

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35

4811 GB Breda

*telefoon* 076 – 5225262

*email* info@c5s.nl

*internet* www.c5s.nl

*kvk Breda* 20083802

# **Gemeente Hulst**

## Bestemmingsplan

### “Bedrijventerreinen Hulst”

Projectnummer: 182622t13

Datum: 1 oktober 2020



# **Gemeente Hulst**

## **Bestemmingsplan**

### **“Bedrijventerreinen Hulst”**

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

kenmerk : NL.IMRO.0677.bpbedrijventerrein-001V

d.d. : 01-10-2020

Projectleider: Dhr. drs. M.J. Volbeda

Status: Vastgesteld



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende ruimtelijke plannen en besluiten	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Gemeente Hulst	5
2.3	Bedrijventerrein Clinge	5
2.4	Bedrijventerrein Walsoorden	6
2.5	Bedrijventerrein Hogeweg	7
2.6	Bedrijventerrein Hoek en Bosch	9
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal beleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	16
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN</b>	<b>19</b>
4.1	Inleiding	19
4.2	Bodem	19
4.3	Waterhuishouding	20
4.4	Cultuurhistorie	21
4.5	Archeologie	22
4.6	Natuur	23
4.7	Wegverkeerslawaaï	24
4.8	Bedrijven en milieuzonering	24
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	Luchtkwaliteit	31
4.11	Kabels en leidingen	32
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>	<b>35</b>
5.1	Inleiding	35
5.2	Opbouw van de regels	35
5.3	Regels	35
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>41</b>
6.1	Inleiding	41
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	41
6.3	Economische uitvoerbaarheid	41

<b>7</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>43</b>
7.1	Vooroverleg	43
7.2	Zienswijzen	43

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek Bedrijventerrein Hogeweg V, Polderstraat, Hulst

Bijlage 2: Vooroverlegreacties

Bijlage 3: Notitie Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Hulst beschikt over diverse bestemmingsplannen en beheersverordeningen die van toepassing zijn op de bedrijventerreinen in de gemeente. Door de uiteenlopende systematieken van bestemmen is de behoefte ontstaan om de bedrijventerreinen Clinge, Walsoorden, Hogeweg en Hoek en Bosch te regelen in één overkoepelend bestemmingsplan. Voor onderhavige actualisatie is het uitgangspunt dat regels die niet toegepast worden uit het bestemmingsplan worden geschrapt. Het bestemmingsplan is conserverend van aard waardoor de nadruk ligt op het beheer en behoud van de bestaande omgeving.



Ligging van de gemeente Hulst. Met sterren zijn de vier bedrijventerreinen aangeduid.  
Bron: [topotijdreis.nl](http://topotijdreis.nl), 2019.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan betreffen de bedrijventerreinen Clinge, Walsoorden, Hogeweg en Hoek en Bosch. De bedrijventerreinen Walsoorden en Hoek en Bosch zijn in het noorden van de gemeente Hulst gelegen. De bedrijventerreinen Clinge en Hogeweg bevinden zich in het zuiden van de gemeente Hulst.

De planbegrenzing wordt grotendeels gevormd door de plannen die in de volgende paragraaf zijn weergegeven. Daar waar niet het hele plan opgenomen wordt in het nieuwe bestemmingsplan, wordt de grens bepaald door het bestemmingsplan “Buitengebied Hulst” en “Kernen Hulst”.

### 1.3 Geldende ruimtelijke plannen en besluiten

Met deze integrale herziening worden enkele vigerende plannen en besluiten samengevoegd en verwerkt tot één plan. Het betreft de navolgende ruimtelijke plannen en besluiten:

Naam plan / besluit	Vastgesteld
Bedrijventerrein Hogeweg I, II, III	21-03-2013
Bedrijventerrein Hogeweg IV	28-09-2017
Bedrijventerrein Hulst Hogeweg V	23-09-2010
Hogeweg V, 1 <sup>e</sup> herziening	14-12-2017
Ontsluitingsweg Hogeweg IV	28-09-2017
Landbouwroute N290, Hulst (voor zover betrekking hebbende op bedrijventerrein)	10-07-2014
Evenaar 4 Hulst	15-02-2016
Wolfstraat 13 te Hulst	21-03-2018
De Statie (westelijk driehoekje)	18-12-2008
Bedrijventerrein Hoek en Bosch	28-09-2017
Hulsterweg ong., Kloosterzande	02-01-2018
Hulsterweg L1339 Kloosterzande	05-07-2018
Walsoorden	08-07-2010
Kernen Hulst (voor zover betrekking hebbende op bedrijventerrein Clinge)	07-06-2018

### 1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken: Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 geeft een toetsing weer van het planvoornemen aan de planologisch relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische plantoelichting. Hoofdstuk 6 en 7 vormen de beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Hierbij vindt een beschrijving van de gemeente Hulst en de bedrijventerreinen Clinge, Walsoorden, Hogeweg en Hoek en Bosch.

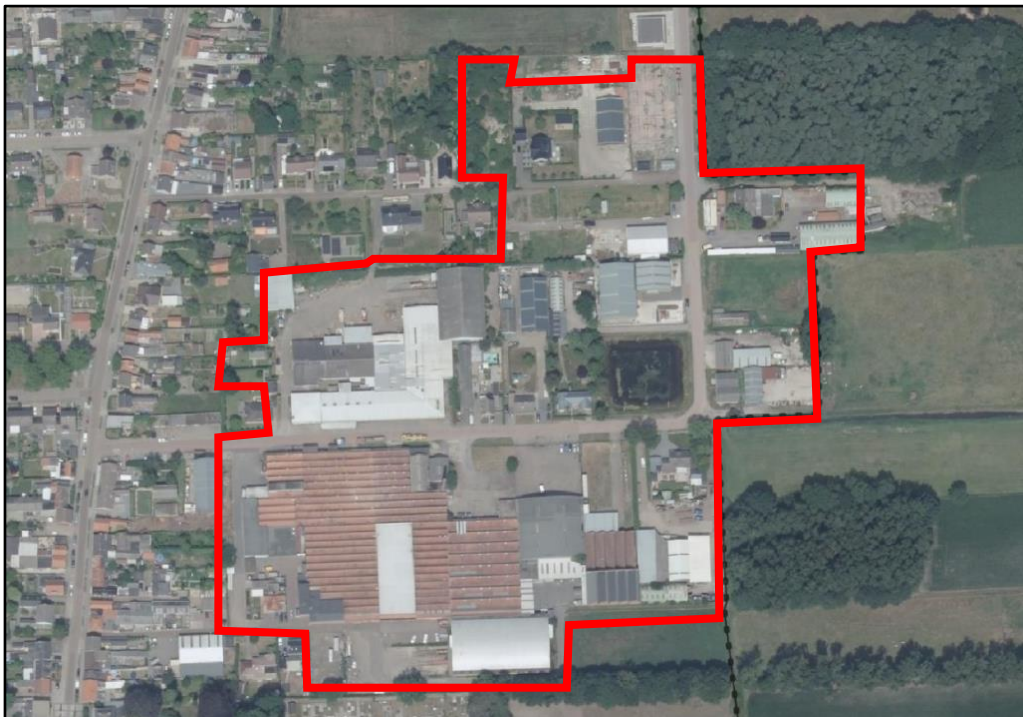
### 2.2 Gemeente Hulst

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 en de noordrand grenst grotendeels aan de Westerschelde. De gemeente bestaat uit de kernen Hulst, Kloosterzande, Sint Jansteen, Clinge, Vogelwaard, Heikant, Nieuw-Namen, Graauw, Lamswaarde, Hengstdijk, Terhole, Kapellebrug, Ossensisse, Walsoorden en Kuitaart.

