

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Doel van het plan	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
1.5 Bij het plan behorende stukken	7
1.6 Leeswijzer	7
2. Bestaande situatie	8
2.1 Ligging in groter verband	8
2.2 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijk-functionele beschrijving	8
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Ruimtelijk beleid	10
3.3 Cultuurhistorisch beleid	16
3.4 Groenbeleid	17
3.5 Milieubeleid	18
3.6 Verkeersbeleid	19
4. Planbeschrijving	20
5. Randvoorwaarden	22
5.1 Bodemkwaliteit	22
5.2 Luchtkwaliteit	22
5.3 Milieuzonering	23
5.4 Geluidsaspecten	24
5.5 Externe veiligheid	25
5.6 Flora en Fauna	26
5.7 Archeologie	27
5.8 Kabels en leidingen	27
5.9 Water	28
6. Planbeschrijving en juridische aspecten	33
6.1 Verbeelding	33
6.2 Planregels	33
6.3 Bestemmingsbepalingen	33
6.4 Algemene bepalingen	35
7. Uitvoerbaarheid	36
7.1 Economische uitvoerbaarheid	36
8. Overleg en inspraak	37
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.2 Handhavingsaspecten	37

BIJLAGEN:

1. Bodemonderzoek
2. Asbestonderzoek t.b.v. sloopwerkzaamheden
3. Akoestisch onderzoek
4. Quicksan flora- en faunawet en natuurwetgeving
5. Terreininrichting
6. Brief Provincie schoongrond verklaring
7. Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van de partiële bestemmingsplanherziening “Groenendijk 7” is het voornemen tot de realisatie van 18 garageboxen bij een voormalige bedrijfswoning te Kloosterzande. Voorheen was hier autogaragebedrijf Van Troost gevestigd en daarvoor bevond zich op dit perceel een bierbrouwerij. De karakteristieke bedrijfswoning is gebouwd als bedrijfswoning bij de bierbrouwerij. Op het moment van het opstellen van deze partiële herziening staan de bedrijfsgebouwen leeg. De bedrijfswoning is gerenoveerd en is onbewoond. Voor de bedrijfswoning wordt met deze partiële herziening een woonfunctie met een bed&breakfast mogelijk gemaakt. Voor het bouwen van de garageboxen worden de bestaande bedrijfspanden gesloopt.



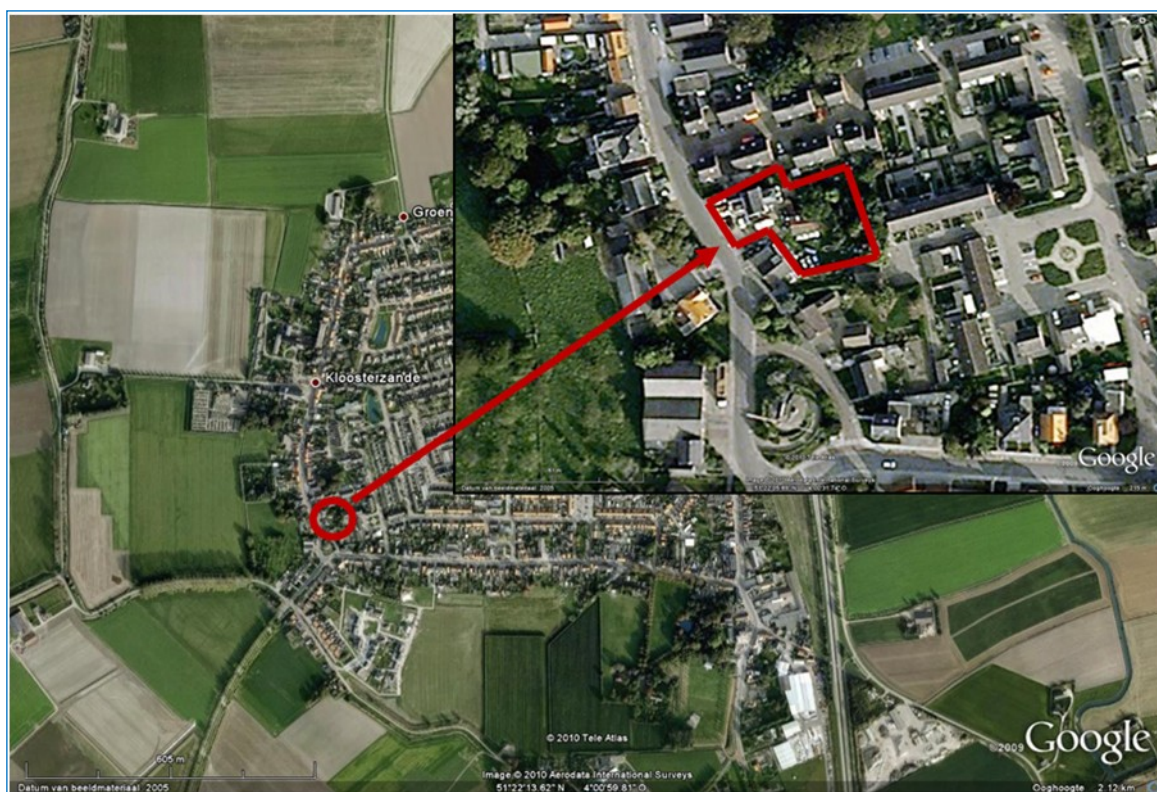
Foto 1. Foto vooraanzicht perceel na beëindiging bedrijfsactiviteiten. Bron: Google Streetview



Afbeelding 2. Aanzicht voormalige bedrijfswoning na renovatie (bron: de Pagter Vastgoed)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de kern Kloosterzande in de gemeente Hulst te Zeeuws-Vlaanderen. De Groenendijk is een oud bebouwingslint en was voorheen een zelfstandige kern. In de 20e eeuw zijn Kloosterzande en Groenendijk aan elkaar gegroeid. Het perceel ligt in een woonomgeving en omvat een oppervlakte van in totaal ca. 1480 m². In de volgende afbeeldingen ziet u het plangebied omlijnd.



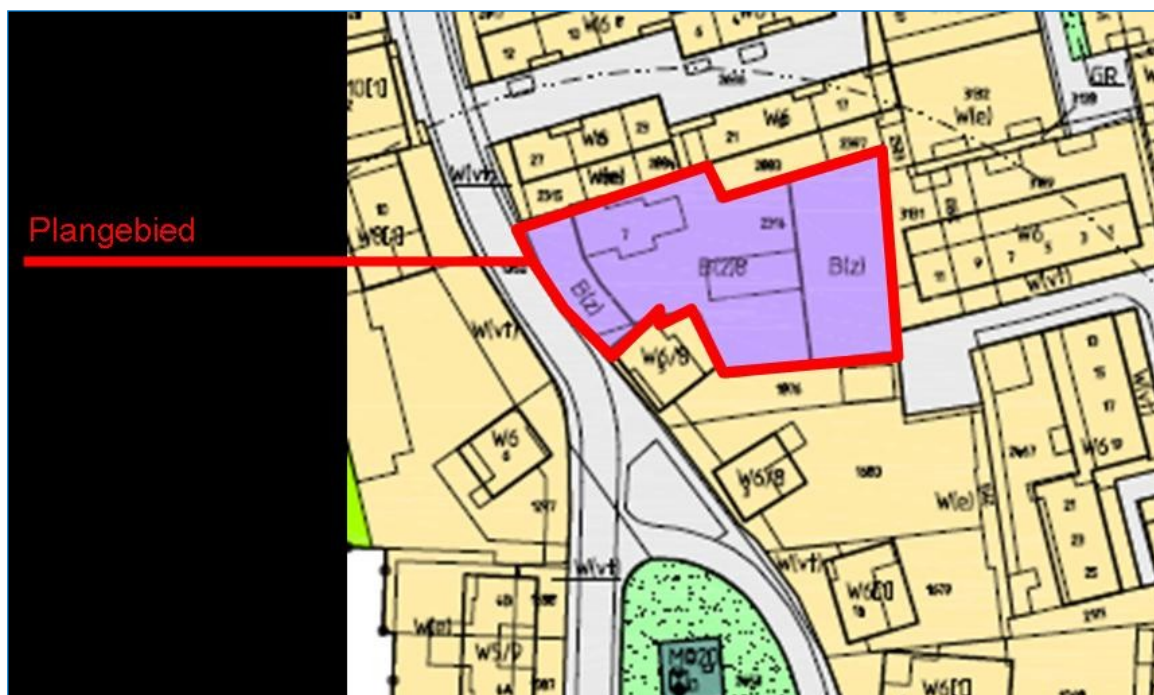
Afbeelding 3 Locatie plangebied, luchtfoto (bron: Google Earth)

