.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven, dienstverlenende functies en horecavoorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
 - b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.
- 9.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- 9.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

9.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

- 9.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 9.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

9.4. Gebruiksvoorschriften

9.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- b. een supermarkt, anders dan ter plaatse van het bepaalde in 9.1.1. sub b;
- c. seksinrichtingen;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. industriële en ambachtelijke bedrijven;
- f. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- g. wonen;
- h. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

9.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

9.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 9.4.1. sub b ten behoeve van de nieuwvestiging van een supermarkt, met dien verstande dat:

- a. de 'supermarkt' als een verplaatser uit de kern Hulst moet worden aangemerkt;
- b. het uitsluitend een supermarkt betreft welke opgenomen is in de Beleidsvisie Supermarktstructuur d.d. 21-12-2006;
- c. de winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van de detailhandelsvestiging maximaal 1.500 m² mag te bedragen;
- d. voldaan dient te worden aan een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading en bezoek;
- e. bij het bouwen van nieuwe gebouwen en/of verbouw of vernieuwing van bestaande gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de bepalingen als bedoeld in 9.2.1.;

- f. de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling vervalt indien juridisch-planologisch de vestiging van 5 supermarkten binnen het plangebied toegestaan is.

9.6. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 9.3.1. en 9.5.1., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 10 - Gemengd 5

10.1. Bestemmingsomschrijving

10.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. publiekgerichte dienstverlening, met dien verstande dat de ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimten), uitsluitend op de begane grond mogen worden gesitueerd;
- b. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen;
- c. horeca - categorie 1, 2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. detailhandel met een maximale winkelvloeroppervlakte (wvo) van 36 m²;
- e. een ambachtelijke brouwerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- ambachtelijke brouwerij' op de plankaart;
- f. wonen op de verdieping (appartementen), met dien verstande dat woningen niet zijn toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke brouwerij';

met daaraan ondergeschikt:

- g. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
- h. wegen en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeer-gelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven, dienstverlenende functies en horecavoorzieningen alsmede voor bewoners, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

10.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- 10.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone onbebouwd' maximaal 1 meter mag bedragen;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

10.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

- 10.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:
- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.
- 10.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.2.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:
- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
 - de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
 - hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.4. Gebruiksvoorschriften

10.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven anders dan bedoeld in 10.1.1. sub b;
- b. horeca anders dan aangegeven in 10.1.1. sub c;
- c. detailhandelsvestigingen anders en meer dan aangegeven in 10.1.1. sub d;
- d. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- e. seksinrichtingen;
- f. zelfstandige kantoren.
- g. wonen anders dan bedoeld in 10.1.1. sub e;

- h. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- i. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- j. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

10.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

10.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.4.1. sub c ten behoeve van de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) met dien verstande dat:

- a. uitsluitend is toegestaan de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - (1) auto's;
 - (2) boten;
 - (3) caravans;
 - (4) landbouwwerktuigen;
- b. uitdrukkelijk niet toegestaan is de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - (1) woninginrichting;
 - (2) sportartikelen;
 - (3) outdoor- en kampeerartikelen;
 - (4) keukens en sanitair;
 - (5) brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
 - (6) bouwmarkt;
 - (7) grove bouwmaterialen;
 - (8) tuincentra;
 alsmede
 - perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig):
- a. door de initiatiefnemer aangetoond wordt, dat het te vestigen detailhandelsbedrijf ruimtelijk past binnen de locatie en dat door de vestiging geen onevenredige afbreuk optreedt (duurzame structurele ontwrichting) aan het doelmatig functioneren van de winkelvoorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) binnen de kern Hulst;
- b. het te vestigen detailhandelsbedrijf past binnen het distributie-planologisch beleid van de gemeente, zoals opgenomen in de door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 vastgestelde nota 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' dan wel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelsbeleidsnota;
- c. burgemeester en wethouders een schriftelijk advies inwinnen omtrent de vestigingsvraag bij een (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige;

- d. indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen in afwijken van het uitgebrachte advies als bedoeld in sub c, kan de vrijstelling slechts worden verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van de provincie;
- e. voldaan dient te worden aan een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading en bezoek;
- f. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de bedrijven en voorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

