

Bestemmingsplan 's Gravenstraat 49 Clinge



Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan 's Gravenstraat 49 Clinge in de gemeente Hulst

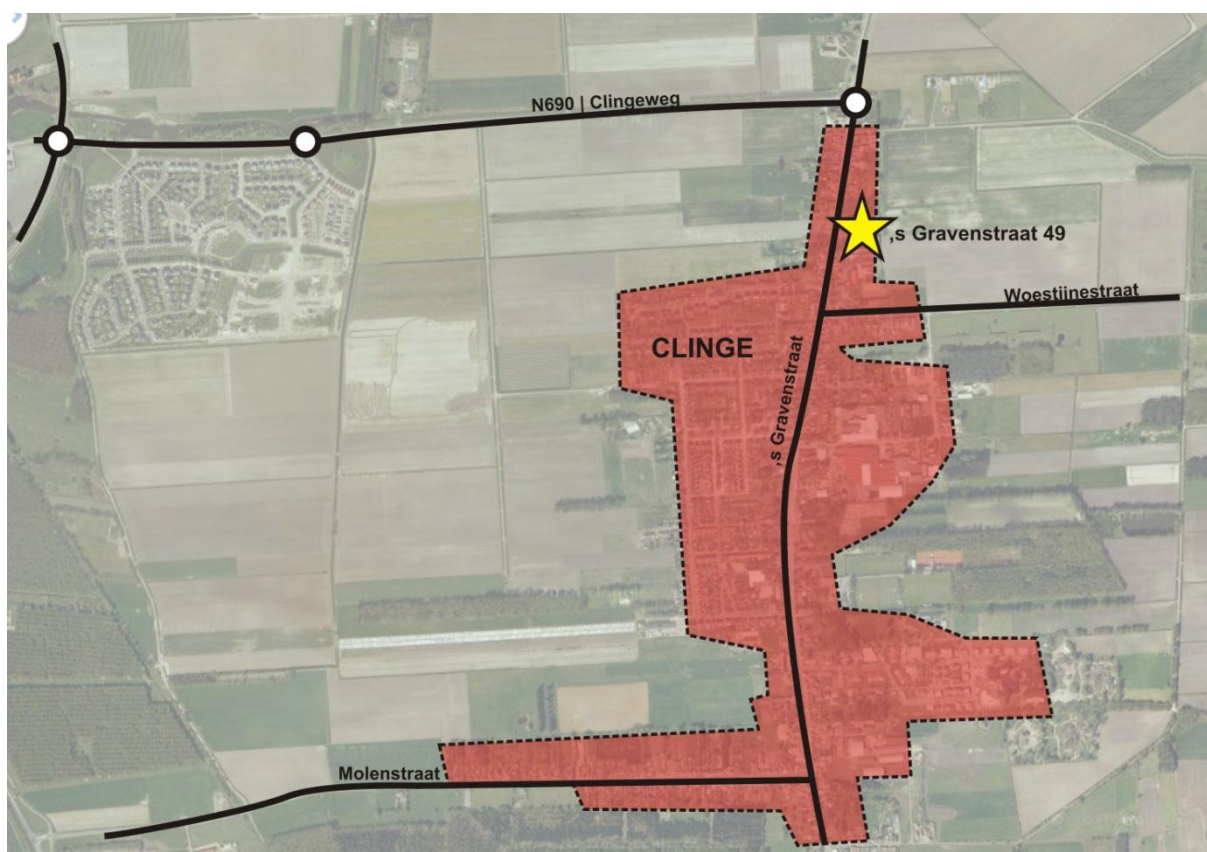
Inhoudsopgave

1	Inleiding	04
1.1	Aanleiding	04
1.2	Vigerend bestemmingsplan	04
1.3	Opzet van de toelichting	05
2	Omschrijving van het project	06
2.1	Ruimtelijk Functioneel	06
2.2	Beschrijving van het project	07
3	Vigerend beleid	09
3.1	Rijksbeleid	09
3.2	Provinciaal beleid	09
3.3	Gemeentelijk beleid	09
3.4	Toekomstig beleid	11
4	Ruimtelijke aspecten project	12
4.1	Ruimtelijke aspecten	12
4.2	Archeologie	13
4.3	Afweging	14
5	Milieuaspecten	15
5.1	Geluidhinder	15
5.2	Bodem	16
5.3	Luchtkwaliteit	16
5.4	Lichthinder	16
5.5	Geur	17
5.6	Externe veiligheid	17
5.7	MER plicht	17
5.8	Natuur Flora Fauna	17
5.9	Vogel- en habitatrichtlijn	17
5.10	Afweging	18
6	Waterparagraaf	19
7	Belemmeringen	20
7.1	Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke belemmeringen	20
7.2	Economische uitvoerbaarheid	20
10	Maatschappelijke toetsing en overleg	21
10.1	Maatschappelijke toetsing	21
10.2	Overleg	21
	Planregels	22
Bijlage 1	Verbeelding	34
Bijlage 2	Natuurloket	35
Bijlage 3	Reactie Waterschap	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel 's Gravenstraat 49 te Clinge (kadastrale aanduiding: gemeente Hulst, sectie R, nummer 465) staat momenteel een relatief kleine en verouderde woning. De eigenaar van het perceel wil een (vervangende) nieuwe woning met garage realiseren. De bestaande woning wordt gesloopt. Het initiatief is strijdig met de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan. Om realisatie mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan Clinge te worden opgestart. Gemeente Hulst heeft op 25 augustus 2009 besloten dat zij positief tegenover het bouwen van de woning staat.



Figuur 1 | 's Gravenstraat nr. 49

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om een nieuw bestemmingsplan of een herziening van een bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Clinge', vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst d.d. 23 september 2004, geldt ter plaatse van het beoogde plangebied de bestemming 'woondoeleinden' met de subbestemmingen 'erf' en 'voortuin'. De ontwikkeling past qua functie binnen het vigerende bestemmingsplan. De woning wordt buiten het aangegeven bebouwingsvlak gesitueerd waardoor er teveel erfbebouwing ontstaat en niet voldaan wordt aan de maximale goothoogte welke op erfbestemde gronden is toegestaan (3 meter). Daarnaast zijn er in het bestemmingsplan geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen waardoor de beoogde ontwikkeling wel mogelijk gemaakt kan worden. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt derhalve de huidige bestemming gewijzigd en een passende planologisch-juridische basis voor de beoogde ontwikkeling geboden.