1.3 Doel van het plan

Het doel van onderhavig plan is het realiseren van 18 garageboxen en – in de voormalige bedrijfswoning - een woning met bed&breakfastmogelijkheid op het perceel. De bestaande bedrijfswoning is alleen op de verdieping permanent bewoond en krijgt een eigen perceel ofwel tuin van 480m². De overige ca. 1000m² van het huidige perceel zijn bedoeld voor de bouw en het gebruik van 18 garageboxen en bijbehorend erf.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de werking van het bestemmingsplan “Kloosterzande”, dat in 2008 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland. De gedeeltelijke onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op (de planregels voor) het plangebied. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd voor “Bedrijven tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten”. Deze bestemming staat de realisatie van 18 garageboxen en een bed&breakfast op het perceel niet toe. Met deze partiële bestemmingsplanherziening komt de bedrijfsbestemming voor het gehele perceel te vervallen en krijgt het perceel op de gewenste functies toegesneden bestemmingen. Het wegbestemmen van het bedrijf past binnen het gemeentelijke beleid om bepaalde vormen van bedrijvigheid uit de woonomgeving te plaatsen en te situeren op een bedrijventerrein. Het wonen en de garageboxen verdragen zich ter plaatse met de aanwezige woonfunctie. Het logies en ontbijt is van dien aard dat het past binnen de voorwaarden die gemeentelijke beleidsnotitie “Bed and Breakfast” (vastgesteld in 2008) stelt. De molenbeschermingszone die al voor onderhavig perceel geldt, blijft van kracht.



Afbeelding 5. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kloosterzande.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting is de bestaande situatie beschreven. Het derde hoofdstuk bevat een toelichting op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk vier bevat een beschrijving van het planvoornemen. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod, zoals onder andere de bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Hoofdstuk zeven bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen, die blijkt uit het gevoerde overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van de omgeving.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Hulst ligt in de provincie Zeeland in Oost-Zeeuws-Vlaanderen. Deze gemeente ligt tussen de Westerschelde en de grens met België. Kloosterzande ligt aan de rijksweg 60, de voormalige verbinding van de kern Hulst naar het veer Kruiningen-Perkpolder. Met de komst van de Westerscheldetunnel en het verdwijnen van het veer heeft de weg een deel van haar verkeersfunctie en economische functie verloren. Het landschap rond Kloosterzande is een rivierpolderlandschap met dijken, kreekrestanten en polders en een grote visuele openheid.

2.2 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijk-functionele beschrijving

Kloosterzande werd rond een kloosterboerderij gesticht als buitenplaats voor de Kloosterorde van de monniken van Ter Duinen uit Koksyde te België. Deze monniken zijn gestart met het aanleggen van polders in dit kleigebied. De eerste polders waren kleinschalig en grillig van vorm, later werden deze steeds grootschaliger en rechtlijniger. De eerste woonbebouwing kwam tot stand als dijkbebouwing aan de Hof te Zandestraat en de Cloosterstraat. Sinds 1814 was Kloosterzande het bestuurlijk centrum van de voormalige gemeente Hontenisse.

Groenendijk is ontstaan aan de dijk die de afscheiding vormt tussen de Zandepolder en de Mariapolder. In de 17^e eeuw werd een rooms-katholieke schuilkerk gesticht. Hieromheen kwamen diverse voorzieningen, zoals scholen en een bejaardenhuis (huidig verzorgingstehuis St. Antonius). De standerdmolen aan het einde van de Groenendijk was en is een beeldbepalend element.



Afbeelding 6. Historische kaart Kloosterzande en Groenendijk omstreeks 1910 (bron: Provincie Zeeland).

Nog steeds zijn de Groenendijk en het dijklint van Kloosterzande herkenbaar als de meest historische delen van de kern. Hier bevinden zich de meeste cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten en is er sprake van een grote mate van functiemenging. De parcellering en rooilijnen die bij dit historisch lint horen, zijn goed bewaard. De welstandsnota beschrijft de aanwezige karakteristiek uitgebreid (zie hoofdstuk 3 welstandsnota). De dijken vormen een ring en dit is de belangrijkste structuurdrager van de kern. Aan de binnenzijde van deze ring is vooral in de tweede helft van de 20^e eeuw op planmatige wijze woningbouw ontwikkeld, waardoor de kernen niet meer los van elkaar kunnen worden gezien. De woningtypologie varieert en de bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met een kap en heeft een fijnmazige ontsluitingsstructuur. Voorts is een relatief omvangrijk sportcomplex aanwezig. Tussen het woongedeelte en het bedrijventerrein aan de zuidzijde van de kern bevindt zich een gebied met enkele waardevolle panden zoals de NH-Kerk, Hof ter Zande en een park met daarin twee van cultuurhistorisch belang zijnde terreinen. Deze zijn op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) aangeduid als terreinen van hoge archeologische waarden. Het gaat om de laat-middeleeuwse resten van het kloostercomplex de Uithof Ter Zande van de Cisterciënzer abdij Ter Duinen en de bijbehorende kapel.

In Kloosterzande zijn momenteel drie gebieden aanwezig met enkele centrumfuncties: het Europaplein, het Marijkeplein en het gebied Hof te Zandeplein nabij het voormalige gemeentehuis.

Aan het Marijkeplein bevindt zich de belangrijkste supermarkt.

Het plangebied ligt aan de Groenendijk. Hoewel de Groenendijk van oudsher een diversiteit aan functies bevatte, is in de directe omgeving van het plangebied nu de woonfunctie overwegend aanwezig. In plaats van de bedrijfsbestemming is een functie wenselijk die beter bij die woonomgeving past en toch enige diversiteit in stand houdt. Met dit partiële bestemmingsplan wordt hierin voorzien door zowel wonen als een bed&breakfast en een gemengde bestemming toe te staan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidsstukken op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau samengevat en teruggekoppeld naar onderhavig planvoornemen.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

De Tweede Kamer heeft op 17 april 2005 de Nota Ruimte aangenomen. Hierin staat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de ruimtelijk bijdrage op de volgende punten:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Door de haperende economie wil het kabinet met de Nota Ruimte zoveel mogelijk de ruimtelijke knelpunten voor economische groei wegnemen. De ondertitel van de nota luidt: 'Ruimte voor ontwikkeling', waarmee het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. De ruimte hiervoor willen ze scheppen door uit te gaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

3.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken zoals onder meer het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planhorizon van zes jaar (2006-2012). Het Omgevingsplan bevat de visie en de rol van de provincie Zeeland, wat in onderstaande alinea's in deze volgorde toelichting krijgt.