10.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.1.1. sub b ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijven dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 10.1.1. sub b indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 10.1.1. sub b;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 10.1.1. sub b;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

10.6. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 10.3.1., 10.3.2., 10.5.1. en 10.5.2., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 11 - Gemengd 6

11.1. Bestemmingsomschrijving

- 11.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. een benzineservicestation (exclusief de verkoop van LPG), met inbegrip van:
 - een snackcorner;
 - een winkel met een winkelvloeroppervlakte (wvo) van maximum 50 m²;
 - een wasstraat;
 - b. een horecavestiging - categorie 2;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. overige in- en uitritten;
 - d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. wegen en paden;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. gebouwen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2. Bouwvoorschriften

- 11.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen
- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven en horecavoorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
 - b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.
- 11.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- 11.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van:

- een luifel behorende bij het benzineservicestation waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met uitzondering van:
 - erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 - vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

11.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

11.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

11.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.2.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4. Gebruiksvoorschriften

11.4.1 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bedrijven anders dan aangegeven in 11.1.1. sub a;
- b. detailhandelsactiviteiten anders dan aangegeven in 11.1.1. sub a;
- c. horeca, anders dan aangegeven in 11.1.1. sub b;
- d. wonen;
- e. seksinrichtingen;
- f. zelfstandige kantoren;
- g. publieksgerichte dienstverlening;
- h. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, be-

houdens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

11.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

11.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.1.1. sub a juncto 11.4.1. sub a voor het uitoefenen van LPG-activiteiten in het benzineservicestation, onder voorwaarde dat:

- a. door onderzoek is aangetoond dat voor het vestigen van de risicovolle inrichtingsactiviteit (vulpunt en afleveringszuil), waarvan de risicocontour buiten de eigen perceelsgrens ligt waarop de inrichtingsactiviteit is gevestigd, de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in de omgeving alsmede de toepasselijk richtwaarden voor het risico in acht worden genomen, een en ander overeenkomstig het bepaalde volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. de maximale doorzet aan LPG tussen de gemeente en exploitant wordt vastgelegd;
- c. de bij de inrichting behorende risicocontour op de plankaart wordt vastgelegd overeenkomstig het bepaalde in 29.2.

11.6. Procedure

11.6.1 Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 11.3.1., 11.3.2. en 11.5.1., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 12 - Gemengd 7

12.1. Bestemmingsomschrijving

12.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen;
- b. vrijetijdsvoorzieningen;
- c. horeca - categorie 2;
- d. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. productiegebonden detailhandel behorende bij de bedrijven als bedoeld in 12.1.1. sub a, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen tot een maximum van 25 m² winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) per bedrijf;
- f. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2. Bouwvoorschriften

12.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven en horecavoorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

12.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

- 12.2.3. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
- a. de inhoud van de (bedrijfs)woning met de daarbij behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 750 m³;
 - b. toegestaan is maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf per bouwperceel;
 - c. de goothoogte van de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 6 meter;
 - d. de goothoogte van een aan-/uitbouw en bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter.
- 12.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van: vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;.
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met uitzondering van:
 - erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 - vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;.

12.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

- 12.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:
- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.
- 12.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.2.4. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:
- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
 - de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
 - hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.4. Gebruiksvoorschriften

12.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bedrijven anders dan bedoeld in 12.1.1. sub a;
- b. voorzieningen, anders dan aangegeven in 12.1.1. sub b;

- c. horeca, anders dan aangegeven in 12.1.1. sub c;
- d. detailhandel anders dan bedoeld in 12.1.1. sub e;
- e. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- f. wonen;
- g. seksinrichtingen;
- h. zelfstandige kantoren;
- i. publieksgerichte dienstverlening;
- j. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- k. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

12.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

12.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.1.1. sub a ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijven dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 12.1.1. sub a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 12.1.1. sub a;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 12.1.1. sub a;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

12.6. Procedure

12.6.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 12.3.1, 12.3.2. en 12.5.1., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 13 - Gemengd 8

13.1. Bestemmingsomschrijving

13.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een vrijetijdsvoorziening in de vorm van een multifunctioneel fitnesscentrum;
- b. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ondersteunende detailhandel behorende bij het bedrijf als bedoeld in 13.1.1. sub a, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen tot een maximum van 25 m² winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo);
- d. ondersteunende horeca - categorie 2 en/of 3 ten dienste van het bedrijf als bedoeld in 13.1.1. sub a tot een maximum van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- e. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2. Bouwvoorschriften

13.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven en horecavoorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

13.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

13.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van: vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met uitzondering van:
 - erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 - vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;.