### 2.3 Bedrijventerrein Clinge

#### *Historische ontwikkeling*

De kern Clinge is in 1815 gesticht en heeft zich vanaf het midden van de vorige eeuw (met name) langs de 's-Gravenstraat als lintdorp ontwikkeld.



*Ligging van het bedrijventerrein Clinge. Met een rode contour is het plangebied aangeduid.  
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*

Door uitbreidingen met woningen aan de westzijde en het bedrijventerrein Clinge aan de oostzijde van de kern, is het lintkarakter met de bijbehorende karakteristieke rafelige overgang naar het landelijk gebied deels verloren gegaan. Het bedrijventerrein Clinge heeft zich vanaf de jaren '30 ontwikkeld rondom het textielbedrijf aan de Clitexweg. Dit textielbedrijf is in de jaren '80 opgeheven. In de vrijgekomen bedrijfsbebouwing zijn nu een groot aantal bedrijven gevestigd met daarbij telkens een aantal bedrijfswoningen.

#### *Ruimtelijke en functionele structuur*

De ruimtelijke hoofdstructuur van Clinge wordt vooral bepaald door de 's Gravenstraat, een circa 2 kilometer en grotendeels aaneengesloten bebouwingslint, met een relatief groot aantal dwars daarop aantakende dreven en polderwegen. De 's Gravenstraat wordt voornamelijk gekenmerkt door een mix van diverse functies. Aan de oostzijde van de kern bevindt zich het bedrijventerrein Clinge. Ter plaatse zijn uiteenlopende bedrijven gevestigd. In het zuiden van het plangebied zijn hoofdzakelijk bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. In het noorden van het bedrijventerrein zijn hoofdzakelijk bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Verder zijn er verschillende specifiek aangeduide bedrijven gelegen, zoals een bouw- en renovatiebedrijf van caravans, een houtbewerkingsinrichting, een textielbewerkingsinrichting en een zoetwarenfabriek. De wegen Bospad, Tiberghienweg en Clitexweg doorkruisen het plangebied. Deze wegen ontsluiten het plangebied ook op de kern Clinge.

## 2.4 Bedrijventerrein Walsoorden



*Ligging bedrijventerrein Walsoorden. Met een rode contour is het plangebied aangeduid.  
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*



### *Historische ontwikkeling*

De kern van Walsoorden is kort na de herdikking in 1622 van de Noorddijkpolder ontstaan langs de toegangsweg tot de haven. De haven was tot in de jaren '40 aanlegplaats voor de veerdienst over de Westerschelde naar Hansweert.

### *Ruimtelijke en functionele structuur*

De structuur van Walsoorden wordt in grote mate bepaald door de aanwezigheid van het bedrijventerrein Walsoorden dat ten zuiden van de kern is gelegen. Het terrein domineert dan ook het beeld van de dorpskern en de omgeving. Dit wordt met name veroorzaakt door twee grootschalige bedrijven: een betonfabriek en een postorderbedrijf. De betonfabriek, overslag, recreatiebedrijven, scheepswerf en transportbanden zijn aangegeven met specifieke aanduidingen. Voor de overige percelen is aangegeven tot en met welke milieucategorie ter plaatse bedrijven zijn toegestaan. De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via de Walsoordensestraat en de Havenstraat. De Havenstraat en het zuidelijk deel van de Mariadijk delen het bedrijventerrein ruimtelijk op in 3 delen.

## **2.5 Bedrijventerrein Hogeweg**

### *Historische ontwikkeling*

De kern Hulst verkreeg in 1180 stadsrechten en ontwikkelde zich in korte tijd uit tot een belangrijke vesting- en havenstad. Vanwege de aanwezigheid van de vestingwerken waren uitbreidingen buiten de vesting lange tijd niet aan de orde. Pas vanaf de 20<sup>e</sup> eeuw ontstonden grootschalige uitbreidingen buiten de vestingwerken. Waarbij eerst langs de aanvoerwegen van buiten de stad werd gebouwd en later ook planmatige uitbreidingswijken, zoals Hulst Noord en later ook Hulst Zuid. Aan de zuidkant van Hulst



*Ligging bedrijventerrein Hogeweg. Met een rode contour wordt het plangebied aangeduid.  
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*

ontstond in de jaren '70 het bedrijventerrein Hogeweg. Wat vervolgens meermaals is uitgebreid.

#### *Ruimtelijke en functionele structuur*

Het bedrijventerrein Hogeweg is in vijf fasen ontwikkeld (Hogeweg I, II, III, IV en V). In de derde fase is een nieuwe ontsluiting van het bedrijventerrein op de Absdaalseweg gerealiseerd en in de vierde fase is een belangrijke impuls gegeven aan een verbeterde landschappelijke inpassing van het terrein. Binnen het plangebied komen hoofdzakelijk bedrijven voor en zijn wisselend bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1. Verder zijn er verschillende specifiek aangeduide bedrijven gelegen, zoals grootschalige logistieke bedrijven, hoogte kraan / stapelhoogte en internetveiling. Naast bedrijven komen er ook een aantal niet bedrijfsactiviteiten voor in het plangebied, zoals detailhandel in bouwmaterialen. Daarnaast bestaat de structuur van het plangebied in het zuidoostelijke deel hoofdzakelijk uit een sterk wisselende situering van bedrijfswoningen. De ontsluiting van het bedrijventerrein vindt in hoofdzaak plaats via de Australiëweg en de Oceanië. Deze wegen sluiten aan op de N258, respectievelijk N290.

Het deelgebied Hogeweg V vraagt om nadere aandacht. Op 1 maart 2018 is in dit deelgebied het bestemmingsplan "Hogeweg V, 1<sup>e</sup> herziening" onherroepelijk geworden. Dit plan bevat een specifieke situatie waarvoor specifieke afspraken gemaakt zijn.

Het oorspronkelijke bestemmingsplan voor het deelgebied Hogeweg V maakte op fase 1 (noordelijk deel), afhankelijk van de toegelaten milieucategorie, een breed scala aan bedrijfsactiviteiten rechtstreeks mogelijk. Voor fase 2 (zuidelijk deel) gold dat dit deel bestemd was als agrarisch. Het bestemmingsplan "Hogeweg V, 1<sup>e</sup> herziening" maakt het mogelijk om uitsluitend grootschalige logistieke bedrijven te vestigen in het hele plangebied. De initiatiefnemers zien dit, samen met de gemeente Hulst, als een kans om het deelgebied gelijktijdig te ontwikkelen. Enerzijds zorgde de 1<sup>e</sup> herziening voor een uitbreiding van Hogeweg V met fase 2, anderzijds wordt fase 1 beperkt, omdat er zich voor het grootste deel enkel nog logistieke bedrijven mogen vestigen. Mocht blijken dat de marktomstandigheden zich dusdanig wijzigen dat de ontwikkeling van grootschalige logistiek op Hogeweg V niet van de grond komt, dan kan het deelgebied Hogeweg V zich met de huidige planologische regeling niet ontwikkelen als een regionaal bedrijventerrein. De gemeente Hulst en de initiatiefnemer hebben hierover in een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt omtrent een eventuele herbestemming na 15 jaar. Voor fase 2 geldt dat het niet voor de hand ligt dat dit deel na deze periode ook als regionaal bedrijventerrein zal worden ingevuld, omdat de omvang van regionale bedrijventerrein die dan op de markt komt, de verwachte vraag voor Zeeuws-Vlaanderen en de gemeente Hulst in het bijzonder, ruimschoots zal overschrijden. Daarom zal voor deze fase 2 indien deze situatie zich voor zou doen, in gezamenlijk overleg naar een passende nieuwe invulling en bestemming worden gezocht.