Visie

In de visie van de provincie is voor Zeeland karakteristiek dat het een open, groenblauw gebied is, een groot rivierendelta dat als een eiland tussen verstedelijkte gebieden ligt en een onderdeel van de ecologische kustzone van Noordwest-Europa is. Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan. Centraal thema is: "duurzaam ontwikkelen". De volgende drie doelen zijn daarbij gesteld:

1. faciliteren van de economische dynamiek;
2. bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek;
3. versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Rol

Volgend aan de rijkstrend van decentralisering en deregulering stelt de provincie zich als rol wat terugtredend en meer faciliterend en coöperatief op, waarbij meer mogelijkheden en bevoegdheden komen te liggen bij gemeenten, belangengroeperingen en marktpartijen. De provinciale visie is daarbij richtinggevend, maar geen blauwdruk.

Hoofddoelen

In onderstaande tabel zijn de vier hoofddoelen vertaald naar de volgende benaderingen en uitwerkingen op hoofdlijnen:

Ontwikkelingsgerichte benadering, uitgangspunten	- integraal waterbeheer; - zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik; - ontkoppeling van milieu en economie; - havens in harmonie met omgeving; - ambitie voor recreatie; - flexibiliteit voor het agrarisch gebied; - bevolkingsgroei, meer ruimte voor nieuwkomers; - sterke steden en bundeling
Sociale duurzaamheid, streven	- thuis, veilig, vertrouwd, herkenbaar, schoon, vitaal en gezond; - kleinschalig, kwalitatief goede openbare ruimte, bereikbaar, voorzieningen.
Deregulering	- afschaffing van de zonering van het landelijk gebied; - afschaffen van de kwantitatieve benadering van woningbouw; - meer ruimte voor recreatie; - meer ruimte voor ontwikkelingen in het landelijk gebied; - het voorkomen van overlap in gebieden van Natuurbeschermingswet en milieubescherming;
Uitvoering	- integrale opgaven; - investeren in omgevingskwaliteiten.

Voor de regio Zeeuws-Vlaanderen zijn een aantal gemeenschappelijke beleidsafspraken vastgelegd in het Omgevingsplan. De regio Zeeuws-Vlaanderen wordt gevormd door de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis. Deze gemeenten hebben begin 2005 een gezamenlijke bedrijventerreinenvisie opgesteld. Het traject van de regionale agenda heeft geleid tot een gezamenlijk standpunt op de Hoofdlijnennotitie voor het eerste Zeeuwse Omgevingsplan, een gezamenlijk kaartbeeld en een nadere uitwerking op de punten 'afstemming woningbouw' en 'ruimtebehoefteramingen bedrijventerreinen'.

Kloosterzande is een kleine kern en heeft op het gebied van bedrijventerreinen en centrumvoorziening een lokale taak. Ten aanzien van het wonen is Kloosterzande niet aangewezen als kern met dragende functie voor de regio ten aanzien van woningbouw, bedrijventerreinen of verzorging en is het beleid gericht op het opvangen van de behoefte en groei voor de eigen inwoners.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Hulst (inventarisatie en kansenkaart'2004)

De kern Kloosterzande bevat geen dragende functie voor de regio. Het beleid hier is dan ook gericht op het opvangen van de behoefte en groei voor de eigen inwoners. Een probleem waar de gemeente Hulst mee wordt geconfronteerd, vormt de achteruitgang van de kwaliteit van het woningbestand. Oude panden in de binnenstad van Hulst, maar ook in de kleine kernen voldoen niet aan de eisen en wensen van potentiële bewoners. Het slopen van deze woningen, waardoor weer contingent ontstaat voor woningbouw die wel aansluit op de vraag vanuit de markt, is een oplossingsrichting die reeds is ingeslagen. Het huidige beleid van de gemeente is in eerste instantie dan ook gericht op het verbeteren van het huidige woningaanbod. Met behulp van herstructurering (stedelijke vernieuwing) worden bestaande kwalitatief mindere woningen verbouwd tot of vervangen door kwalitatief betere woningen. Deze vorm van aanpassen van het huidige woningbestand aan de marktvraag is relatief duur. Om dit te bekostigen wordt geld gebruikt dat is verkregen met financieel meer renderende woningbouwprojecten, zoals bijvoorbeeld uitbreidingslocaties. Stedelijke vernieuwing is zeker noodzakelijk en biedt nieuwe kansen op de woningmarkt.

Bedrijvigheid/Detailhandel

De gemeente Hulst kent een aantal grotere bedrijventerreinen. Daar de huidige terreinen vol raken, ontstaat er vraag naar extra bedrijvenruimte. Ten aanzien van de detailhandel vervult Hulst een belangrijke rol in regionale en bovenregionale zin. Vernieuwde ontwikkelingen moeten de aantrekkingskracht van Hulst als koopstad doen toenemen. De kleine kernen, zoals Kloosterzande spelen slechts een kleine rol van betekenis in deze ontwikkelingen.

Aansluiting beleid

Deze bestemmingsplanherziening Groenendijk 7 leidt tot het verbeteren van de woonkwaliteit door het beëindigen van een bedrijfsbestemming. Het opwaarderen van de kwaliteit van de bedrijfswoning door renovatie en toevoeging van bed&breakfast past binnen dit beleid.

Ten aanzien van recreatie en toerisme is het beleidsvoornemen om in te spelen op de kansen die de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden bieden voor kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie. Voor bed&breakfast ofwel logies en ontbijt is specifiek beleid geformuleerd. Verwezen wordt naar hetgeen is beschreven onder het kopje "Beleidsnotitie bed & breakfast".

Woonvisie gemeente Hulst (2005)

Het gemeentebestuur heeft de woonvisie vastgesteld waarin tot doel is opgenomen: "een goed woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving" te bewerkstelligen. Het nastreven van dit doel krijgt uitwerking in de volgende drie onderdelen:

- A. het behouden en werven van inwoners, waarbij het groene en ruime karakter wordt benadrukt;
- B. aandacht voor alle doelgroepen (starters, ouderen, gehandicapten, jonge gezinnen, doorstromers, enz.);
- C. verbeteren van de woonkwaliteit, wat tot uiting komt in de openbare ruimte, veiligheid, een adequaat voorzieningenniveau, herstructurering en integrale en duurzame benaderingswijze.

Uit onderzoek is gebleken dat Kloosterzande relatief veel koopwoningen bevat (ca. 78%) en dat dit voornamelijk laagbouw is (96%). Relatief veel van de woningen valt in de categorie goedkope koop, wat vooral door de lage woningprijzen in deze regio wordt veroorzaakt.

Voor Kloosterzande is het beleid gericht op ontwikkeling van ca. 250 nieuwe woningen en 200 recreatiewoningen. Hiertoe behoort grootschalige uitbreiding, herstructurering en inbreiding, particulier opdrachtgeverschap, de bouw van appartementen, het herschikken van wonen en zorg en het behoud van voorzieningen. De volgende concrete acties zijn vermeld:

- stimuleren van het dorpshart Hof te Zandeplein;
- bestemmingsplan Perkpolder;
- levensloopbestendig bouwen;
- herschikken van zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- grondprijs verhogen door het initiëren van een fonds voor bovenwijkse voorzieningen en herstructurering;
- het koppelen van 'makkelijke' locaties aan 'moeilijke' locaties.

Met de sloop van bedrijfspanden en het renoveren van een voormalige bedrijfswoning tot woning met bed&breakfast wordt aangesloten bij het woonbeleid. De bouw van garageboxen is een aanvulling op de woonkwaliteit, want het vormt een mogelijkheid tot opslag van woon- en verkeersgerelateerde goederen.