1.3 Opzet van de toelichting

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart. De kaart vormt het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 's Gravenstraat 49 Clinge weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het (toekomstige) ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De ruimtelijke aspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komen de milieuaspecten aan de orde. In hoofdstuk 6 is de waterparagraaf opgenomen. De belemmeringen en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2 Omschrijving van het project

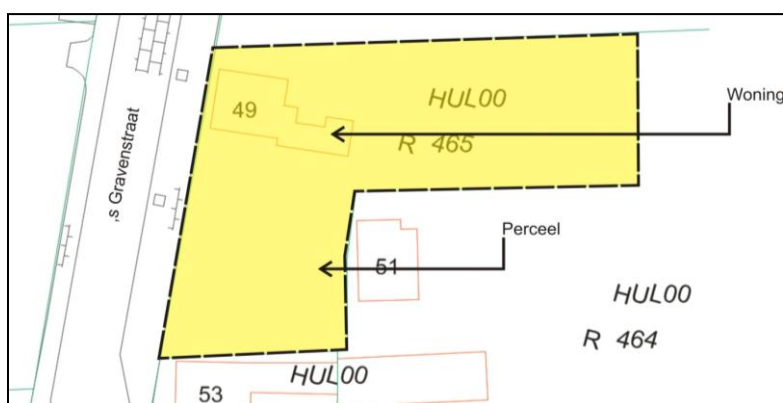
2.1 Ruimtelijk | Functioneel

Op het perceel 's Gravenstraat 49 te Clinge bestaat de huidige bebouwing uit een woonhuis. De woning staat nagenoeg op de perceelsgrens, op korte afstand van het trottoir. Rondom de woning is de grond in gebruik als tuin.



Figuur 2 | Huidige woning aan de 's Gravenstraat

Aan de westzijde grenst het perceel aan de 's Gravenstraat. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door het erf behorende bij de boerderij 's Gravenstraat 45. De zuid- en oostzijde van het perceel grenst aan het terrein van 's Gravenstraat 53, een voormalig autoherstel- en bergingsbedrijf.

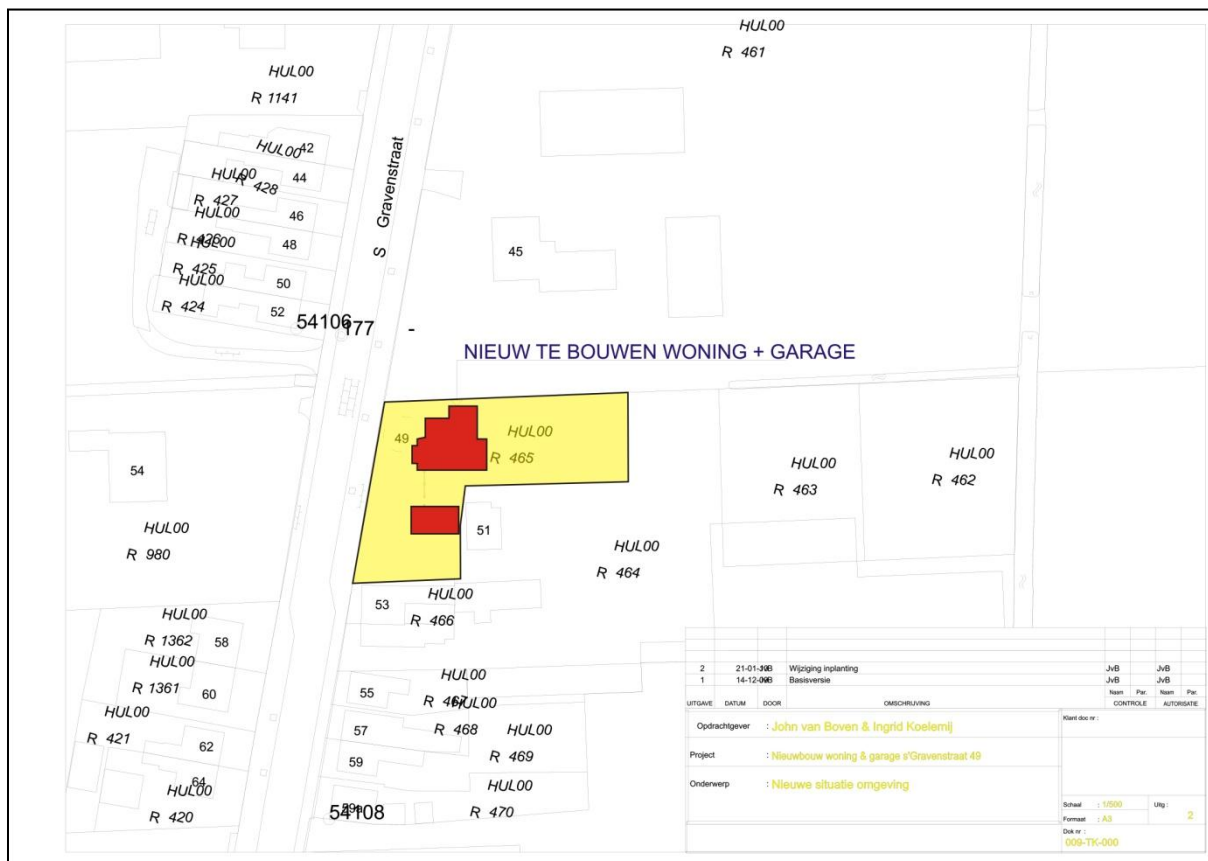


Figuur 3 | Huidig gebruik perceel

De 's Gravenstraat vormt de as van het dorp Clinge. De gehele straat, die tot ver over de Belgische grens doorloopt in buurdorp De Klinge, is voorzien van lintbebouwing. Aan dit lint is het dorp Clinge ontstaan. Zoals kenmerkend voor lintbebouwing is er sprake van een diversiteit aan bebouwing langs de 's Gravenstraat. Deze varieert zowel in functie, vormgeving als plaatsing ten opzichte van de weg.

2.2 Beschrijving van het project

Het voornemen bestaat op het perceel 's Gravenstraat 49 te Clinge een nieuwe woning met garage te realiseren. De nieuwe woning vervangt de bestaande woning, welke zal worden gesloopt. In onderstaande afbeelding staat de locatie van de woning en de garage op het perceel weergegeven.