Bij de planvorming voor Hogeweg V is onderzoek gedaan naar de effecten van vestiging van grootschalige logistieke bedrijven op de verkeerssituatie in het gebied alsmede de ontsluiting richting België via Kapellebrug. Er is onderzocht of de geprognosticeerde toename van (vracht)verkeer problemen zou gaan opleveren voor de doorstroming en

verkeersveiligheid. De conclusie was dat dit voor de I/C verhouding (intensiteit/capaciteit) wel consequenties had, maar nog steeds beneden de norm zit. Bij ontwikkeling van Hogeweg V in combinatie met de verwachte autonome groei en ontwikkeling in de omgeving, vraagt de verkeersafwikkeling bij Kapellebrug een aandachtspunt en zijn mogelijk aanvullend te nemen maatregelen noodzakelijk. Indien aanpassing van de N258 en N290 noodzakelijk blijkt te zijn dan is overleg met de provincie noodzakelijk.

## 2.6 Bedrijventerrein Hoek en Bosch

### *Historische ontwikkeling*

De kern Kloosterzande is oorspronkelijk ontstaan uit de dijkdorpen Kloosterzande en Groenendijk. De dorpen zijn geleidelijk aaneengegroeid als gevolg van bebouwingsontwikkeling langs de Cloosterstraat, het Poolseplein en de Hulsterweg. Aan de zuidkant van Kloosterzande opent in 1906 mouterij- en brouwerijbedrijf 'De Zwaan'. Het bedrijf groeit door en vanaf de jaren '80 van de vorige eeuw gaan zich snel meer bedrijven op deze locatie vestigen. Zo ontstaat het bedrijventerrein Hoek en Bosch.



*Ligging bedrijventerrein Hoek en Bosch. Met een rode contour wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*

### *Ruimtelijke en functionele structuur*

De oudste gebiedsdelen van Kloosterzande zijn nog steeds goed herkenbaar en bepalen in grote mate de beeldkarakteristiek van de kern en vormen in onderlinge samenhang de ruimtelijke hoofdstructuur (ringstructuur). Aan de oostzijde van de kern loopt de weg N689 die in zuidelijke richting langs het bedrijventerrein Hoek en Bosch komt. Binnen het plangebied komen hoofdzakelijk bedrijven voor en zijn wisselend bedrijven toegestaan tot en met categorie 2, 3.1 en 3.2. Verder zijn er verschillende

specifiek aangeduide bedrijven gelegen, zoals aannemingsbedrijf, autoplaatwerkerij, mouterij, oppervlaktebehandeling en een smederij, lasinrichting, bankwekerij. Het bedrijventerrein is deels organisch en deels planmatig tot stand gekomen. Kenmerkend in dit gebied is de lintstructuur als ruimtelijke drager voor de bedrijfsontwikkeling. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats door de Hulsterweg die direct ontsloten is op de N689.



## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

##### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet

worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het voorliggend plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig planvoornemen. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

### 3.2.2 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012*

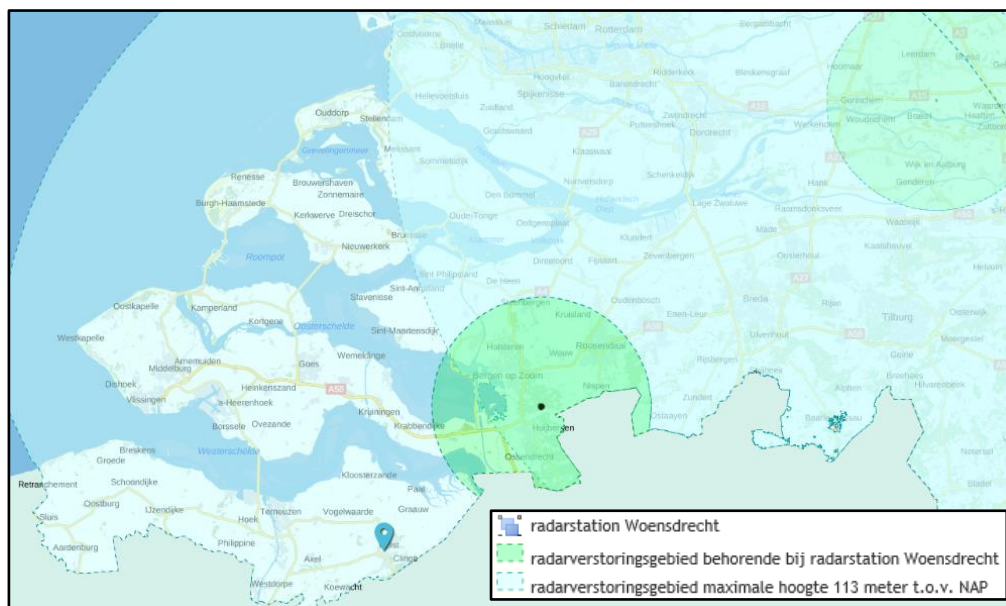
#### *Toetsingskader*

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### *Beoordeling en conclusie*

Volgens de kaart behorend bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Woensdrecht. In een gebied rondom dit radarstation dient rekening te worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom dit radarstation mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied behorend bij het radar op het vliegveld Woensdrecht geldt een maximale hoogte van 113 ten opzichte van NAP.



*Ligging van het radarverstoringsgebied behorend tot vliegbasis Woensdrecht. Met de blauwe aanwijzer wordt het plangebied aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.*

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. De bestaande maten komen bovendien niet boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat uit. Onderhavig plan voldoet aan de regels geldende in het Barro en de Rarro

### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

#### *Toetsingskader*

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling'. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op

basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

#### *Beoordeling en conclusie*

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?
- b. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- c. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- d. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

#### a. Voorziet het onderhavige besluit in een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling?

Onderhavig plan bevat geen mogelijkheden die voorzien in aanvullende bebouwing (hoofdgebouwen) ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 26 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1125). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2018**

##### *Toetsingskader*

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten (PS) van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In het Omgevingsplan, dat de status heeft van een structuurvisie, wordt een nieuwe taakverdeling geïntroduceerd tussen het Rijk, provincie, waterschap en gemeenten. In de nieuwe verdeling, gebaseerd op de beginselen van de Wet ruimtelijke ordening en het meest recente rijksbeleid, beperkt de provincie zich tot de kerntaken. De provincie scheidt de kaders, gemeenten maken met elkaar afspraken over hoe deze kaders regionaal kunnen worden ingevuld.

Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Ten aanzien van bedrijventerrein is in het Omgevingsplan beleid geformuleerd. Algemene doelstelling betreft het kunnen aanbieden van voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen. In 2018 is er voldoende aanbod aan goed ontsloten bedrijventerrein en kantoorlocaties om de economische dynamiek optimaal te dienen. Er is geen structureel overaanbod en door herstructurering sluit de kwaliteit van bedrijventerreinen goed aan bij wensen en kansen uit de markt. Terreinen voegen zich goed in de (landschappelijke) omgeving.