Welstandsnota gemeente Hulst (2004)

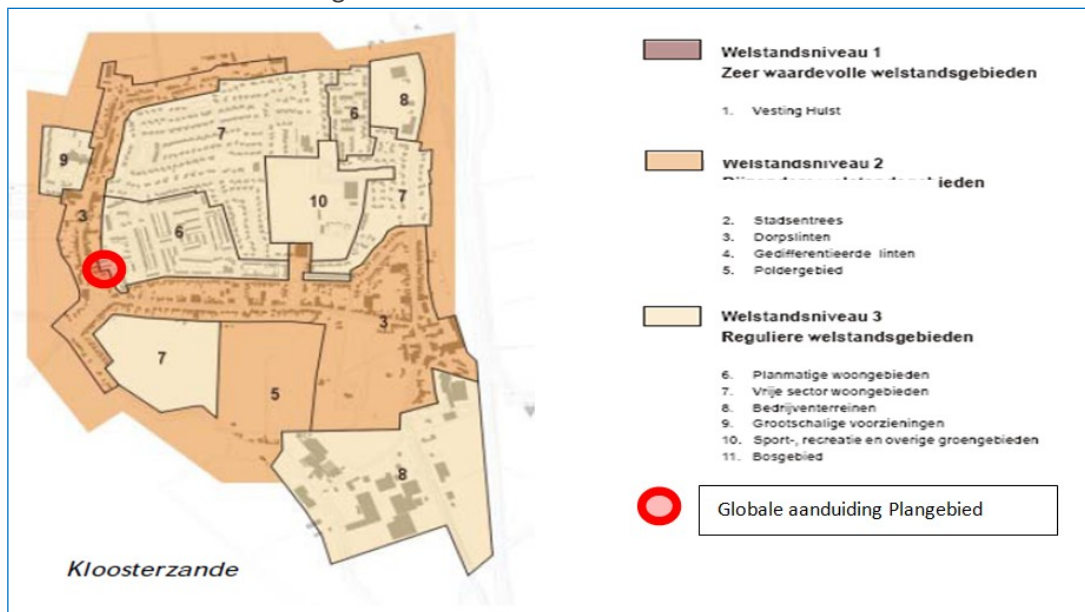
In maart 2004 heeft het gemeentebestuur de "Welstandsnota gemeente Hulst" vastgesteld. Aanleiding hiervoor is de gewijzigde Woningwet (1 januari 2003) die gemeenten oproept welstandsbeleid te voeren. Welstandsbeleid betreft de beoordeling van architectonische kwaliteit van bebouwing in brede zin, inclusief de ligging in de omgeving.

Het welstandsbeleid voor Hulst is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Hulst. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen'.

Door het ontwikkelen van een zowel intern als extern samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsbeoordeling zet de gemeente haar visie op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg daarin uiteen. Het hebben van een stelsel met welstandscriteria biedt vooraf informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandsc commissie een bouwplan zal adviseren. De bouwplanprocedure die uitmondt in een door het college te verstrekken bouwvergunning wordt daardoor beter voorspelbaar.

Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeleid is het zaak zorg te dragen voor een goede aansluiting tussen de verschillende instrumenten. Van elk instrument moet duidelijk zijn wat de reikwijdte is en hoe het is verweven met andere beleidsinstrumenten. In het kader van deze welstandsnota is vooral de relatie tussen bestemmingsplan en welstandscriteria van belang.



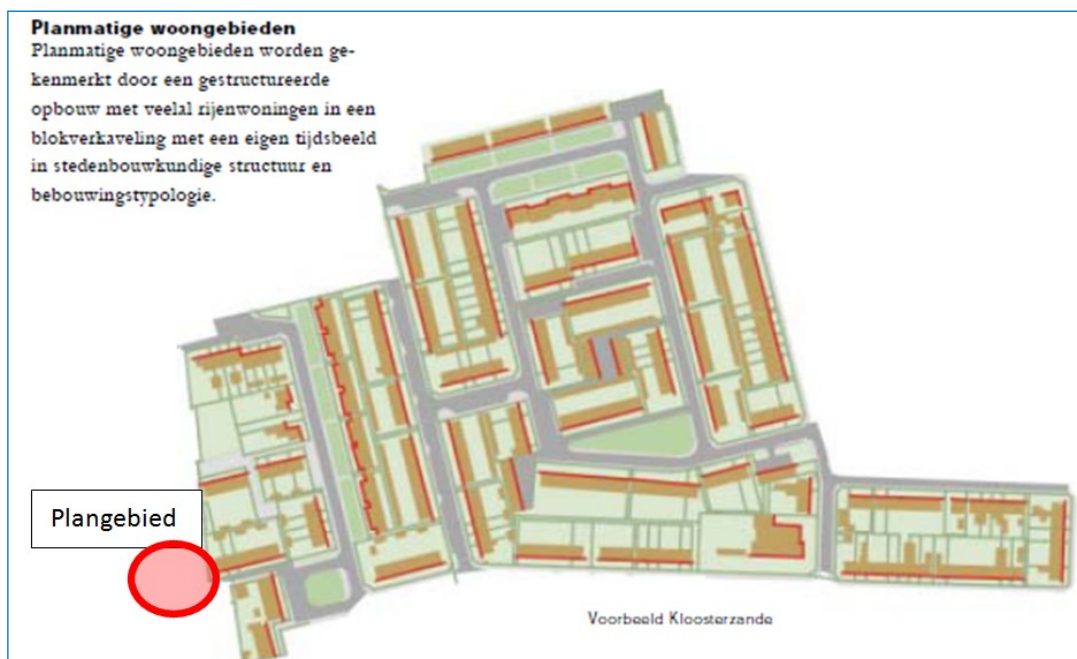
Afbeelding 7. Gebiedstypering Kloosterzande (bron: welstandsnota)

Aansluiting beleid

Kloosterzande kenmerkt zich aan de Groenendijk door de lintbebouwing met individueel vormgegeven gebouwen. De Groenendijk heeft een relatief besloten en smal profiel, maar naarmate het de kruising met de Cloosterstraat nadert, wordt de structuur opener en het profiel breder tot het Poolsplein, waarop de standerdmolen is gebouwd. Het betreft gebiedstype 3, waarvoor bijzondere welstandstoezicht geldt.

Met het renoveren van de karakteristieke voormalige bedrijfswoning, verbetert de aanwezige beeldkwaliteit. Qua massa en gevelverloop verandert er aan de Groenendijk niets. De sloop van bestaande bedrijfspanden achter op het perceel leidt ook tot een verbetering van het aanzicht vanaf de voorzijde. Het situeren van de nieuwe garageboxen heeft zeer beperkt gevolgen voor het aanzicht recht van voren. Aan de achterzijde van het perceel grenzen de geplande garageboxen aan de openbare ruimte van het Ericaplein. Hier is aandacht wenselijk voor een passende uitstraling.

Aan de oostzijde van de Groenendijk ligt, aangrenzend aan het plangebied een woonwijk met een sterk planmatig en rechtlijnig karakter zoals dat in de 70-er jaren van de 20^e eeuw gebruikelijk was. Bijzonder zijn de rechte rooilijnen en straten en de lage goothoogten. Hiervoor geldt een regulier welstandsniveau. In het bouwvoornemen zijn de adviezen van de welstandsc commissie verwerkt



Afbeelding 8. Gebiedstypering Kloosterzande planmatig woongebied (bron: welstandsnota)

Beleidsnotitie Bed&Breakfast (september 2008)

Met het oog op het ontwikkelen van toeristische mogelijkheden in de gemeente Hulst en de populariteit van Bed&Breakfasts (logies en ontbijt) heeft het gemeentebestuur ten aanzien hiervan beleid vastgesteld in de Beleidsnotitie Bed&Breakfast.