13.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

13.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 13.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

13.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 13.2.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.4. Gebruiksvoorschriften

13.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een voorziening anders dan bedoeld in 13.1.1. sub a;
- b. bedrijven, anders dan aangegeven in 13.1.1. sub b;
- c. detailhandel anders dan bedoeld in 13.1.1. sub c;
- d. horeca, anders dan aangegeven in 13.1.1. sub d;
- e. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- f. wonen;
- g. seksinrichtingen;
- h. zelfstandige kantoren;
- i. publieksgerichte dienstverlening;

- j. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- k. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

13.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

13.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 13.1.1. sub b ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijven dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 13.1.1. sub b indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 13.1.1. sub b;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 13.1.1. sub b;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

13.6. Procedure

13.6.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 13.3.1, 13.3.2. en 13.5.1., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 14 - Groen

14.1. Bestemmingsomschrijving

14.1.1. De op de plankaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. paden;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende

- h. bouwwerken en voorzieningen.

14.2. Bouwvoorschriften

14.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m² ;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

14.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 10 meter bedragen.

14.3. Gebruiksvoorschriften

14.3.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. parkeervoorzieningen.

Artikel 15 - Horeca

15.1. Bestemmingsomschrijving

15.1.1. De op de plankaart voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca - categorie 2, met de daarbij behorende terrassen;
- b. een conferentiecentrum met zalenverhuur;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. erven, tuinen, in- en uitritten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende

- h. bouwwerken en voorzieningen.

15.2. Bouwvoorschriften

15.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- A. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van de van functies als genoemd in 15.1.1. sub a en sub b, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

15.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

15.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de 'zone onbebouwd' zijn uitsluitend toegestaan erf- en terreinafscheidingen, verlichtingsobjecten, vlaggenmasten en reclame-objecten;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2 meter bedragen, behoudens vlaggenmasten en verlichtingsobjecten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouw-

vlak mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte.

15.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

15.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 15.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

15.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 15.2.3. ten behoeve van het toestaan van een grotere bouwhoogte :

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.4. Gebruiksvoorschriften

15.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. horeca, anders dan bedoeld in 15.1.1 sub a;
- c. seksinrichtingen;
- d. wonen;
- e. een bedrijf anders dan bedoeld in 15.1.1.;
- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

15.5. Procedure

15.4.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 15.3.1. en 15.3.2. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

Artikel 16 - Tuin

16.1. Bestemmingsomschrijving

16.1.1. De op de plankaart voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;

met daaraan ondergeschikt:

- b. in- en uitritten;
- c. paden;
- d. waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken.

16.2. Bouwvoorschriften

16.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn uitsluitend uitbouwen behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat deze niet toegestaan zijn aan de zijgevel;
- b. de breedte van een uitbouw bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 4 meter;
- c. de maximale hoogte van een uitbouw bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de uitbouw bedraagt 25% van de diepte van de gronden met de bestemming, met een maximum van 1,50 meter;
- e. op een uitbouw is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1,50 meter gemeten vanaf bovenkant uitbouw.

16.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

16.3. Gebruiksvoorschriften

16.3.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of

- afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 17 - Verkeer

17.1. Bestemmingsomschrijving

- 17.1.1. De op de plankaart voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- wegen met een inrichting gericht in hoofdzaak op de stroomfunctie van het verkeer;
 - voet- en rijwielpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- bermen, bermsloten en beplanting;
- straatmeubilair;
- waterlopen en waterpartijen.
- voorzieningen van algemeen nut;
- geluidwerende voorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2. Bouwvoorschriften

- 17.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
 - de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
 - de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 15 m².
- 17.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 12 meter bedragen.