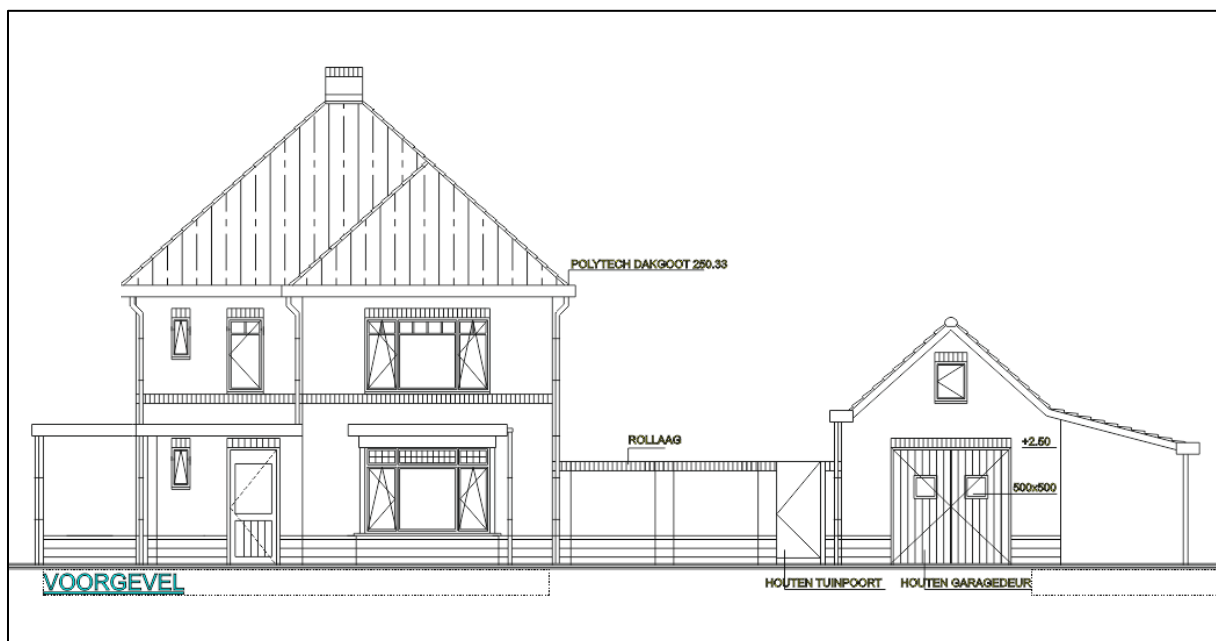
Figuur 4 | Plaats van nieuwe woning en garage op het perceel

De woning is 11,1 meter breed en 12,9 meter diep. De garage heeft een grondoppervlak van 8,2 meter bij 4,2 meter. In onderstaande afbeelding staan de hoogtematen weergegeven.

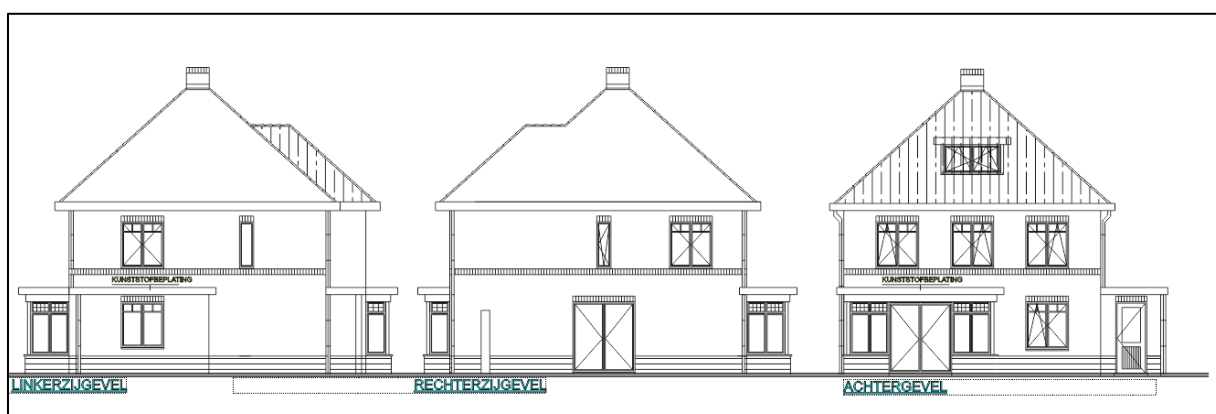


Figuur 5 | Hoogtematen woning en garage

Op de volgende pagina staan de gevelaanzichten weergegeven.



Figuur 6 | Voorgevel (westgevel)



Figuur 7 | Achtergevel (oostgevel), Linkergevel (noordgevel) en rechtergevel (zuidgevel)

3 Vigerend beleid

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte omvat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, met een doorkijk naar de periode 2020-2030. De nota is op 27 februari 2006 in werking getreden. Het hoofddoel van deze nota is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van de krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Geconcludeerd kan worden dat genoemd Rijksbeleid niet van toepassing is op deze "kleinschalige" ingreep.

3.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het provinciale beleid voor Ruimte, Milieu en Water opgenomen. De belangrijkste doelstellingen daarbij zijn het faciliteren van de economische dynamiek, het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

In het kader van het zorgvuldig ruimtegebruik en het genereren van voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied 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 voorliggende project sluit aan bij het in het Omgevingsplan nagestreefde zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie

In de Woonvisie Hulst heeft de gemeente Hulst vastgelegd hoe men in de komende jaren met het thema 'wonen' om wil gaan. Voor de kern Clinge is in het uitvoeringsprogramma opgenomen dat wordt ingezet op:

- Uitbreiding;
- Herstructurering en inbreiding;
- Wonen en zorg;
- Dorpshart versterken.