Een Bed&Breakfast is een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachten en het serveren van ontbijt als toeristisch-recreatieve activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Uitdrukkelijk is het niet bedoeld als verblijf voor seizoensarbeid of tijdelijke arbeid. Initiatieven worden toegejuicht, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die in zijn algemeenheid strekken tot:

1. het tegengaan van concurrentie met het hotelwezen binnen de gemeente;
2. het behouden van een goed woon- en leefklimaat;
4. het behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden.

Volgens de notitie is een Bed&Breakfast toegestaan bij een woning als het gaat om van oudsher aanwezige wegen, waaronder de Groenendijk, mits:

- de voorziening ondergeschikt is aan de woonbestemming;
- de inhoud van de woning 500m³ of meer bedraagt (afwijking van 15% toegestaan);
- de oppervlakte van aan- en/of bijgebouwen tussen de 75m² en 100m² is;
- de voorziening binnen de bestaande bebouwing te realiseren is;
- de landschappelijke, cultuurhistorische en architectonische waarden behouden blijven (welstand);
- de voorziening geen zelfstandige woonruimte is, dus geen eigen kookvoorziening heeft;
- de voorziening voor maximaal 6 personen geschikt is;
- het parkeren op eigen terrein geschiedt, tenzij er op minder dan 150m² afstand voldoende parkeergelegenheid is;
- het geen onnadelige gevolgen met zich meebrengt voor het woon -en leefklimaat;
- het verblijft voor ten hoogste 4 weken is;
- het voldoet aan de bepalingen van het bouwbesluit en de brandveiligheid.

Raad van State bepaalden dat bed&breakfasts uitsluitend zijn toegestaan als dit in de bestemming Wonen expliciet is opgenomen. Hierop volgend heeft de gemeente Hulst een

binnenplanse ontheffing opgenomen in haar actuele bestemmingsplannen. In deze partiële bestemmingsplanherziening “Groenendijk 7” is deze regeling opgenomen en voor het betreffende perceel rechtstreeks toegestaan. In de APV is voorts geregeld dat het bijhouden van een nachtregister verplicht is.

3.3 Cultuurhistorisch beleid

Rijksbeleid

Om schade aan het nationale bodemarchief te beperken en zoveel mogelijk te voorkomen, ondertekende Nederland op 16 januari 1992 het Europese Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed in Valletta (Malta). Voor de Europese landen gold vanaf dan het behoud van archeologische waarden in situ, dat is op de plaats waar die waarden zich bevinden. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet moeten worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Wanneer bescherming en inpassing niet mogelijk is, moet de archeologische informatie door onderzoek veilig worden gesteld. De kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, het Verdrag van Malta in werking getreden. (bron: stichting cultureel erfgoed zeeland)

Provinciaal beleid

De uitgangspunten voor het provinciale beleid voor de archeologie staan vermeld in de Nota Archeologie 2006-2012, de uitwerkingsnota van de Cultuurnota Cultuur Continu. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in het Omgevingsplan van de Provincie Zeeland. De provincie past dit beleid toe op die gebieden waar zij een toetsende rol heeft in de planvorming, zoals bij bestemmingsplannen en andere procedures in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij vergunningverlening als ontgrondingvergunningen en bij eigen ontwikkelingen van de provincie zelf, zoals natuurontwikkeling en aanleg van provinciale infrastructuur. Het beleid hanteert de volgende uitgangspunten:

- Behoud in situ en bescherming van de terreinen die op de Archeologische Monumenten Kaart voorkomen;
- Onderzoek naar het voorkomen van dergelijke terreinen, eventueel gevolgd door behoud in situ en bescherming, in gebieden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden staan aangegeven met hoge en middelhoge archeologische trefkans of verwachtingswaarde;
- Onderzoek naar het voorkomen van dergelijke terreinen (eventueel gevolgd door behoud in situ en bescherming) op en in de directe omgeving van bekende vindplaatsen, geregistreerd in Archis of het Zeeuws Archeologisch Archief.

Uitwerkingsnota cultuurhistorie en monumenten 2007-2012

De Provincie Zeeland investeert in het behoud, de ontwikkeling, de ontsluiting en het gebruik van cultuurhistorisch erfgoed. Uitgangspunten daarbij zijn:

- behoud door ontwikkeling;
- een gebiedsgerichte benadering;
- behouden en versterken van het kenmerkend Zeeuwse;
- de mate van kwetsbaarheid in onze samenleving; nagaan in hoeverre belangen zich sterk maken voor het kunnen behouden van cultuurhistorische waarden.

De Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) is een instrument voor integraal en gebiedsgericht beleid en daarnaast een informatiebron. Culturele planologie is een wijze van planontwikkeling die nadrukkelijk wordt nagestreefd. Beleidsmatig onderscheid is gemaakt naar cultuur- en natuurlandschap, stedelijk gebied, gebouwde monumenten en mobiel erfgoed. Voor deze onderdelen zijn uitgangspunten en instrumenten geformuleerd en middelen vrijgemaakt om de hoofddoelen te kunnen bereiken. De provincie stelt een platform historische kerken in en wil planologisch medewerking verlenen aan multifunctioneel gebruik teneinde geconstateerde waarden te kunnen behouden.

Aansluiting beleid

Op de Archeologische Monumentenkaart is aan het plangebied en de directe omgeving daarvan geen archeologische waarde toegekend. Het plangebied en omgeving zijn op de Indicatieve kaart Archeologische waarden opgenomen als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Op grond hiervan is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaat wel een meldingsplicht ex artikel 47 van de Monumentenwet (1988) voor vondsten bij sloop-, graaf- en saneringswerkzaamheden. De melding vindt plaats bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

3.4 Groenbeleid

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en diersoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soorten beschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van “natuurlijke habitats” en “wilde flora en fauna”.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wild levende plant- en diersoorten. Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied dieren voorkomen die op de Rode Lijst van bedreigde soorten staan.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bovenstaande wetgeving. Hiertoe is onderzoek uitgevoerd. De uitwerking hiervan vindt plaats in hoofdstuk 5.

Nota natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de nota ‘natuur voor mensen, mensen voor natuur’ van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, opgesteld in 2000, is het nationaal natuurbeleid voor een periode van 10 jaar weergegeven. De hoofdstelling uit de nota luidt:

‘Behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving’.

De verbreding van het natuurbeleid, het feit dat vier nota’s worden geïntegreerd en de wens om tot een eenvoudiger beleidsstelsel te komen, leiden tot een aanpak waarbij de beleidsvelden natuur, bos, landschap en biodiversiteit niet meer afzonderlijk in deze nota terugkeren. De ambities uit het beleid zijn omgezet in vijf perspectieven:

- Nederland Internationaal-Natuurlijk: het versterken van de inzet voor (en aansluiting bij) het internationale natuurbeleid;
- Nederland Groot(s)-Natuurlijk: het versterken en verder tot stand brengen van de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nederland Nat-Natuurlijk: het benutten van kansen in Nederland voor karakteristieke natte natuur;
- Nederland Landelijk-Natuurlijk: het versterken van de kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied door inschakeling van boeren en het beter benutten van biologische diversiteit binnen de productiesystemen;
- Nederland Stedelijk-Natuurlijk: het realiseren van voldoende natuur in en om de stad.