Voor kleinschalige bedrijventerreinen, waaronder Clinge en Hoek en Bosch, richt het beleid zich op concentratie en bundeling van bedrijven op deze terreinen. Kleinschalige terreinen krijgen éénmalig de mogelijkheid voor een beperkte afronding, indien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. Om infra-investeringen optimaal te kunnen

benutten en overlast te voorkomen moet worden aangesloten bij het kwaliteitsnetwerk goederenvervoer. Nieuwe bedrijven, vooral voor logistiek gerelateerde bedrijvigheid, kunnen zich alleen vestigen op terreinen die zijn aangesloten op dit regionale kwaliteitsnet.

Voor binnenhavens en loswallen, waaronder Walsoorden heeft de provincie zich als doel gesteld om een sterk netwerk van laad- en loslocaties ten behoeve van de binnenvaart te behouden. Ingezet wordt op regionale dekking, kwaliteit en voldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Functieverandering van één van deze binnenhavens of loswallen is alleen acceptabel als er binnen 30 kilometer (over de weg) voldoende en passende overslagmogelijkheden of mogelijkheden voor bedrijfsvestiging zijn om de daar plaatshebbende overslag en gevestigde watergebonden bedrijven op te vangen.

Voor regionale bedrijventerreinen, waaronder Hogeweg geldt dat het van groot belang is dat uitbreiding van bestaande bedrijven mogelijk is en nieuwe en innovatieve bedrijvigheid worden binnengehaald. Het bevorderen van een optimale afstemming van vraag en aanbod van bedrijventerreinen, herstructurering van bestaande terreinen, zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en goede bereikbaarheid is van belang. Het is hierbij zowel ruimtelijk als economisch van belang dat bedrijvigheid geconcentreerd en gebundeld wordt ontwikkeld.

#### *Beoordeling conclusie*

Voor het plangebied bestaande uit de bedrijventerrein Clinge, Walsoorden, Hogeweg en Hoek en Bosch is met name het uitgangspunt van het provinciaal beleid ten aanzien van bundeling en concentratie van bedrijven. Door middel van onderhavig conserverend bestemmingsplan krijgen de bedrijventerreinen de beschikking over dezelfde regelgeving. Hierdoor komt er voor bestaande bedrijven en voor bedrijven die zich willen vestigen meer duidelijkheid over de mogelijkheden die binnen de gemeente bestaan. In het voorliggende conserverende bestemmingsplan wordt de provinciale normstelling, als genoemd in het Omgevingsplan, ten aanzien van ordening en bescherming vertaald. Hiervoor gelden de regels als opgenomen in de Verordening ruimte Zeeland.

### 3.3.2 *Verordening ruimte Zeeland, 2018*

#### *Toetsingskader*

In het kader van de normerende rol wordt de Omgevingsverordening ingezet voor die onderwerpen waarvoor de Provincie eraan hecht dat doorwerking van het beleid van het Omgevingsplan juridisch geborgd is. Er wordt niet meer geregeld dan nodig is voor het belang zoals dat in het Omgevingsplan is verwoord. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van het Omgevingsplan dus niet in nieuw beleid. De inzet van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of noodzakelijk is om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de

Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. Vooral nog is voor onderhavig bestemmingsplan daarom hoofdzakelijk hoofdstuk 2 'Ruimte' van toepassing.

#### *Beoordeling*

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 bevat een specifieke regeling voor het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen (artikel 2.3 Bedrijven). Onderhavig bestemmingsplan richt zich niet op het ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein maar op het geven van een moderne en passende regeling voor bestaande terreinen. De Omgevingsverordening doet daar geen uitspraak over.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen is passend binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### *3.4.1 Regionaal bedrijventerreinprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025*

##### *Toetsingskader*

De gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen hebben samen met de provincie Zeeland in december 2016 het regionaal beleid voor bedrijventerreinen vastgesteld. Voor de gemeente Hulst geldt dat het bedrijventerrein aan de Hogeweg een regionale functie heeft. De overige bedrijventerreinen hebben vooral een lokale functie. In de regio Zeeuws-Vlaanderen is er sprake van een ruime voorraad aan bedrijventerreinen. Maar doordat er in de regio bedrijfsbestemmingen worden wegbestemd en door toegenomen grondverkoop is er geen sprake van een overschot aan bedrijventerreinen. Voor de gemeente Hulst in het bijzonder geldt dat de voorraad harde plancapaciteit voor bedrijfsgrond kleiner is dan de geprognostiseerde behoefte.

Het wegbestemmen en actief verplaatsen van bedrijventerreinen is geen doel van de gemeente Hulst. Vanwege een goede ruimtelijke ordening wordt wel gestuurd om losse bedrijfslocaties gelegen in of nabij woongebieden te saneren, of te verplaatsen naar de bedrijventerreinen. De achterblijvende locaties dienen dan te worden getransformeerd.

##### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan en legt de bestaande situatie vast. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal worden getoetst of deze passend zijn binnen het 'Regionaal bedrijventerreinprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025'.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### *3.5.1 Structuurvisie Hulst*

##### *Toetsingskader*

Door de gemeenteraad is op 5 mei 2012 de Structuurvisie Hulst vastgesteld. Met deze visie zijn de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid vastgelegd. De visie heeft een perspectief tot en met 2025.

Naast de landbouw zijn er ook andere bedrijven die Hulst als vestigingsplaats hebben gekozen. Voor een belangrijk deel zijn dit bedrijven met een regionale binding en afzetmarkt. Ook zijn het een beperkt aantal gespecialiseerde bedrijven met een wereldwijde afzet die in Hulst zijn te vinden. Daarbij is er van oudsher bedrijvigheid ontstaan in de linten van Kapellebrug, Heikant en Clinge, in Vogelwaarde en nabij de haven van Walsoorden. In de afgelopen decennia heeft een verschuiving plaatsgevonden waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn geconcentreerd op het bedrijventerrein Hogeweg in Hulst en Hoek en Bosch in Kloosterzande. Uitgangspunt is dat bedrijven die niet (meer) binnen de dorpen passen, verplaatst worden naar een bedrijventerrein.

#### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan en legt de bestaande situatie vast. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zal worden getoetst of deze passend zijn binnen de Structuurvisie Hulst.

### 3.5.2 Zon- en windenergie gemeente Hulst

#### *Toetsingskader*

Duurzame energie is anno 2018 een veelbesproken onderwerp. De gemeente Hulst heeft op 8 november 2018 beleidsregels voor zon- en windenergie vastgesteld.

Het innemen van een standpunt wat betreft de soorten duurzame energieopwekking en de (rand)voorwaarden die daarvoor gelden is belangrijk. De gemeente Hulst streeft naar het opwekken van duurzame energie die voorziet in de behoefte van alle huishoudens in de gemeente.

In deze beleidsregel wordt aangegeven wat de rol van de gemeente in dergelijke projecten is, de randvoorwaarden die daarvoor gelden en welke vorm van opwekking voor de gemeente Hulst momenteel het meest geschikt is. Er wordt in deze beleidsregel alleen ingegaan op zon- en windenergie, omdat er van overige vormen van opwekking nog te weinig bekend is om daar uitspraken over te doen.

#### *Beoordeling en conclusies*

Het beleidskader biedt mogelijkheden voor het realiseren van kleine windturbines binnen het onderhavig plangebied. Het beleid is verwerkt in de regels van dit plan waarmee het plan voldoet aan dit gemeentelijk beleid.





## 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

*Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro*

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r.. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft een beoordeling plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van de uitgevoerde beoordeling.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuurgebieden:
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.2 Bodem

*Toetsingskader*

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

#### *Beoordeling en conclusie*

In onderhavig bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd en de bestemmingsregeling geactualiseerd. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, waarvoor een onderzoek naar kwaliteit van de bodem en het grondwater uitgevoerd moet worden. Vanuit het aspect bodem zijn er geen belangen die van invloed zijn op onderhavig conserverend bestemmingsplan.