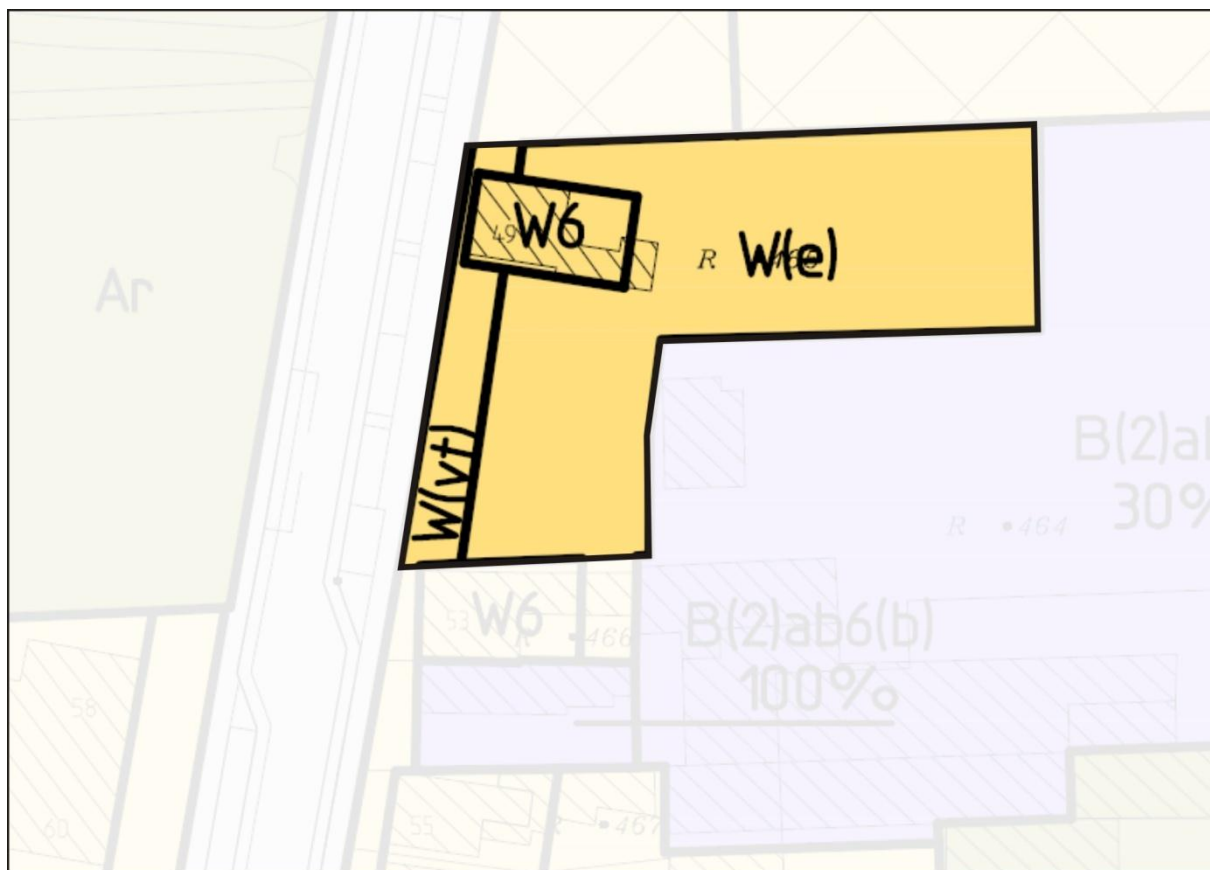
Bestemmingsplan

Voor het perceel 's Gravenstraat 49 te Clinge is het bestemmingsplan "Clinge" van kracht. Het perceel wordt aangeduid met de bestemmingen W6, W(e) en W(vt). Een korte toelichting:

De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende bebouwing, erven, tuinen, toegangs- en achterpaden en parkeervoorzieningen op eigen terrein en aan-huis gebonden beroepen. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

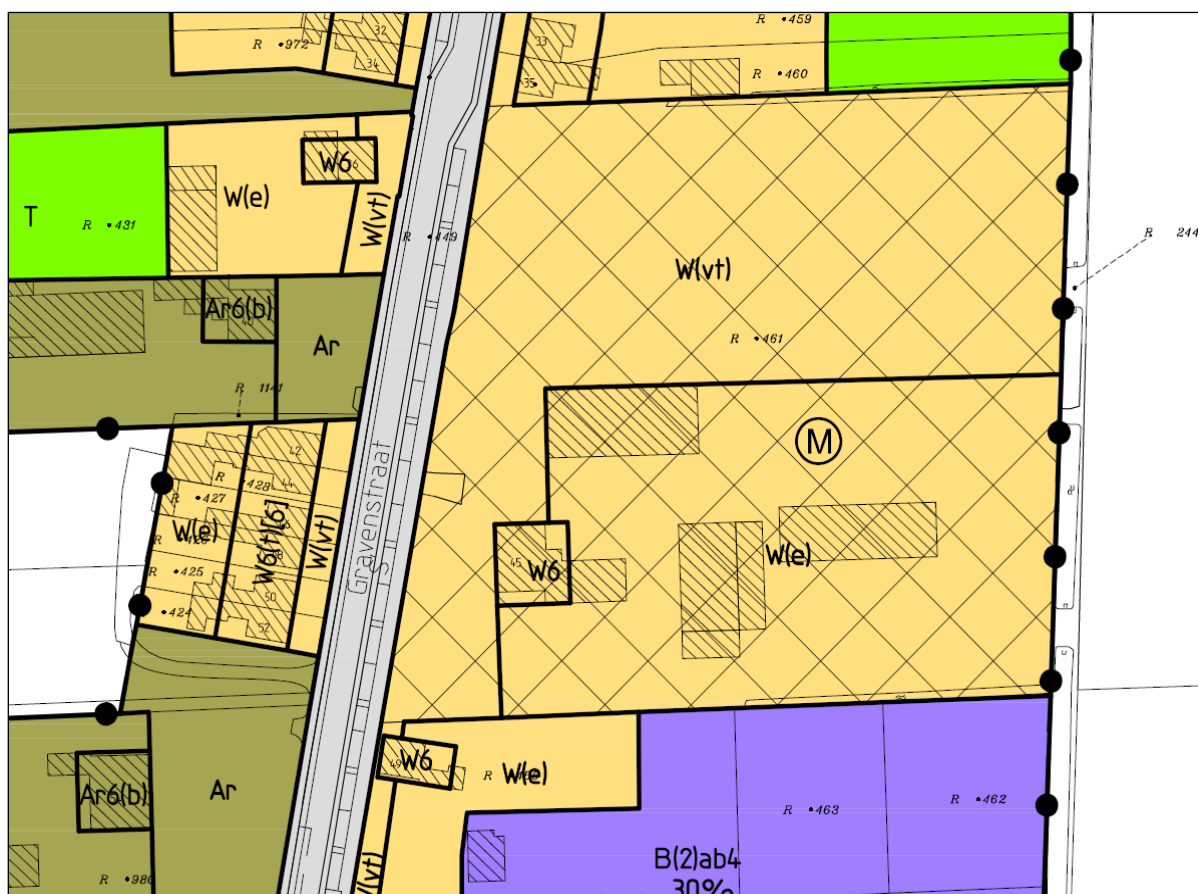
Ter plaatse van de nadere aanwijzing "erven" (e) zijn uitsluitend aan- of uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ter plaatse van de nadere aanwijzing "voortuin" (vt) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde toegestaan.



Figuur 8 | Uitsnede plankaart bestemmingsplan Clinge (RBOI)

3.4 Toekomstig beleid

In het bestemmingsplan Clinge is het perceel 's Gravenstraat 45 aangeduid als gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om de huidige boerderij te vervangen door woningbouw.



Figuur 9 | Gebied met wijzigingsbevoegdheid

4 Ruimtelijke aspecten project

4.1 Ruimtelijke aspecten

Motivering locatiekeuze

Het perceel 's Gravenstraat 49 is in eigendom van initiatiefnemer. De woning en garage vervangen de huidige woning op genoemde locatie. Realisatie is dan ook onlosmakelijk met het perceel 's Gravenstraat 49 te Clinge verbonden.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe woning en garage worden op een grotere afstand van de weg gesitueerd. Betreffende ontwerp en plaatsing van de woning heeft reeds overleg plaatsgevonden met de Welstandscommissie en is goedkeuring ontvangen. Door de woning verder van de 's Gravenstraat te realiseren ontstaat een beter gebruik van het perceel.