Voor de komende tien jaar wordt ingezet op een krachtige voortzetting van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur en meer aandacht voor natte natuur. Ook heeft een offensieve landschapsaanpak met een ontwikkelings- en ontwerpgerichte landschapsstrategie de nodige aandacht en dient rond stedelijke gebieden voldoende hoogwaardig groen aanwezig te zijn.

Het plangebied ligt niet bij of aan grote natuurelementen. Herontwikkeling met wonen, bed&breakfast en garageboxen heeft geen raakvlakken met dit beleid en/of de te conserveren en versterken waarden.

3.5 Milieubeleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) uit 2001 wordt het te voeren milieubeleid tot 2030 uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Om deze ambitie te bereiken zijn systeeminnovaties nodig. De hiermee beoogde realisering van duurzaamheid is onder andere gericht op:

- Emissies, energie en mobiliteit: omschakeling naar een duurzame energiehuishouding;
- biodiversiteit en natuurlijk hulpbronnen: omschakeling naar een duurzaam gebruik;
- beleidsvernieuwing stoffen;
- beleidsvernieuwing externe veiligheid;
- beleidsvernieuwing milieu en gezondheid;
- vernieuwing van het milieubeleid voor de leefomgeving.

Belangrijke elementen uit dit Nationaal Milieubeleidsplan is het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond. De uitwerking hiervan vindt plaats in hoofdstuk 5.

3.6 Verkeersbeleid

Nota Mobiliteit

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit. Deze nota bouwt voort op het nationale verkeers- en vervoersbeleid (NVVP), maar heeft nadrukkelijk een eigen agenda. Om die reden en om verwarring met de oude nota te voorkomen, is besloten de naam Nationaal Verkeers- en Vervoersplan te veranderen in Nota Mobiliteit. Deze nota gaat uit van het standpunt “Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal”. Goede bereikbaarheid wordt als een voorwaarde gezien en er wordt gestreefd naar een optimalisering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht).

Provinciaal beleid

Het rijksbeleid is door de provincie Zeeland ingepast in het “Provinciaal Verkeer en Vervoersplan, Mobiliteit op maat” (PVVP, 2003). De hoofddoelstelling van dit plan is:

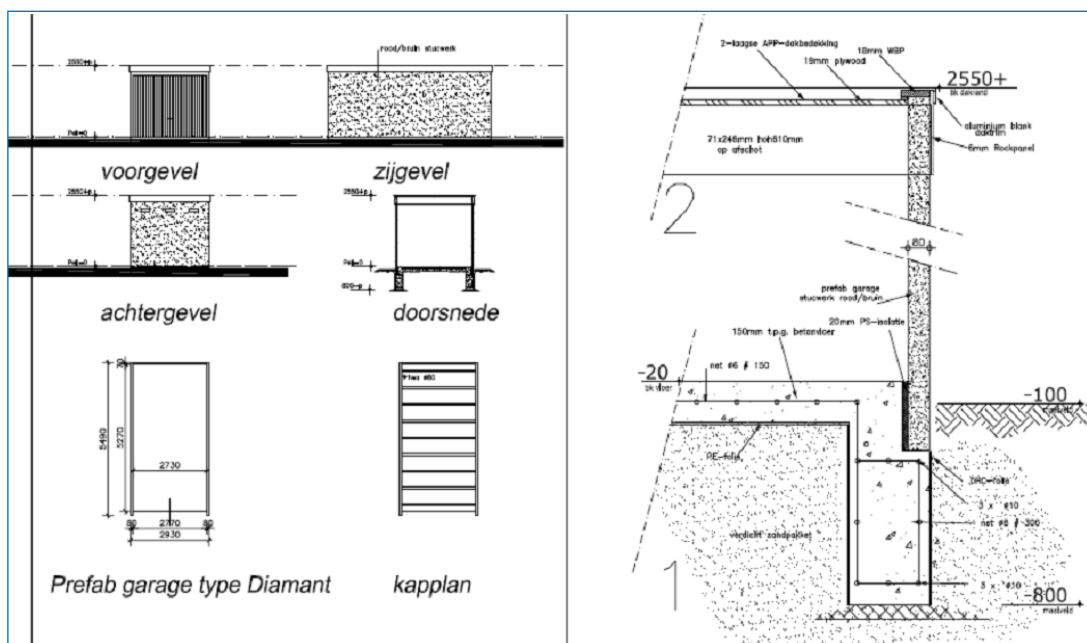
“Zeeland biedt aan iedereen een optimaal verkeers- en vervoerssysteem, waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in goede verhouding staat tot de kwaliteit van de samenleving als geheel, en dat recht doet aan de verschillende functies in de gebieden.” Inhoudelijk is het ruimtelijke beleid van Zeeland gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is neergelegd in het Omgevingsplan. Het verkeers- en vervoerssysteem kan door de opzet en inrichting van het wegennet en de wijze van uitvoeren van maatregelen een bijdrage leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid is naar regionaal niveau vertaald. Voor Hulst ligt de nadruk op de cultuurlandschappelijke waarde. De belevingswaarde en landschappelijke kwaliteit voor wandelaars en fietsers zijn leidend voor het beleid. De rol van de auto in het gebied wordt echter onderkend. Regulering van het autosysteem is vanwege de culturele waarde echter op z’n plaats. Daarom ligt de nadruk op een inpassing van Duurzaam Veilige infrastructuur die recht doet aan de landschappelijke kwaliteiten. Door extra aandacht voor het visuele aspect van verkeersmaatregelen, kan de kwaliteit van het landschap worden versterkt. Om de hinder zo veel mogelijk te beperken, wordt het gebiedsvreemd autoverkeer zo veel mogelijk teruggedrongen. Binnen het profiel ligt de nadruk op het weren van sluipverkeer en het concentreren van autoverkeer op een beperkt aantal aders.

Gemeentelijk beleid

Vanwege het ontbreken van de nodige financiële middelen ontbreekt het de gemeente aan een verkeer- en vervoerbeleid. Dit wil niet zeggen dat er in dit kader niets aan beleid wordt gedaan. Veelal worden de aspecten gelijktijdig meegenomen met uit te voeren straat- en/of wegwerkzaamheden

4. PLANBESCHRIJVING

Het planvoornemen is het in gebruik nemen van een voormalige karakteristieke bedrijfswoning tot woning met bed&breakfastgelegenheid en het realiseren van 18 garageboxen op het perceel aan de Groenendijk 7 te Kloosterzande.



Afbeelding 9. Toekomstige situatie, aanzichten en doorsnede van de beoogde garagebox

Het hoofdgebouw blijft qua situering en massa ongewijzigd. Op de begane grond vindt een verbouwing plaats, waardoor er een bed&breakfast-mogelijkheid is. De zelfstandige woning is voorzien op de verdieping. Achterop het terrein worden de huidige bedrijfsgebouwen gesloopt en zijn 18 garageboxen in een u-vorm geprojecteerd. Het gaat om garageboxen van prefab elementen met platte afdekking. Ze worden met een toegangspad bereikbaar vanaf de Groenendijk.