17.3. Gebruiksvoorschriften

17.3.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 18 - Verkeer - Verblijf

18.1. Bestemmingsomschrijving

- 18.1.1. De op de plankaart voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- wegen en straten met een verkeers- en verblijfsfunctie alsmede ter ontsluiting van de aanliggende gronden;
 - voet- en rijwielpaden;
 - parkeerterreinen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' op de plankaart;

met daaraan ondergeschikt:

- parkeervoorzieningen;
- bermen, bermsloten en beplanting;
- straatmeubilair;
- evenementen;
- terrassen;
- waterlopen en waterpartijen;
- Waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2. Bouwvoorschriften

- 18.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
 - de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 - de maximale oppervlakte bedraagt 15 m².

- 18.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- er zijn geen bouwwerken ten behoeve van de terrassen toegestaan;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 12 meter bedragen;

18.2.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 18.2.2. sub a ten behoeve van het bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de terrasfunctie met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter, met dien verstande dat:

- het geen permanente bouwwerken zijn;
- het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;

- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

18.3. Gebruiksvoorschriften

18.3.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

18.4. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 18.2.3. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 19 - Water

19.1. Bestemmingsomschrijving

19.1.1. De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2. Bouwvoorschriften

19.2.1. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

19.3. Gebruiksvoorschriften

19.3.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 20 - Wonen

20.1. Bestemmingsomschrijving

20.1.1. De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in 20.5.1;
- b. appartementen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in 20.5.1., echter uitsluitend binnen het bouwperceel met de op de plankaart opgenomen aanduiding 'gestapeld';

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen en erven, toegangs- en achterpaden;
- d. parkeervoorzieningen op eigen terrein;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.1.2. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. een stukadoorsbedrijf tot maximaal milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stucadoorsbedrijf' op de plankaart;
- b. een kapsalon op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon' op de plankaart.
- c. een verhuisbedrijf tot maximaal milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verhuisbedrijf' op de plankaart;
- d. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de plankaart.

20.2. Bouwvoorschriften

20.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover op de plankaart is aangegeven mogen ten aanzien van de grondgebonden woningen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:

vrij: vrijstaande woningen;

twee: woningen twee-aaneen;

aeg: aaneengebouwde woningen;

met dien verstande, dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan.

Splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan.

Terzake geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan als uitgangspunt;

- c. binnen het op de plankaart opgenomen vlak met aanduiding 'gestapeld' mogen maximaal 32 appartementen worden gebouwd;
 - d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de voorgevelbouwgrens;
 - e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - bij vrijstaande woningen minimaal 2,50 meter aan beide zijden;
 - bij halfvrijstaande en geschakelde woningen minimaal 2,50 meter aan één zijde;
 - f. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - g. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.
- 20.2.2. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen als bedoeld in 20.1.1. sub b mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers onder het te bouwen gebouw, en/of op, in of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
 - b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.
- 20.2.3. Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel in als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 2 meter;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 100 m², met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - minimaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - bij vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen dient er minimaal aan één zijde een onbebouwde strook van 2 meter aangehouden te worden;
 - d. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter.
- 20.2.4. Voor het bouwen garageboxen gelden de volgende bepalingen:
- a. binnen het op de plankaart opgenomen vlak met aanduiding 'garage' kunnen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3 meter.

- 20.2.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

20.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

- 20.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 20.2.2. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:
- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

20.4. Gebruiksvoorschriften

20.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten anders dan bedoeld in 20.1.1. sub a en sub b;
- b. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- c. kamerbewoning;
- d. seksinrichtingen.

19.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften:

20.5.1. Vrijstelling aan-huis-verbonden beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in en/of bij de woning, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen bedragen;
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
- d. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte

- e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- f. er mag géén detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- g. géén vrijstelling mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
- h. vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

20.5.2. Vrijstelling afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 20.4.1. sub b ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende (bebouwings-)regeling voor bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. burgemeester en wethouders voorafgaande aan de vrijstelling nadere informatie inwinnen bij de verzoeker, die zeker moet stellen dat er zorgbehoefte is, inclusief het feit dat deze naar haar aard tijdelijk is;
- e. burgemeester en wethouders stellen bij de vrijstelling nadere eisen die gericht zijn op eindigheid en intrekking van de vrijstelling, zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

20.5.3. Vrijstelling kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 20.4.1. sub c ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf, met dien verstande dat:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

20.6. Wijzigingsbevoegdheid

20.6.1. Wijzigingsbevoegdheid – bijzonder

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de plankaart te wijzigen in 'Wonen -W-' zonder nadere aanduiding in die zin, dat de aanduidingen als bedoeld in 20.1.2. sub a, sub b en sub c van de plankaart mogen worden verwijderd, indien het gebruik overeenkomstig het bepaalde in 20.1.2. sub a, sub b respectievelijk sub c voor de

duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken.