De 's Gravenstraat vormt een lang lint dat na de Belgische grens verder loopt in het dorp De Klinge. Kenmerkend voor dit lint is de diversiteit in bebouwing, zowel qua vormgeving, functie als plaatsing ten opzichte van de weg. Een wijziging van de plaats van de woning ten opzichte van de weg past dan ook prima in de huidige structuur.

Infrastructuur

Realisatie van een woning met garage op dit perceel heeft geen consequenties voor de aanwezige infrastructuur. Het betreft vervangende nieuwbouw en er is dan ook geen sprake van een toename van de intensiteit op de 's Gravenstraat of eventueel andere wegen.

Parkeren

Er is sprake van privégebruik. Voorliggend plan heeft dan ook geen verkeersaantrekkende werking dan wel een toename van de parkeerdruk tot gevolg.

4.2 Archeologie

In 1992 is het verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekent. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

De provinciale Archeologische Monumenten Kaart (AMK) geeft aan dat de lintbebouwing van het dorp Clinge ('s Gravenstraat) is aangemerkt als kern van hoge archeologische waarde. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat de indicatieve archeologische waarde van de bodem in het betreffende gebied een hoge trefkans kent.



Figuur 10 | AMK & IKAW Zeeland (Bron: www.zeeland.nl)

In het bestemmingsplan Clinge, vastgesteld op 23 september 2004, is een zone aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Vervolgens is een beleidsadvieskaart opgesteld voor o.a. grote delen van Clinge. Deze beleidsadvieskaart is op 17 oktober 2006 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Voorafgaand heeft overleg plaatsgevonden tussen gemeente Hulst, Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ), de provincie Zeeland en ROB. De gemeenteraad heeft op 15 februari 2007 deze beleidsadvieskaart vastgesteld.

De locatie 's Gravenstraat 49 te Clinge valt buiten het gebied dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied. Om die reden is besloten dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Ondanks dat er geen archeologisch onderzoek nodig is, is niettemin de kans aanwezig dat archeologisch sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden 9o.a. graafwerkzaamheden) aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet. De initiatiefnemer is verplicht om de aannemer te wijzen 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, telefoonnummer 0118-670870.

4.3 Afweging

De vervangende nieuwbouw is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woning past qua vorm en locatie prima in de reeds aanwezige lintbebouwing.

De kern Clinge is aangemerkt als kern met een archeologisch hoge waarde. Gelet op de in paragraaf 4.2 genoemde beleidsadvieskaart, en de constatering dat de locatie 's Gravenstraat 49 te Clinge buiten het gebied valt dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied, kan gevoeglijk worden aangenomen dat de nieuwbouw geen verstoring in de bodem veroorzaakt die eventuele archeologische waarden zal aantasten.

5 Milieuaspecten

5.1 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (art. 74) wordt beschreven dat alle wegen een zone hebben, uitgezonderd wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt en wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. De 's Gravenstraat heeft 2 rijstroken en is in stedelijk gebied gelegen. De geluidszone van de weg bedraagt derhalve 200 m. Overeenkomstig artikel 82, lid 1 van de Wgh is de voor de woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (L_{den}) van de gevel 48dB, de zogenaamde "voorkeurgrenswaarde".

Indien niet aan de voorkeurgrenswaarde wordt voldaan, dient onderzocht te worden op welke wijze de geluidsbelasting gereduceerd kan worden. Als bronmaatregelen of afschermende maatregelen niet voldoende effect hebben, kunnen Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hulst een hogere waarde vaststellen voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. De maximaal te verlenen hogere waarde voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh).

Uitgangspunt voor het vaststellen van een hogere waarde is dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting van de gevel tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Op grond van de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst (art. 110g Wgh) zal afnemen, mogen de berekende geluidsbelastingen op de gevels voor toetsing worden gereduceerd. In artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder (RMW 2006) is opgenomen dat deze aftrek 2 dB bedraagt bij wegen met een rijsnelheid van 70 km/h en hoger en 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van minder dan 70 km/h. Voor de bepaling van de geluidwering van de gevels mogen voornoemde reducties niet worden toegepast.

Door bureau Voortman Ingenieurs is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd (13 april 2010, kenmerk JBO/380 10.261). Middels Standaard Rekenmethode I is de geluidsbelasting van de 's Gravenstraat bepaald overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder (RMW 2006). De verkeersgegevens van de 's Gravenstraat zijn door de gemeente Hulst verstrekt. Rekening houdend met een autonome groei van 1,25% per jaar bedraagt de etmaalintensiteit in 2020 3.400 mvt/etmaal. De wegdekverharding van de 's Gravenstraat bestaat uit SilentStone en de wettelijke rijsnelheid bedraagt 50 km/h. De beoordelingspunten op de voorgevel van de woning zijn geprojecteerd op respectievelijk 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m en representeren ongeveer het midden van de desbetreffende verdiepingshoogte boven het lokale maaiveld.

De berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai van de 's Gravenstraat is weergegeven in onderstaande tabel.

beoordelingspunt			geluidsbelasting L _{den} in dB	
id	omschrijving	hoogte (m)	incl. aftrek artikel 110g Wgh (t.b.v. toetsing)	excl. aftrek artikel 110g Wgh (t.b.v. gevelmaatr.)
01	vg woning	1,5	55 dB	60 dB
01	vg woning	4,5	55 dB	60 dB
01	vg woning	7,5	55 dB	60 dB

Figuur 10 | rekenresultaten geluidsbelasting 's Gravenstraat

De geluidsbelasting op de achtergevel van de woning is door afscherming van de woning zelf en extra afstandsreductie lager dan 48 dB en derhalve geluidsluw.

Uit de tabel in figuur 11 blijkt dat de berekende geluidsbelasting op de voorgevel van de woning maximaal 55 dB bedraagt en hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

In situaties waar nieuw te bouwen woningen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeurswaarde, dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron of in het overgangsgebied. Indien deze maatregelen onvoldoende effect hebben, kunnen Burgemeester & Wethouders van de gemeente Hulst een hogere waarde vaststellen voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

Voortman Ingenieurs komt tot de volgende conclusies:

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat:

- De berekende geluidsbelasting op de woning 55 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh bedraagt. De geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nog niet geprojecteerde woningen in stedelijk gebied;
- Het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied, teneinde de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai te reduceren, onvoldoende doeltreffend zijn en bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke en financiële aard;
- Een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde ingediend moet worden bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hulst. Als ontheffingsgrond kan het argument "invulling van een open plaats in de aanwezige bebouwing" aangevoerd worden.

5.2 Bodem

Door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In zowel de bovengrond (MM01) als in de ondergrond (MM02) wordt een licht verhoogde concentratie minerale olie aangetroffen. Het grondwater bevat geen verhoogde concentraties. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk geacht. Er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

5.3 Luchtkwaliteit

De eerste kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de "Wet Milieubeheer" goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe "Wet luchtkwaliteit" en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Gelet op het feit dat voorliggend project vervanging van een bestaande woning betreft kan gevoeglijk worden aangenomen dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

5.4 Lichthinder

Realisatie van de woning en garage zal geen lichthinder voor de (directe) omgeving tot gevolg hebben.