Afbeelding 10 Aanzicht gerenoveerd hoofgebouw

Het parkeren voor de bed&breakfast is mogelijk op het terrein bij de garageboxen. Vanaf het achtergelegen Ericaplein is er geen toegang tot het perceel. Het perceel zal voornamelijk verhard worden met bestrating t.b.v. de garageboxen en de parkeerplaatsen van de bed&breakfast. Teneinde de garageboxen te kunnen bouwen en gebruiken, is sanering derhalve niet nodig. Op het terrein is voorzien in 6 parkeerplaatsen. Uitgaande van het ASVV is er voor de woning 1,8 parkeerplaats nodig.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om te beoordelen of de gewenste functies toelaatbaar zijn. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting is voorgestaan, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Uit het rapport van De Bodemonderzoeker uit Arnemuiden van 15 juli 2008 blijkt dat een verkennend en aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd in opdracht van De Pagter Vastgoed uit Middelburg. Het betreft een indicatief onderzoek naar grond en grondwater met betrekking tot milieuverontreinigde stoffen. Hieruit komt het volgende naar voren:

- zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen;
- voor een specifiek bodemonderzoek naar asbest is geen aanwijzing;
- het grondwaterniveau is vastgesteld op 1,5m onder het maaiveld;
- in de bovengrond zijn analytisch de volgende stoffen boven streefwaarde aangetroffen: koper, lood, zink, PAKtotaal en minerale olie. Overige stoffen zijn niet boven streefwaarde aangetoond;
- in de contactlaag is op de locatie van de voormalige opslagtank de parameter minerale olie boven tussenwaarde en bij de boring op de locatie van het voormalig olietankje is deze parameter boven interventiewaarde;
- in het ondiepe grondwater zijn geen stoffen boven streefwaarde aangetroffen;

Met uitzondering van de twee specifieke locaties van de voormalige olietank en het voormalig olietankje kan worden gesteld dat er op het perceel geen risico voor de volksgezondheid bestaat.

Formeel is nader onderzoek vereist voor deze twee specifieke locaties om de horizontale en verticale verontreiniging af te kaderen. Bij de locatie van de voormalige olietank zijn twee aanvullende boringen nodig, bij die van het voormalig olietankje zijn drie aanvullende boringen nodig. Voor de contactlaag is een afzonderlijk onderzoek nodig. Met de resultaten daarvan is vast te stellen:

- de hoeveelheid verontreinigde grond;
- of het een saneringswaardige deellocatie betreft;
- een globale kostenraming van sanering;
- bevoegd gezag.

Aan de hand van het eerder genoemde onderzoek is de verontreinigings situatie door de Provincie Zeeland beoordeeld. Per brief stelt de gemeente vast dat er geen sprake meer is van een ernstige verontreiniging maar nog wel van een mobiele verontreiniging. De mobiele verontreiniging dient te worden verwijderd, maar de te nemen saneringsmaatregelen moeten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden afgestemd met de gemeente.

5.2 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De Wet Luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Er zijn voor de verschillende stoffen normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen. Deze normen moeten uiterlijk in 2010 gerealiseerd zijn.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De ontwikkeling betreft het bouwen van een bed&breakfast binnen de bestaande (bedrijfs)woning en de bouw van 18 garageboxen aan de achterzijde van het terrein. De bedrijfsfunctie verdwijnt. De grenzen binnen de regelingen van NIBM zijn ≤500 woningen of ≤33.333 m² kantoren met één ontsluitingsweg. De grenzen in ogenschouw nemende is het aannemelijk dat de geplande ontwikkeling past binnen de regeling NIBM, aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.3 Milieuzonering

De wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is een gemengd gebied dat grenst aan een rustige woonwijk.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, uitsluitend woningen en enkele detailhandelsvoorzieningen op meer dan 50 m afstand. In het plangebied is het derhalve niet nodig rekening te houden met milieuzonering ten aanzien van bedrijfsbestemmingen.

5.4 Geluidsaspecten

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De wegen die worden meegenomen in het onderzoek bevatten een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De grootte van de zone waarin dit onderzoek gehouden moet worden is afhankelijk van het aantal rijstroken, de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk), de maximum snelheid en het aantal voertuigen. Een buitenstedelijk gebied is gelegen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Al het andere is binnenstedelijk gebied.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente.

In februari 2011 is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd voor de optredende geluidsbelasting van de omliggende wegen. De volgende wegen hebben een geluidszone die het plangebied overlapt: Groenendijk, Cloosterstraat – Poolsplein – Hengstdijksestraat, Zoutlandsedijk en de Zoutedijk.

Alleen op de Groenendijk valt de optredende geluidsbelasting hoger uit dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidsbelasting van de Groenendijk op de gevels van het planvoornemen bedraagt 52 dB. Hoewel de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden blijft de geluidsbelasting binnen de grenzen van de maximale

¹ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Groenendijk 7 te Kloosterzande, referentie 20110359-01, 24 maart 2011

ontheffingswaarde. Om het planvoornemen mogelijk te maken zal een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd bij de gemeente.

5.5 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt.

Uit de risicokaart blijkt voor het plangebied het volgende: Hier geldt uitsluitend een overstromingsrisico kans 1 op 250 jaar, met potentiële diepte van 50 tot 80 cm diepte.

Door de ligging nabij de Westerschelde is er een overstromingsgebied aangewezen. Het plangebied ligt binnen dit overstromingsgebied. Voor de overstromingsdiepte zijn drie klassen, binnen het overstromingsgebied, aangewezen op basis van de kans dat een dergelijke overstroming zich voordoet.

1. Eens per 10 jaar
2. Eens per 50 jaar
3. Eens per 250 jaar

Bij een overstroming van eens in de 250 jaar zal de waterdiepte tussen de 0,5 en 0,8 meter bedragen. In de uitleg over deze waterdieptes word omschreven dat bij een dergelijke overstroming het voor de bewoners nog goed mogelijk is om zich zelf in veiligheid te brengen en de woningen nog bereikbaar zijn per militair voertuig .

Transport over water

De Westerschelde is aangewezen als hoofdvaarweg. Er kan dus worden gesteld dat er over de Westerschelde vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, welke de externe veiligheid kan bedreigen. De Westerschelde ligt op minimaal circa 2100 meter van het plangebied. De veiligheidscontouren als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen op de Westerschelde vallen geheel binnen de Westerschelde. Voor de toelaatbaarheid van kwetsbare functies in het plangebied heeft dit geen gevolgen.

Transport over het spoor

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen spoorlijn. Onderzoek naar veiligheidsrisico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is niet noodzakelijk.

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid. Binnen een afstand van ca. 4400m tot het plangebied bevinden zich geen buisleidingen. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand.

Transport over de weg

Op circa 1000 meter van het plangebied ligt de rijksweg 60. Deze rijksweg is niet aangewezen als route voor transport van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico en het plaatsgebonden risico zijn niet in het geding.

Inrichtingen

De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de gemeente Hulst zijn wel bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben geen invloed op het plangebied. Het bedrijf van Tielemans aan de Oudeweg 16 ligt met ca. 950 m afstand het meest dicht bij het plangebied, maar de contouren voor dit bedrijf reiken maximaal 200 meter.

5.6 Flora en Fauna

Door adviesbureau Wieland te Hulst is in opdracht van De Pagter Vastgoed uit Middelburg een quickscan flora- en faunawetgeving en natuurwetgeving uitgevoerd. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 4 van deze bestemmingsplanherziening.

Op grond van deze Quickscan worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de fauna:

- In het studiegebied zijn geen waarnemingen bekend en ook niet te verwachten van: slakken, kevers, kreeftachtigen, reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, ongewervelden en tweekleppigen die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd.
- In het studiegebied komen watervogels voor. De voorgenomen activiteiten zijn niet verstorend voor watervogels.
- In het studiegebied komen zoogdieren voor die door de Flora- en faunawet beschermd worden. Het gaat hierbij om soorten uit tabel 1 (algemene soorten) en soorten uit tabel 3 (streng beschermde soorten). De voorgenomen activiteit heeft geen nadelige invloed op deze soorten.
- In het studiegebied komen broedvogels voor, in het werkgebied zijn broedvogels teverwachten. Geadviseerd wordt de garage te slopen buiten de broedperiode en om beplanting te verwijderen buiten de broedperiode (richtlijn rooien beplanting 15 juli – 15 maart). De voorgenomen werkzaamheden zijn niet nadelig voor broedvogels in de omgeving van het werkgebied waarvan het gehele leefgebied beschermd is.
- In het studiegebied komen amfibieën voor die door de Flora- en Faunawet beschermd worden. De waarde van het werkgebied voor amfibieën is nihil. De werkzaamheden zijn niet nadelig voor beschermde amfibieën.