20.6.2. Wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het op de plankaart aangegeven 'Wro-zone- wijzigingsgebied 4' wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf ' ten behoeve van de aanleg van wegen en straten met een verkeers- en verblijfsfunctie alsmede ter ontsluiting van de aanliggende gronden, voet- en rijwielpaden met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen alsmede parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij wijziging in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' het bepaalde in artikel 18 van overeenkomstige toepassing is.

20.7. Procedure

20.6.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 20.3.1., 20.5.1., 20.5.2. en 20.5.3. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

20.6.2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 20.6.1. en 20.6.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 21 - Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)

21.1. Bestemmingsomschrijving

- 21.1.1. De op de plankaart voor 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

21.2. Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Waar een hoofdbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven op de plankaart, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

21.3. Bouwvoorschriften

- 21.3.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in 21.1.1. bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologische onderzoek noodzakelijk zijn.

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden niet toegestaan, met uitzondering van:

- de bestaande bebouwing;
- herbouw van bestaande bouwwerken, waarbij het te herbouwen bouwwerk dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) heeft als het oude bouwwerk.

21.4. Vrijstelling bouwen

- 21.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 21.2.1. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van een tevens aan deze gronden toegekende bestemming, niet zijnde de dubbelbestemming, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel indien de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld.

De vrijstelling wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

De vrijstelling is niet vereist, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie géén archeologische waarden aanwezig zijn.

- 21.4.2. Alvorens een vrijstelling als bedoeld in 21.3.1. wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.
- 21.5. Aanlegvergunning
- 21.5.1. In aanvulling op het bepaalde in 21.1.1. is het op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied' verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b. het verlagen van het waterpeil;
 - c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - e. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - f. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
- 21.5.2. Het in 21.5.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:
- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- 21.5.3. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 21.5.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in 21.1.1. genoemde doeleinden ontstaat of kan ontstaan.
- 21.5.4. De aanlegvergunning als bedoeld in 21.5.1. wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein waarvoor de aanlegvergunning wordt aangevraagd, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 21.5.5. Alvorens een aanlegvergunning als bedoeld in 21.5.1. wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

21.6. Wijzigingsbevoegdheid

- 21.6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen door:
- (1) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied' geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien op basis van het archeologisch onderzoeksgebied voldoende is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - (2) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied' te wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien op basis van het archeologisch onderzoeksgebied voldoende is aangetoond dat op de betrokken locatie beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.
- 21.6.2. Bij de wijziging in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt dat het bepaalde in dit artikel van toepassing blijft, met dien verstande dat het niet toegestaan is om - zonder vrijstelling - op betreffende gronden te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- 21.6.3. Alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders de provinciale archeoloog om advies.
Bij een negatief advies van de archeoloog wordt het plan niet gewijzigd, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

21.7. Procedure

- 21.7.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 21.4.1. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.
- 21.7.2. Bij toepassing van de aanlegvergunning als bedoeld in 21.5. geldt de procedure zoals vervat in 31. 4.
- 21.7.3. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 21.6. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.2.

Artikel 22 - Leiding - Gas (dubbelbestemming)

22.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een gasleiding.

22.2. Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Waar een hoofdbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven op de plankaart, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

22.3. Bouwvoorschriften

Op de gronden binnen de op de plankaart aangegeven 'Leiding - Gas' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen, met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van zeer beperkte omvang, zoals erf- en terreinafscheidingen, met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

22.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 22.3. en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

22.5. Aanlegvergunning

22.5.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen.

22.5.2. Het verbod als bedoeld in 22.5.1. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

22.5.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 22.5.1. zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

21.6. Procedure

22.6.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 22.4. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

22.6.2. Bij toepassing van de aanlegvergunning als bedoeld in 22.5. geldt de procedure zoals vervat in 31.4.

4. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 23 - Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

23.1. Bouwbepalingen

- 23.1.1. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn gebouwd, met uitzondering van (niet-overdekte) zwembaden.
- 23.1.2. Zwembaden zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 2 meter uit de perceelsgrens.
- 23.1.3. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil.