5.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij is op 1 januari 2007 in werking getreden. Deze wet vormt het beoordelingskader voor geur (geurhinder) uit de veehouderij. Volgens de Geurwet moet er een ruimtelijke scheiding (afstand) zijn tussen veehouderij en geurgevoelig object (omwonende). In de omgeving van de te realiseren woning is een agrarisch bedrijf gevestigd met (sub) bestemming intensieve veehouderij. Het betreft perceel 's Gravenstraat 61.

De vervangende nieuwbouw is gelegen binnen de contour van genoemde intensieve veehouderij. Omdat het hier vervangende nieuwbouw betreft vormt onderhavig plan geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de veehouderij. De nieuwbouw zorgt niet voor een eventuele toename van geurhinder op het geurgevoelig object. Het betreft immers vervangende nieuwbouw op hetzelfde perceel.

5.6 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. De circulaire Risiconormen Vervoer Gevaarlijke stoffen is opgesteld in 2004. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven (en het vervoer van) met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. De 's Gravenstraat maakt geen onderdeel uit van de route gevaarlijke stoffen

Belemmeringen als gevolg van de aanwezigheid van beschermingszones of veiligheidszones in verband met (ondergrondse) leidingen zijn niet van toepassing.

5.7 MER plicht

Het initiatief is niet MER-plichtig

5.8 Natuur | Flora | Fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet bepaalt onder meer dat het verboden is om beschermde planten en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen (artikel 2). In artikel 3 en 4 staat aangegeven welke plant- en diersoorten beschermd zijn. De minister van LNV kan onder voorwaarden ontheffing verlenen van de opgenomen verboden (artikel 75). Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Realisatie van de woning en garage betreft vervangende nieuwbouw. Het perceel bestaat reeds uit een woning met tuin. Gelet op de huidige situatie is de kans op het verstoren van beschermde planten- en diersoorten dan wel het beschadigen of verstoren van de voortplantings- of rustplaats verwaarloosbaar. Bijlage 2 toont de rapportage zoals deze is te vinden op www.natuurloket.nl.

5.9 Vogel- en habitatrichtlijn

De vogel- en habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke habitat en wilde flora en fauna. Hiervan is op deze locatie geen sprake. De vervangende nieuwbouw vormt geen belemmering voor de directe omgeving.

5.10 Afweging

Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dienen Burgemeester & Wethouders van de gemeente Hulst een hogere waarde vast te stellen voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De procedure voor vaststelling van de hogere waarde is doorlopen en ontheffing is verleend.

6 Waterparagraaf

De waterparagraaf is een belangrijk element om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin integraal onderdeel uitmaakt van de planvorming. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

De huidige bebouwing bestaat uit een woning, welke zal worden gesloopt. Als vervangende nieuwbouw wordt een woning met garage gerealiseerd.

De nieuw te bouwen woning kent een oppervlakte van 110 m², de garage een oppervlakte van 36 m². De bestaande woning is 65 m². Dit betekent een uitbreiding van het bebouwd oppervlak met 81 m².

De verharding van het terras tussen garage en woning en de oprit omvatten samen een oppervlakte van 80 m². Het totaal extra verhard oppervlak komt hiermee op 161 m². Dit komt overeen met het bergen of afvoeren van 12 m³ water.

In de 's Gravenstraat is een gemengd rioolstelsel gelegen.

Overeenkomstig vigerend beleid (o.a. Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Hulst) is een eigenaar eerst zelf verantwoordelijk voor de opvang en verwerking van hemelwater op eigen terrein. Conform de waterkansenkaart provincie Zeeland kan hemelwater op deze locatie goed in de bodem infiltreren. Praktijkervaring toont aan dat dit absoluut niet het geval is. In Clinge heeft men te kampen met hoge grondwaterstanden en zodoende is infiltratie niet goed mogelijk en derhalve niet gewenst.

In overleg met de gemeente Hulst is besloten de verplichting inzake extra benodigde waterberging van 12 m³ water af te kopen. De gemeente Hulst neemt hiermee de zorgplicht over.

Bodemdaling

Locatie is gelegen in een weinig zettingsgevoelig gebied.

Grondwateroverlast

Het bodemtype betreft stad/overig. Er is geen sprake van zoute kwel.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Er is geen oppervlaktewater op of in de directe nabijheid van het perceel.

Grondwaterkwaliteit

In de huidige situatie is geen sprake van wateroverlast. De beperkte uitbreiding van het bebouwd oppervlak zal hierin geen verandering brengen.

Verdroging/natte natuur

Er is geen natte natuur en/of ecologische wateren in de directe nabijheid van het plangebied. Er is tevens geen sprake van een vervuilende functie.

De waterparagraaf is besproken met waterschap Zeeuws-Vlaanderen en akkoord bevonden. In bijlage 3 staat de schriftelijke reactie weergegeven.

7 Belemmeringen

7.1 Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke belemmeringen

Op het perceel is sprake van recht van overpad voor perceel 's Gravenstraat nr. 51. De vervangende nieuwbouw belemmert deze regeling niet.

Voor zover bekend zijn er geen kabels en leidingen aanwezig welke een belemmering kunnen vormen voor het project.

De betreffende grond is in eigendom bij de initiatiefnemer. Er is voorts geen sprake van publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 Bro heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan. Uit de exploitatieberekening blijkt dat het plan economisch haalbaar is. Een summier weergave van de exploitatieberekening treft u hieronder aan:

Sloopkosten:	€ 10.000,-
Bouwkosten:	€ 265.000,-
Financiering:	privé, door middel van hypotheek

10 Maatschappelijke toetsing en overleg

10.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Een vooraankondiging van het plan heeft reeds plaatsgevonden op 16 september 2009. Het ontwerpbestemmingsplan 's Gravenstraat 49 Clinge' zal gedurende zes weken ter inzage liggen op het stadskantoor te Hulst. Daarnaast zal het bestemmingsplan tijdens de periode van terinzagelegging via elektronische weg raadpleegbaar zijn. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen omtrent de beoogde ontwikkeling schriftelijk kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Hulst.

10.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke.

Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

VROM, provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen i.o. (voorheen Waterschap Zeeuws-Vlaanderen) en SCEZ.