### **4.3 Waterhuishouding**

#### *Toetsingskader*

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

#### *Omgevingsplan Zeeland 2018*

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Om vanuit het waterbeheer in te kunnen spelen op ruimtelijke ontwikkelingen en bestaande ongewenste situaties bij te sturen, zijn door de provincie Zeeland waterkansenkaarten ontwikkeld. Op basis van hydrologische uitgangspunten zijn voor de verschillende functies en het landgebruik kansen en bedreigingen in beeld gebracht. Resultaat zijn de kansenkaarten voor het landelijk en het stedelijk gebied en een kansenkaart voor het thema wateroverlast. De kaarten geven aan waar deze functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden en het waterbeheer in beginsel tegen geringe kosten kan worden uitgevoerd.

#### *Deelstroomgebiedsvisie Zeeland*

De deelstroomgebiedsvisie Zeeland is een gezamenlijk product van waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van 'vasthouden – bergen – afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

#### *Waterschapbeleid waterschap Scheldestromen*

Het waterschap Scheldestromen heeft het regionale watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast die zijn opgesteld in het kader van Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw. De norm voor bebouwd gebied is dat terreinen mogen inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. Nieuwe ontwikkelingen en uitbereidingen dienen aan deze norm te voldoen. Verder mogen nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen geen negatieve effecten hebben op de waterhuishouding. Hiervoor dienen compenserende en mitigerende maatregelen worden genomen.

#### *Beoordeling en conclusie*

In de huidige situatie is oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Het betreft hier zowel primaire als secundaire oppervlaktewateren. Doordat onderhavig plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt neemt het verhard oppervlak ter plaatse niet toe. **Ondanks dat er geen nieuwe ontwikkelingen (uitbreidingen) mogelijk worden gemaakt dienen de bestaande ruimtelijke opgaven met betrekking tot de benodigde compenserende maatregelen voor de betreffende bedrijfsterreinen te worden uitgevoerd.**

De bestaande waterlopen blijven behouden. Het bedrijventerrein Walsoorden is gelegen tegen de Westerschelde. Door de zeedijk die gelegen is tussen Walsoorden en de Westerschelde, is het plangebied beschermt tegen het water. De afvoer van het bedrijfsafvalwater naar het bestaande afvalwaterriool blijft gehandhaafd. Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.4 Cultuurhistorie**

#### *Toetsingskader*

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

#### *Beleid provincie*

In de provincie Zeeland dient in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

#### *Beoordeling en conclusie*

Na beoordeling van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Daarnaast is onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard en maakt geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.5 Archeologie

### *Toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (waar onder bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

### *Beleid gemeente*

De gemeente Hulst heeft haar beleid voor het aspect archeologie vastgelegd in het document “Hulst archeologie- en aardkundebeleid”, zoals vastgesteld op 8 juni 2016. De gemeente Hulst is een gemeente met een divers landschap, een cultuurhistorisch landschap waarin resten van alle periodes vanaf de prehistorie tot op heden in de bodem verborgen zitten. Er ligt een duidelijke link tussen het archeologisch erfgoed en de toeristisch-recreatieve sector.

### *Beoordeling en conclusie*

Op basis van de beleidskaart behorend bij het archeologiebeleid, heeft de gemeente Hulst een zogenaamd paraplubestemmingsplan opgesteld. Dit is in het bestemmingsplan “Archeologie en aardkundige waarden”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, vertaald naar de bestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waarde – Archeologie 2’, ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Aardkundig 1’. Dit bestemmingsplan dient in samenhang te worden gelezen met het ter plaatse vigerende plan. Dit paraplubestemmingsplan is verwerkt in het onderhavige plan door het overnemen van de ter zake doende dubbelbestemmingen. Hiermee is de bescherming van archeologische waarden gewaarborgd.

Ten behoeve van het deelgebied Hogeweg V is een inventariserend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek ‘Bedrijventerrein Hogeweg V, Polderstraat, Hulst’, kenmerk 4756, d.d. oktober 2018 is door ADC ArcheoProjecten uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Bij deze bijlage is tevens het Selectieadvies van Eductact toegevoegd. Geadviseerd wordt om de gronden vrij te geven voor het beoogde gebruik.

## 4.6 Natuur

### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

### Gebiedsbescherming

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

### *Beoordeling en conclusie*

Binnen het plangebied vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de gebiedsbescherming voortkomend uit de Wet natuurbescherming.

### Soortenbescherming

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

#### *Beoordeling en conclusie*

Binnen het plangebied vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die getoetst moeten worden in het kader van de soortenbescherming voortkomend uit de Wet natuurbescherming.

### **4.7 Wegverkeerslawaaï**

#### *Toetsingskader*

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De Wet geluidhinder bepaalt vereiste zoneringen voor geluid. De Wet geluidhinder bevat een uitgebreid stelsel een bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

#### *Beoordeling en conclusie*

Dit bestemmingsplan is gericht op beheer. Nieuwe ontwikkelingslocaties met directe realisatiemogelijkheden van geluidsgevoelige objecten zijn niet in het plan aanwezig. Akoestisch onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk.

### **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

#### *Toetsingskader*

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

#### *Beoordeling en conclusie*

In het plangebied worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ontwikkelingen die bij recht (via een reeds doorlopen procedure) zijn toegestaan worden als 'bestaand' beschouwd. De bestaande milieucategorieën van de bedrijven zijn hierin overgenomen en weergegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Hierbij zijn de uitgangspunten gehanteerd dat uit het oogpunt van milieukwaliteit in relatie tot optimale bedrijfsvoering een voldoende afstand tot woningen van derden van belang is en wordt ten aanzien van nieuwe (bedrijfs-)woningen op dit bedrijfengebied een terughoudend beleid gevoerd. Bestaande mogelijkheden voor bedrijfswoningen zijn wel overgenomen. Daarnaast is bedrijvigheid direct toegestaan tot maximaal milieucategorie 4.1. Lagere milieucategorieën zijn echter ook aan de orde.

Een aantal bedrijven kan niet worden ingeschaald in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook voor deze bedrijven zullen de huidige bedrijfsactiviteiten in planologisch opzicht worden gerespecteerd. Door middel van specifieke aanduidingen worden deze bedrijven concreet geregeld. Derhalve vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavig plan.

#### **4.9 Externe veiligheid**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor), inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR10<sup>-6</sup>) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is er inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