23.2. Vrijstelling m.b.t. bouwen

- 23.2.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 23.1.3., voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een bouwdiepte van maximaal 8 meter onder peil, onder de voorwaarden dat:
 - a. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishoudings situatie ter plaatse en de directe omgeving;
 - b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden ter plaatse.

23.3. Procedure

- 23.3.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 23.2.1. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

Artikel 24 - Anti-dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing.

Artikel 25 - Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 26 - Bestaande afstanden en andere maten

- 26.1. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 26.2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 26.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 26.1. en 26.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 27 - Algemene gebruiksbepalingen

27.1. Algemene gebruiksbepalingen

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 23 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

27.2. Vrijstelling algemene gebruiksbepalingen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 27.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

27.3. Procedure vrijstelling algemene gebruiksbepalingen

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 27.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 28 - Nadere eisen

28.1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover in de bestemmingsvoorschriften als bedoeld in hoofdstuk 2 basiseisen zijn geformuleerd, nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen;
- c. de situering van bouwwerken, geen gebouwen;
- d. het aantal, de situering en omvang van parkeergelegenheid;
- e. de bebouwingsdichtheid;
- f. de situering van in- en uitritten.

28.2. Voorwaarden bij nadere eisen

De nadere eisen als bedoeld in dit artikel mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van een of meerdere van de hieronder opgenomen items:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- c. de milieukwaliteit;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. het woon- en leefklimaat.

28.3 Procedure bij nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen als bedoeld in dit artikel, geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.3.

Artikel 29 - Algemene vrijstellingsbepalingen

29.1. Vrijstelling algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:

1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen geheel dienen te worden ontzien;

tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10 % van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

29.2. Vrijstelling 'Bed and Breakfast'

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van een 'Bed and Breakfast' (horeca categorie 5), onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- e. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- f. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een 'bed and breakfast' in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

29.3. Procedure vrijstelling

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 29.1. en 29.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 30 - Algemene wijzigingsbepalingen

30.1. Wijzigingsbevoegdheid algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 1,50 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart;
- b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het beloop van wegen of het in geringe mate aanpassen van de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.
De overschrijdingen mag echter niet meer dan 1,50 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan worden gewijzigd;
- d. een andere situering en/of begrenzing van de bouwvlakken, bouwgrenzen en/of andere op de plankaart aangeduide zones, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat de verschuivingen in verband met de ingekomen bouw aanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de afwijking ten hoogste 1 meter bedraagt en de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- e. het oprichten van transformatorgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;
- f. het wijzigen van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage behorende bij de voorschriften¹, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

30.2. Wijzigingsbevoegdheid risicocontour

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, ten behoeve van het aanbrengen of wijzigen van een risicocontour verbonden aan de uitoefening van een risicovolle activiteit als bedoeld in 8.1.1. sub c en 11.5.1.

30.3. Wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het op de plankaart aangegeven 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3' wijzigen in de bestemming 'Gemengd' met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging betreft het toestaan van:
 - (1) uitsluitend de bestaande detailhandelsvestiging aan de Abdaalseweg 12, met inbegrip van uitbreiding van het bestaande winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) op de begane grondlaag en/of 1^e verdieping;
 - (2) de vestiging van een zelfstandige kantoorfunctie op de 1^e verdieping;
 - (3) wonen, in de vorm van appartementen, op de 2^e en overige verdiepingen;
- b. voor vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de (mogelijke) milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van de binnen het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen gelden, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende de relevante leefmilieuaspecten;
- c. bij projectie van het bouwblok ten behoeve van de uitbreiding van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading van de detailhandelsfunctie en bezoek voor de detailhandelsfunctie, de kantoorfunctie en het wonen;
- d. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften;
- e. de goot (-boei)hoogte van de bebouwing mag maximaal 12 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de bebouwing mag maximaal 16 meter bedragen.

30.4. Procedure wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 30.1., 30.2. en 30.3. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.2.