Planregels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	26
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	
Artikel 3 Woondoeleinden (W)	27
Artikel 4 Tuin (T)	29
Hoofdstuk 3 Algemene regels	30
Artikel 5 Gebruik van gronden en bouwwerken	30
Artikel 6 Percentages	30
Artikel 7 Bestaande afstanden en andere maten	31
Artikel 8 Hoogteaanduidingen	31
Artikel 9 Overschrijding bouwgrenzen	31
Artikel 10 vrijstellingsbevoegdheden	32
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen	33
Artikel 11 Gebruik in strijd met het plan	33
Artikel 12 Bouwen in strijd met het plan	33
Artikel 13 Titel	33

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1 het plan

Het bestemmingsplan 's Gravenstraat 49 Clinge van de gemeente Hulst, vervat in de kaart en deze planregels.

2 de kaart

De gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3 aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw

4 bestaande bouwwerken

Bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

5 bestaand gebruik

Het op het tijdstip van het in werking treden van het plan bestaande gebruik

6 bestemmingsgrens

Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak

7 bestemmingsvlak

Een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming

8 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of vernaderen en het vergroten van een bouwwerk.

9 bouwgrens

Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak

10 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

11 bouwvlak

Een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

12 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.

13 bouwwerk, geen gebouw zijnde

Elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde

14 bijgebouw

Een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw, zoals bijvoorbeeld garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven.

15 dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

16 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

17 hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

18 kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op beroepsmatige wijze uitoefenen van activiteiten anders dan een aan-huis-gebonden beroep en/of het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het inrichtingen- of Vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

19 overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

20 peil

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

21 plangebied

Het geheel van gronden – water daaronder begrepen – dat door de grens van het plan wordt omsloten

22 voorste perceelsgrens

De naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan.

23 zijdelingse perceelsgrens

De grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1 de breedte en lengte of diepte van een gebouw
Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- 2 de oppervlakte van een gebouw
Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
- 3 de inhoud van een gebouw
Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.
- 4 de goot (- of boeiboord)hoogte van een gebouw
 - a. tussen het peil en de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met de gevel, waarin gemeten wordt;
 - b. bij meerdere/verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boeiboordhoogten wordt de goot- en/of boeiboordhoogte gemeten bij dat dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
 - c. bij een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak dat loopt over de volledige breedte, of diepte van een gebouw, wordt de goot- en/of boeiboordhoogte 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.
- 5 de bouwhoogte van een gebouw
Tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.
- 6 de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.
- 7 afstanden
Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1 De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende bebouwing, erven, tuinen, toegangs- en achterpaden en parkeervoorzieningen op eigen terrein en aan-huis gebonden beroepen.

Bouwvoorschriften

2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en indien gelegen buiten het aangegeven bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 60 m² bedragen;
- c. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient tenminste 1 m te bedragen.
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen die niet in de perceelsgrens worden gebouwd, mag tot die perceelsgrens niet minder bedragen dan 1 m, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 3 m indien deze perceelsgrens direct grenst aan een weg of gronden met de bestemming Groenvoorzieningen;
- e. de goot- (of boeiboord)hoogte en bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

	goot (-of boeiboord) hoogte	bouwhoogte
1 van hoofdgebouwen	6 m	zie kaart en anders 4 m hoger dan maximum goot hoogte;
2 van aan- of uitbouwen en bijgebouwen	3 m	7 m;
3 van bouwwerken, geen gebouwen zijnde	--	zie artikel 8 lid 3.
4 van erf- en terrein- afscheidings tussende voorgevel van hoofd- gebouwen en de openbare weg	--	1 m.
5 van erf- en terrein- afscheidings elders	--	2 m.

- f. in afwijking van het bepaalde in lid e en de kaart gelden ten aanzien van de goot- en boeiboordhoogte van hoofdgebouwen de volgende bepalingen:
- 1. indien een hoofdgebouw wordt afgedekt door een asymmetrisch dakvorm met één hellend dakvlak mag de goot- of boeiboordhoogte van de gevel loodrecht op de weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd ten hoogste 10 m bedragen;

Kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

- 6 de volgende bepalingen gelden voor het uitoefenen van kleinschalige beroepsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende aan- en/of uitbouwen:
- 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 hoofdgebouwen 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. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 - f. geen vrijstelling mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder werking van de Wet milieubeheer valt;
 - g. vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Tuin (T)

Doeleindenomschrijving

1 De gronden op de kaart aangewezen voor Tuin (T) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

Bouwvoorschriften

2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aanlegvoorschriften

3 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Tuinen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het vellen of rooien van houtgewas;
 - b. Het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c. Het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties en apparatuur.
- 4 Het verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:
- a. Normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. Reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 5 gebruik van gronden en bouwwerken

- 1 het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
- 2 onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - 1 als opslagplaats voor bagger en grondspecie
 - 2 als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen.
 - 3 als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 - 4 voor de opslag van mest, al dan niet in mestopslagruimten en/of al dan niet afgedekt of verpakt, voor zover deze opslag niet plaatsvindt binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken met de bestemming Agrarische doeleinden, al dan niet voorzien van een subbestemming en voorts voor de opslag van mest in mestopslagruimten waarvan gezamenlijke inhoud meer bedraagt dan 500 m³ per bedrijf;
 - b gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken als seksinrichting of daarmee vergelijkbare gebruiksvormen;
 - c opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.
- 3 onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestandsdeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften toegestaan; hiertoe behoort onder andere de verkoop van eigen producten op agrarische bedrijven;
 - d de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij de woning behorende grond;
 - e de stalling van caravans en boten in bestaande gebouwen;
- 4 indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd is strijdig gebruik toegestaan.

Artikel 6 Percentages

Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden gebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwperceel volledig worden bebouwd, tenzij in de planregels anders is bepaald.

Artikel 7 bestaande afstanden en andere maten

1 indien afstanden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge de planregels is voorgeschreven, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

2 In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge planregels is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

3 in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8 Hoogteaanduidingen

Hoogte van gebouwen

1 Indien op de kaart geen hoogteaanduiding is ingeschreven geldt voor de maximaal toelaatbare goot- of boeihoogte dan wel bouwhoogte het bepaalde in Artikel 3 van deze voorschriften.

2 De in lid 1 bedoelde bouwhoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en andere ondergeschikte bouwdelen.

3 De maximale toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt voor:

- a erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1 meter;
- b erf- en terreinafscheidingen elders 2 meter;
- c pergola's 2,75 meter;
- d speelvoorzieningen 3 meter;
- e lichtmasten en overige masten 10 meter;
- f overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 meter.