##### *4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid*

###### *Toetsingskader*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling

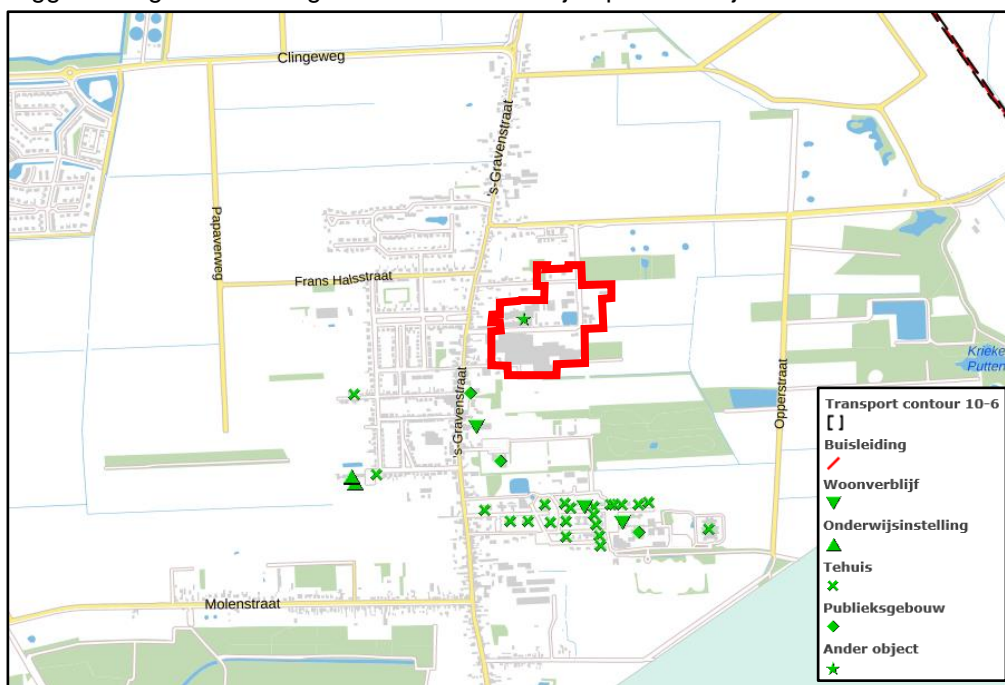
externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### *Beoordeling en conclusie*

In (de omgeving van) het plangebied zijn verschillende risicorelevante inrichtingen aanwezig. Op deze inrichtingen wordt hierna per bedrijventerrein ingegaan.

#### Bedrijventerrein Clinge

In het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen. Tegen het bedrijventerrein Clinge liggen ook geen inrichtingen die van invloed zijn op het bedrijventerrein.

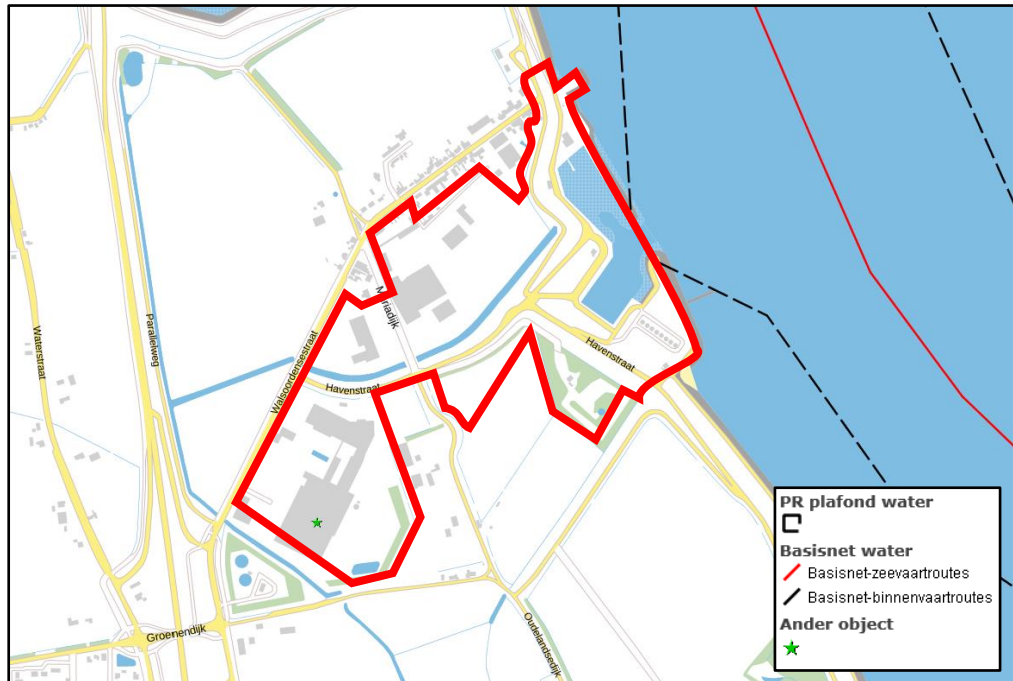


*Ligging van het bedrijventerrein Clinge. Met een rode contour is het plangebied aangeduid.  
Bron: risicokaart.nl, 2019.*

#### Bedrijventerrein Walsoorden

In het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen. Tegen het bedrijventerrein Walsoorden liggen ook geen inrichtingen die van invloed zijn op het bedrijventerrein.

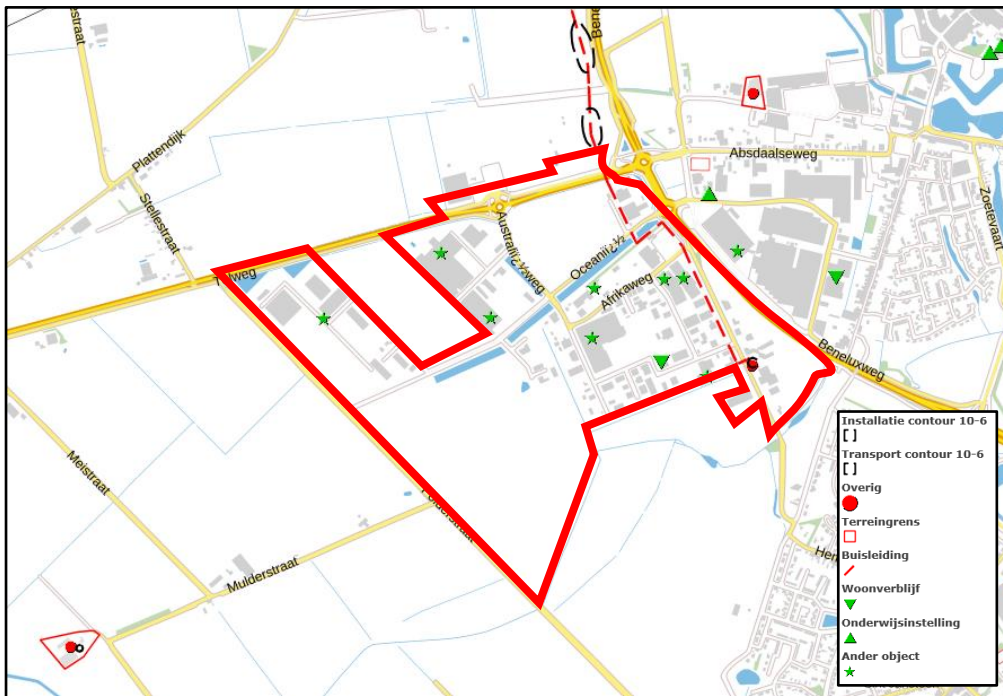




Ligging van het bedrijventerrein Walsoorden. Met een rode contour is het plangebied aangeduid. Bron: risicokaart.nl, 2019.