Artikel 31 - Algemene procedurebepalingen

31.1. Procedure vrijstellingsbevoegdheid

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

31.2. Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

31.3. Procedure nader eisen

Bij toepassing van de nadere eisenregeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

31.4. Procedure aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing.

5. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 32 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- 21.4.1.;
- 22.5.1.;
- 27.1.;

is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 33 - Overgangsbepalingen

33.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

33.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 33.1., dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in 33.1. toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.

33.3. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

33.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

33.4.1. Het bepaalde in 33.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

33.4.2. Het bepaalde in 33.3. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

33.5. Procedure vrijstellingsbepaling

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 33.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 34 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakend van het bestemmingsplan 'De Statie' van de gemeente Hulst

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

BIJLAGEN

behorende bij de voorschriften

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;

de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';

de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;

bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nastreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007.

² 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. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

³ 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 dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

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

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet Geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet Geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Bijlage 1

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2007

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1		
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1		
152	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1		
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1		
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2		
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
172	0	Weven van textiel:										
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1		
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2		
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2		
193		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN										
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1	3 G	2	B	
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1		
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1	1 G	1		

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
28	-											
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	0	Constructiewerkplaatsen:										
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:										
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B	
30	-											
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-											
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	-											
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.										
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	-											
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	-											
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G										
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
40	-											
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B	
40	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	D5	- gasontvang- en verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1		
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	-											
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:										
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2		
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	-											
45	-	BOUWNIJVERHEID										
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	-											
50	-	REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSENS										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	C	Autosputinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
51	-											
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoilën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5151.1	0 Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5153	0 Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4 zand en grind:										
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5162	0 Grth in machines en apparaten:										
5162	2 - overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-										
52	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	A Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2, 5246/9	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5261	Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-										
55	- LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5551	Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-										
60	- VERVOER OVER LAND										
6022	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	-										
61, 62	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	-										
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6321	1 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	Expeditie, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	-										
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	B0 zendinstallaties:										
642	B2 - FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	B3 - GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	-										
70	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	-										
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-										
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE										
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-										
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-										
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-										
75	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VSUEEL	BODEM	LUCHT
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7525		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
85	-											
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	-											
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	-											
91	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
92	-											
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9262	0	Schietinrichtingen:										
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2		Chemische waterijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0	Begravenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		

Bijlage 2

Parkeernormen

Parkeernormen

Te hanteren parkeernormen in bestemmingsplan 'De Statie', Hulst

Functie	Te hanteren	eenheid
Woning	1,8	pp per woning
Winkels Morres, Opslag 7 en Tussengebied	1.200	parkeerplaatsen (zie berekening)
Supermarkt	6,0	pp per 100 m ² bvo
Kleinschalige detailhandel	3,0	pp per 100 m ² bvo
PDV/GDV-winkels	2,2	pp per 100 m ² bvo
Commerciële dienstverlening (baliefunctie)	3,0	pp per 100 m ² bvo
Bedrijven	2,0	pp per 100 m ² bvo
Horeca	7,0	pp per 100 m ² bvo
Sportschool-Fitness	4,5	pp per 100 m ² bvo
Hotel	1,0	per hotelkamer

Parkeernormen gebaseerd op de volgende parkeerkencijfers

Functie	min	max	eenheid
Woning	1,4	2,2	pp per woning
Winkels Morres, Opslag 7 en Tussengebied	-	-	parkeerplaatsen
Supermarkt	-	-	pp per 100 m ² bvo
Kleinschalige detailhandel	3,0	4,5	pp per 100 m ² bvo
PDV/GDV-winkels	2,2	2,7	pp per 100 m ² bvo
Commerciële dienstverlening (baliefunctie)	3,0	3,5	pp per 100 m ² bvo
Bedrijven - weinig werknemers, weinig bezoekers	0,8	0,9	pp per 100 m ² bvo
Bedrijven - veel werknemers, weinig bezoekers	2,5	2,8	pp per 100 m ² bvo
Bedrijven - weinig werknemers, veel bezoekers	1,6	1,8	pp per 100 m ² bvo
Horeca	6,0	8,0	pp per 100 m ² bvo
Sportschool-Fitness	4,0	5,0	pp per 100 m ² bvo
Hotel	0,5	1,5	per hotelkamer

Bron: CROW-publicatie 182 - Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, juni 2003