Artikel 9 Overschrijding bouwgrenzen

1 De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en Artikel 3 van deze voorschriften uitsluitend worden overschreden door:

- a tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en- in geval van erkers, serres en veranda's – bovendien niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van gronden gelegen tussen de voorste bouwgrens en de voorste perceelsgrens;
- b andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 10 geringe afwijkingen

- 1 Ten aanzien van de planregels kan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken:
 - a afgeweken worden van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - b de bouwgrens, niet zijnde bestemmingsgrens, overschreden worden voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 11 Gebruik in strijd met het plan

- 1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet;
- 2 wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.
- 3 het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

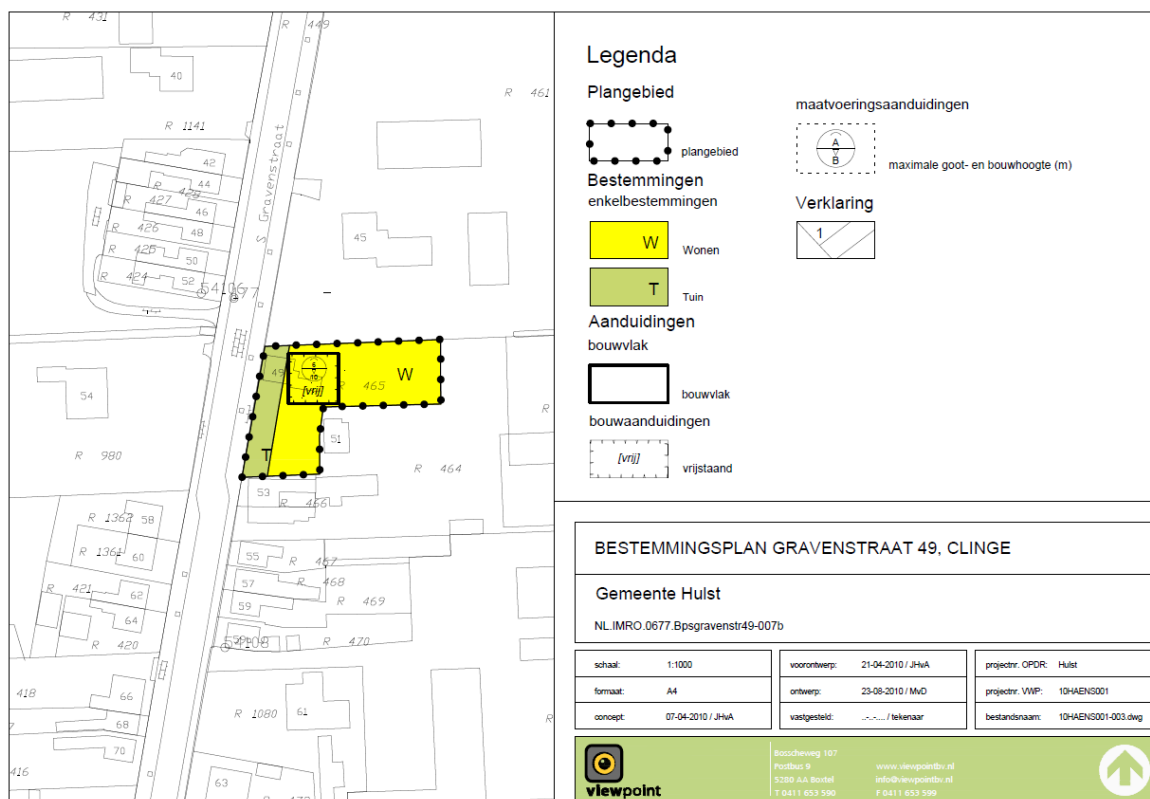
Artikel 12 Bouwen in strijd met het plan

- 1 een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
- 2 Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van respectievelijke hoogte.

Artikel 13 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan 's Gravenstraat 49 Clinge"

Bijlage 1 Verbeelding



Bijlage 2 Natuurloket

Het Natuurloket - Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten

pagina 1 van 6

Globaal rapport verspreiding beschermde en bedreigde soorten

Samenstelling: 24 april 2010



Let op: Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Lees ook de afwijzing van [aansprakelijkheid](#) op onze website.

In onderstaande tabel staat het aantal beschermde en bedreigde soorten per kilometerhok.

Databanken worden regelmatig geactualiseerd. Het kan dus zijn dat er meer gegevens beschikbaar zijn dan in dit overzicht vermeld staat. Wanneer u gegevens bij Het Natuurloket koopt, dan krijgt u uiteraard de meest recente informatie.

Als in een kilometerhok geen beschermde soorten zijn aangetroffen, terwijl het hok niet goed is onderzocht, dan is het veelal nodig om aanvullend veldonderzoek uit te voeren. Als een kilometerhok goed is onderzocht, hoeft u voor de desbetreffende soortgroep geen aanvullend onderzoek te doen: de gegevens die u bij Het Natuurloket koopt, volstaan dan.

Rapportage voor kilometerhok X:064 / Y:366

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						niet	-	1975-1990
Mossen						slecht		1997-2007
Korstmossen					1	slecht	51-100%	1992-2007
Paddestoelen					4	redelijk	0%	1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels			1			slecht	0%	1996-2007
Watervogels			25			goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	1					slecht		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders					1	redelijk	0%	1998-2008
Nachtvlinders						redelijk		1980-2008
Libellen						redelijk		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

* Legenda

FF1 = Flora- en faunawet lijst 1 (vrijstelling)
FF23 = Flora- en faunawet lijst 2 + 3 (streng beschermd)
Hrl = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 2 en 4)
RL = Rode Lijst
(#) = tevens [meetnetgegevens](#) verzameld.

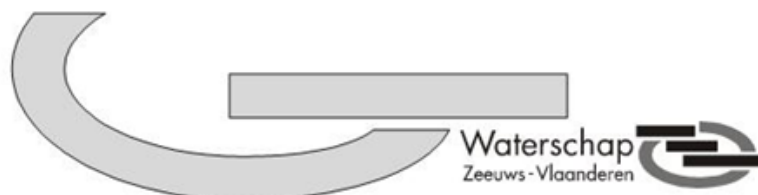
Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een [toelichting](#) op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Detail: Met dit percentage wordt aangegeven welk aandeel van alle van dit kilometerhok beschikbare gegevens van Rode-Lijstsoorten en wettelijk beschermde soorten op gedetailleerder niveau beschikbaar is.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

niet van toepassing

Bijlage 3 Reactie Waterschap



Gemeente Hulst
Dhr. van Steveninck
Afdeling Ruimte
Postbus 49
4560 AA Hulst

uw brief : 03-08-2010
uw kenmerk : -
ons kenmerk : 1004294
bijlagen : -

behandeld door : M.J. van Kalmthout
doorkiesnummer : 088 246 1526
e-mail : info@scheldestromen.nl

onderwerp : Reactie op ruimtelijke onderbouwingen 's Gravenstraat 49 Clinge

Terneuzen, 27 september 2010

Geachte heer van Steveninck,

Naar aanleiding van uw verzoek om een reactie uit te brengen op de waterparagraaf betreffende de 's Gravenstraat 49 in Clinge, deel ik mee dat het waterschap op geen van de ruimtelijke onderbouwingen opmerkingen heeft.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Zeeuws-Vlaanderen

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