#### Bedrijventerrein Hogeweg

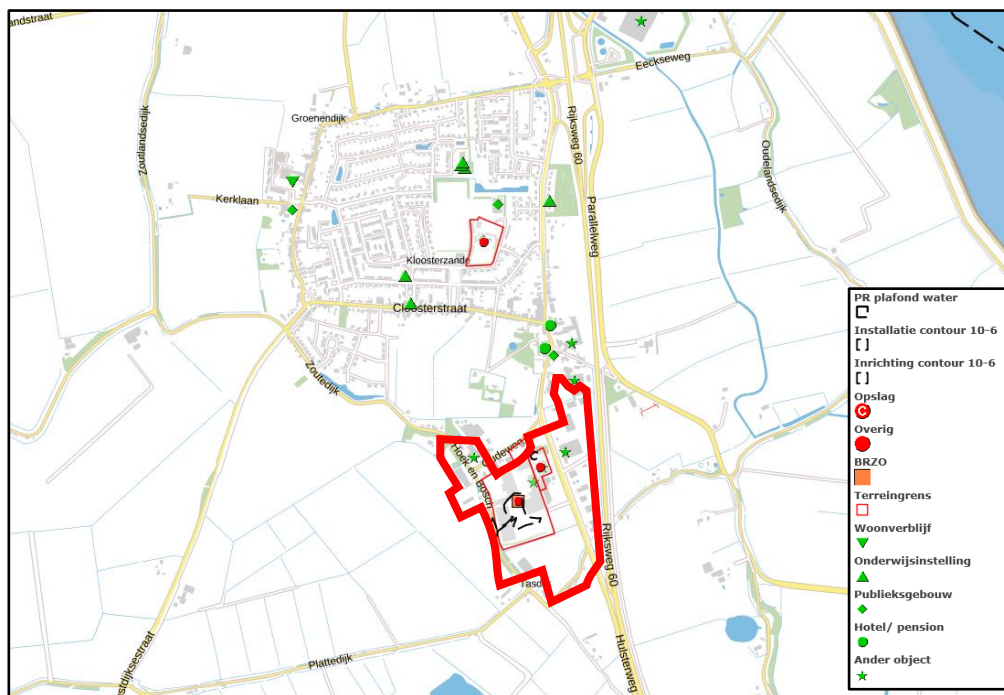
Aan de Hogeweg is een inrichting aanwezig waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Voor deze inrichting geldt een PR 10-6 contour aanwezig die op de risicokaart is weergegeven. Aangezien onderhavig bestemmingsplan niet voorziet in wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie, heeft deze inrichting geen invloed op de uitvoerbaarheid van het plan.



Ligging van het bedrijventerrein Hogeweg. Met een rode contour is het plangebied aangeduid. Bron: risicokaart.nl, 2019.

#### Bedrijventerrein Hoek en Bosch

Ter plaatse van het bedrijventerrein Hoek en Bosch zijn twee inrichtingen gelegen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Voor beide inrichtingen geldt een PR 10-6 contour die op de risicokaart is weergegeven. Aangezien onderhavig bestemmingsplan niet voorziet in wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie, heeft deze inrichting geen invloed op de uitvoerbaarheid van het plan.



Ligging van het bedrijventerrein Hoek en Bosch. Met een rode contour is het plangebied aangeduid. Bron risicokaart.nl, 2019.

#### 4.9.2 Transport en externe veiligheid

##### Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10<sup>-6</sup> per jaar.

##### Beoordeling en conclusie

In (de omgeving van) het plangebied zijn verschillende risicorelevante inrichtingen aanwezig. Op deze inrichtingen wordt hierna per bedrijventerrein ingegaan.

##### Bedrijventerrein Clinge

Uit de risicokaart blijkt dat binnen en nabij het bedrijventerrein Clinge geen transportroutes gelegen zijn waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nadere afweging aan het Besluit externe veiligheid is niet noodzakelijk.

#### Bedrijventerrein Walsoorden

Blijkens de risicokaart zijn binnen het bedrijventerrein Walsoorden geen risicorelevante transportroutes gelegen. Het plangebied grenst aan de Westerschelde. Over dit water vindt het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Onderhavig plan voorziet niet in wijzigingen ten opzichte van de bestaande situatie. Deze transportroute heeft daarom geen invloed op de uitvoerbaarheid van het plan.

#### Bedrijventerrein Hogeweg

Uit de risicokaart blijkt dat binnen en nabij het bedrijventerrein Hogeweg geen transportroutes gelegen zijn waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nadere afweging aan het Besluit externe veiligheid is niet noodzakelijk.

#### Bedrijventerrein Hoek en Bosch

Blijkens de risicokaart zijn binnen en nabij het bedrijventerrein Hoek en Bosch geen risicorelevante transportroutes gelegen zijn waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op 7 maart 2017 heeft de gemeenteraad de volgende wegen aangewezen als routing voor gevaarlijke stoffen; N60/N290 Provincialeweg, N689 Hulsterweg tot kruising met Hulsterweg-Boudeloodijk, Hulsterweg (gelegen naast N689 Rijksweg 60) tot kruising Oudeweg, Oudeweg. Bij het nemen van het besluit tot aanwijzing van deze routing zijn de consequenties voor omliggende functies beoordeeld. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en bevat geen nieuwe ontwikkelingen waardoor een nadere afweging aan het Besluit externe veiligheid niet noodzakelijk is.

### 4.9.3 *Buisleidingen en externe veiligheid*

#### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

#### *Beoordeling en conclusie*

In (de omgeving van) het plangebied zijn verschillende risicorelevante buisleidingen aanwezig. Op deze inrichtingen wordt hierna per bedrijventerrein ingegaan.

#### Bedrijventerrein Clinge

Volgend uit het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied een gasleiding gelegen. Deze gasleiding is niet opgenomen op de risicokaart. Blijkens de risicokaart zijn binnen en nabij het bedrijventerrein Clinge geen risicorelevante

buisleidingen gelegen waarin het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nadere afweging aan het Besluit externe veiligheid is niet noodzakelijk.

#### Bedrijventerrein Walsoorden

Uit de risicokaart blijkt dat binnen en nabij het bedrijventerrein Walsoorden geen risicorelevante buisleidingen gelegen zijn waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nadere afweging aan het Besluit externe veiligheid is niet noodzakelijk.

#### Bedrijventerrein Hogeweg

Uit de risicokaart blijkt dat binnen het bedrijventerrein Hogeweg een risicorelevante buisleiding van de Gasunie is gelegen. Deze buisleiding is in het vigerend bestemmingsplan opgenomen met een dubbelbestemming. In het voorliggende bestemmingsplan is deze buisleiding eveneens aangeduid op de verbeelding, door middel van een hartlijn (aangeduid met hartlijn 'leiding – gas') en de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'.

#### Bedrijventerrein Hoek en Bosch

Uit de risicokaart blijkt dat binnen en nabij het bedrijventerrein Hoek en Bosch geen risicorelevante buisleidingen gelegen zijn waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nadere afweging aan het Besluit externe veiligheid is niet noodzakelijk.

### **4.10 Luchtkwaliteit**

#### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM<sub>10</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO<sub>2</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen, waarvoor een aparte toets plaatsvindt aan het aspect luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.11 Kabels en leidingen**

### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer<sup>1</sup>.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;

---

<sup>1</sup> 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2</sup>.

#### *Beoordeling en conclusie*

Binnen het bedrijventerrein Hogeweg is een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie gelegen die als planologisch relevant is aan te merken. Dit betreft de gasleiding die is aangeduid op de risicokaart. Deze gasleiding is door middel van een dubbelbestemming en aanduiding opgenomen op de verbeelding. Gelijklopend met deze gasleiding is een waterleiding gelegen. Deze waterleiding is met een dubbelbestemming en aanduiding opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van het bedrijventerrein Clinge is een gasleiding gelegen. Deze gasleiding is door middel van een dubbelbestemming en aanduiding opgenomen op de verbeelding. In het overige deel van het plangebied zijn geen relevante kabels op leidingen gelegen, waardoor een nadere afweging van het aspect kabels en leidingen niet is benodigd.

#### **4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling**

##### *Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een

---

<sup>2</sup> Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

#### *Beoordeling*

Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden door middel van een toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk. Hierbij zijn alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten getoetst en akkoord bevonden.



## 5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de bestaande bedrijven recht doet. Bestaande rechten worden gehonoreerd.

### 5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kernen Hulst', vastgesteld op 7 juni 2018. Waar nodig is maatwerk verleend door middel van aanduidingen met bijbehorende regels.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 5.3 Regels

#### 5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

##### *Artikel 1 'Begrippen'*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

#### *Artikel 2 'Wijze van meten'*

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 en op welke wijze een aangegeven maat berekend moet worden.

### 5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

#### *Artikel 3 'Bedrijventerrein – 1'*

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' zijn ter plaatse bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast zijn ook internetbedrijven en productiegebonden detailhandel mogelijk. Verder zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, wegen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De bebouwing die op het bouwperceel is toegestaan, wordt vermeld in de bouwregels. Het totaal aan gebouwen dat gerealiseerd mag worden is gekoppeld aan het begrip 'bouwperceel'. Hierbij wordt een bebouwingspercentage gehanteerd om te bepalen in hoeverre een bouwperceel bebouwd mag worden. Indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage is gegeven dat mag 100% van het bouwperceel bebouwd worden. Indien op de verbeelding wel een bebouwingspercentage is gegeven dat geldt dat percentage als maximum.

De maximum bouwhoogte voor gebouwen is in de bouwregels begrensd. Omdat overkappingen vrijwel dezelfde ruimtelijke uitstraling hebben als gebouwen, is voor overkappingen aangesloten bij de hoogteregeling voor gebouwen. Een silo voldoet in het algemeen niet aan de begripsbepaling voor een gebouw (zie artikel 1 Woningwet en artikel 1 van de regels). Eventuele silo's kunnen echter een zodanige omvang hebben dat discussie hierover mogelijk is. Om deze reden zijn silo's in de bouwregels, net als overkappingen, apart benoemd. De silo's moeten worden gebouwd binnen een bouwvlak. De maximum hoogte van silo's is op de verbeelding aangegeven. Een elevator van een silo wordt gezien als ondergeschikt bouwonderdeel.

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een aanduiding voor bedrijfswoningen. De maximum goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoningen is respectievelijk 6 en 10 meter. De inhoud van bedrijfswoningen is gemaximeerd op 1.000 m<sup>3</sup>. Voor de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning is de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen en overkappingen behorende bij het bedrijf maatgevend. Reden hiervoor is dat er in de praktijk veelal sprake is van gemengd gebruik (bedrijfsmatig en particulier) van gebouwen. De maximum goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen en overkappingen bedraagt respectievelijk 3,3 en 7,3 meter.

#### *Artikel 4 'Bedrijventerrein – 2'*

Gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' zijn bestemd voor grootschalige logistieke bedrijven. Daarnaast zijn ook internetbedrijven, logistieke dienstverlening, e-commerce bedrijven en/of webwinkels mogelijk. Per bedrijfsvestiging mag het kantooroppervlak maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bedragen. Bij deze bestemming behorende

voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bebouwing die op het bouwperceel is toegestaan, wordt vermeld in de bouwregels.

#### *Artikel 5 'Groen'*

Binnen de bestemming 'Groen' zijn groen en voorzieningen toegestaan. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen, gedenktekens, terrassen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, toegangswegen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn ook mogelijk. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen voor ontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Verder mogen ten behoeve van de bestemming wel bouwwerken, geen gebouwen zijn, worden opgericht.

#### *Artikel 6 'Tuin'*

Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn aangewezen voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden of elders gelegen hoofdgebouwen. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

#### *Artikel 7 'Verkeer'*

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn wegen, alsmede opstelstroken en busstroken toegestaan. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals reclame-uitingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen, gedenktekens, voet- en fietspaden, wegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn mogelijk. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen voor nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Verder mogen ten behoeve van de bestemming wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

#### *Artikel 8 'Water'*

Gronden met de bestemming 'Water' zijn aangewezen voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, ondergeschikt groen en bruggen voor verkeer. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

#### *Artikel 9 'Leiding – Gas'*

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding. Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

#### *Artikel 10 'Leiding – Water'*

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een waterleiding. Op deze

gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

*Artikel 11 'Waarde – Archeologie 1'*

Voor het behoud, bescherming en/of herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan de vrijstellingsdiepte, die is weergegeven op de vrijstellingskaart in de bijlage bij de regels, geldt een omgevingsvergunningsplicht.

*Artikel 12 'Waarde – Archeologie 2'*

Voor het behoud, bescherming en/of herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan de vrijstellingsdiepte, die is weergegeven op de vrijstellingskaart in de bijlage bij de regels, geldt een omgevingsvergunningsplicht.

*Artikel 13 'Waarde – Archeologie 3'*

Voor het behoud, bescherming en/of herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Voor gebouwen en bouwwerken groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan de vrijstellingsdiepte, die is weergegeven op de vrijstellingskaart in de bijlage bij de regels, geldt een omgevingsvergunningsplicht.

*Artikel 14 'Waterstaat – Waterkering'*

Gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

5.3.3 *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'*

*Artikel 15 'Anti-dubbelregel'*

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

*Artikel 16 'Algemene bouwregels'*

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. Het betreffen bouwregels ten aanzien van de bestaande bebouwing, voorzieningen van algemeen nut en ondergeschikte bouwdelen in relatie tot bouwen.

*Artikel 17 'Algemene gebruiksregels'*

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

#### *Artikel 18 'Algemene aanduidingsregels'*

In dit artikel wordt aangegeven dat gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd zijn voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai. Daarnaast wordt in dit artikel aangegeven dat gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van personen en bebouwing bij calamiteiten.

#### *Artikel 19 'Algemene afwijkingsregels'*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde onderwerpen.

#### *Artikel 20 'Algemene wijzigingsregels'*

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om bij een omgevingsvergunning de opgenomen bestemmingen te wijzigen.

#### *Artikel 21 'Overige regels'*

In dit artikel is een regeling opgenomen ten behoeve van het parkeren. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet het bevoegd gezag toetsen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en wordt voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen. Met de regeling zoals hier is opgenomen wordt hierin voorzien. Vooruitlopend op het nog vast te stellen parkeerbeleid hanteert de gemeente Hulst de CROW-normen. Bij toetsing aan dit artikel dient uit te worden gegaan van de meest recente parkeerkcijfers en richtlijnen voor laden en lossen. Nadat het nieuwe parkeerbeleid is vastgesteld, wordt getoetst aan het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Hulst.

### **5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'**

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

#### *Artikel 22 'Overgangsrecht'*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

#### *Artikel 23 'Slotregel'*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Hulst'.

## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **6.2 Toepassing Grondexploitatiewet**

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

In onderhavige situatie is sprake van een conserverend bestemmingsplan. Van bouwplannen is geen sprake, waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Ten aanzien van onderhavig conserverend bestemmingsplan vinden er geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats die leiden tot bouwactiviteiten waarvoor een exploitatieplan opgesteld dient te worden. De kosten voor de actualisatie van het bestemmingsplan zijn gedekt door de gemeentelijke middelen.





## **7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Bovendien kan de gemeente ervoor kiezen om conform de gemeentelijke inspraakverordening een voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden een reactie geven op het plan.

De provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland hebben gereageerd op het bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze toelichting. De ingebrachte reacties zijn waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan.

### **7.2 Zienswijzen**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord.

Het bestemmingsplan heeft van 14 mei tot en met 24 juni ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Naast deze aanpassing is er tevens nog één ambtelijke aanpassing doorgevoerd. De Notitie Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.



# **Bijlage 1 Archeologisch onderzoek Bedrijventerrein Hogeweg V, Polderstraat, Hulst**

## **Bijlage 2 Vooroverlegreacties**