Flora:

- In het studiegebied en werkgebied zijn geen waarnemingen bekend van beschermde vaatplanten.

In de quickscan luidt de conclusie als volgt:

- Er zijn geen speciale beschermingszones, Natuurgebiedsplan, Natura 2000 richtlijn (voorheen Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), die nadelige effecten ondervinden van de voorgenomen activiteiten;
- Voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten is geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Flora- en Faunawet.

5.7 Archeologie

De grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd, kunnen mogelijk schade aanrichten aan het archeologisch bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden. Pas als dit onmogelijk blijkt te zijn is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgraving noodzakelijk. Als nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld, dient rekening gehouden te worden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor delen die binnen een lage trefkans vallen zijn bij nieuwe ontwikkelingen geen consequenties ten aanzien van archeologie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen delen die in een redelijke tot grote en zeer grote trefkans vallen, dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan, zal in die gevallen altijd voorafgaand archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden.

Tussen het woongedeelte van de kern en het bedrijventerrein aan de zuidzijde bevindt zich een gebied met enkele waardevolle panden zoals de NH-Kerk, Hof ter Zande en een park met daarin twee van cultuurhistorisch belang zijnde terreinen. Deze zijn op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) aangeduid als terreinen van hoge archeologische waarden. Het gaat om de laat-middeleeuwse resten van het kloostercomplex de Uithof Ter Zande van de Cisterciënzer abdij Ter Duinen en de bijbehorende kapel.

Op de Archeologische Monumentenkaart is aan het plangebied en de directe omgeving daarvan geen archeologische waarde toegekend. Het plangebied en omgeving zijn op de Indicatieve kaart Archeologische waarden opgenomen als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Op grond hiervan is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaat wel een meldingsplicht ex artikel 47 van de Monumentenwet (1988) voor vondsten bij sloop-, graaf- en saneringswerkzaamheden. De melding vindt plaats bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland. Behalve dat er voor het perceel van het plangebied beleidsmatig geen archeologisch onderzoek is, vereist is het niet aannemelijk dat er archeologische vondsten gedaan zullen worden. De grond van het plangebied is door de jaren heen veelvuldig geroerd en de kans dat er archeologische vondsten gedaan worden is daarmee erg klein.

5.8 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een

regionale functie en optisch vrije paden. Binnen het plangebied en omgeving zijn geen leidingen en kabels van enige betekenis aanwezig.

5.9 Water

Bestaande situatie

Kloosterzande ligt in het noordoosten van Zeeuws-Vlaanderen. De Westerschelde behoort tot de grote rivieren in Nederland en kenmerkt zich door veel beroepsvaart voor onder andere de havens van Antwerpen, Gent, Terneuzen en Vlissingen. Door de waterschappen wordt hard gewerkt aan het vergroten van de veiligheid voor de omliggende gebieden. De dijken zijn in de loop der jaren meermaals opgehoogd.

Het plangebied bevindt zich op minimaal 2100 meter afstand van de oevers van de Westerschelde en ligt binnen het overstromingsgebied.

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water(KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingkwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er weinig directe invloed is.

Nationaal Waterplan (2009)

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het kabinet Balkenende IV heeft het Nationaal Waterplan in december 2009 vastgesteld. Met de val van het kabinet Balkenende-IV heeft de Tweede Kamer het Nationaal Waterplan (NWP) controversieel verklaard.

Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Doordat het Nationaal Waterplan (NWP) controversieel is verklaard, kunnen een aantal onderdelen (projecten) uit het Structuurvisiedeel van het NWP voorlopig niet uitgevoerd worden. De Stroomgebiedbeheerplannen zijn een bijlage

van het NWP. De Ministerraad heeft 27 november 2009 de Stroomgebiedbeheerplannen 2009-2015 van de Eems, Maas, Rijndelta (Nederlandse deel) en Schelde vastgesteld.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde (2009)

Nederland heeft in 2009 een stroomgebiedbeheerplan voor het Nederlandse deel van het Scheldestroomgebied vastgesteld. In het plan komen de maatregelen te staan die Nederland in de periode 2010-2015 en daarna zal uitvoeren om aan de verplichtingen van de Europese Kaderrichtlijn Water te voldoen. De maatregelen moeten ertoe leiden dat het water in het stroomgebied van de Schelde schoner wordt en het ecosysteem daarvan natuurlijker.

Provinciaal waterbeleid

Planherziening provinciaal omgevingsplan Zeeland kaderrichtlijn water (2009)

De Kaderrichtlijn water eist dat de doelen voor de begrensde waterlichamen gedetailleerd worden vastgelegd in regionale plannen. Voor de provincie Zeeland gebeurt dit door middel van de herziening van het Omgevingsplan 2006 – 2012, waar het provinciaal waterhuishoudingsplan een integraal onderdeel van vormt.

De Herziening omgevingsplan Zeeland Europese kaderrichtlijn Water is de formele vaststelling van doelen voor overige wateren en waterlichamen, de statusbeschrijvingen en de begrenzingen van waterlichamen voor het Zeeuwse deelstroomgebied van de Schelde. Deze herziening heeft betrekking op doelen voor grond – en oppervlakte wateren en de maatregelen om deze doelen te bereiken. De herziening heeft uitsluitend betrekking op het Zeeuwse deelstroomgebied van de Schelde.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015

Het waterbeheer is essentieel voor het wonen, werken en recreëren in dit unieke waterschapsgebied. Het water beschouwen we als een belangrijk ordenend principe bij de gebruiksmogelijkheden van en de ontwikkelingen in het beheergebied. In dit Waterbeheerplan komen al die zaken in onderling verband aan de orde. Het waterschap zet stevig in op realisatie van de afspraken uit het Regionaal Bestuursakkoord Water. Speerpunten voor het waterschap hierin zijn het voorkomen van wateroverlast en de acties voortkomend uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Samenwerking met verschillende instanties en doelgroepen vindt steeds intensiever plaats. Dit komt tot uiting in de deelname en actieve inbreng van het waterschap in vele gebiedsgerichte plannen en projecten. Het waterschap is sinds jaren gewend aan het werken vanuit een gezond kostenbewustzijn. We willen daarbij kwaliteit leveren, innovatief zijn, bewust zijn van de omgeving en tijdig inspelen op de kansen die zich voordoen. Stedelijk waterbeheer is een thema dat in het waterschapsgebied nadrukkelijk op de kaart is gezet. Door nauwe samenwerking met de drie gemeenten moet zorgen om de afvalwaterketen en het waterbeheer zo goed en efficiënt mogelijk af te stemmen.

Gemeentelijk waterbeleid

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

Op 9 november 2006 is de visienota van het Stedelijk waterplan door de gemeenteraad van de gemeente Hulst vastgesteld. De visie ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie, water in relatie tot ruimtelijke ordening, afvalwater, afkoppelen regenwater, monitoring, evaluatie, organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en

regelgeving. Deze bestaande wet- en regelgeving is vastgelegd door de EU, het Rijk, de provincie Zeeland, het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en/of de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

Waterkansenkaarten provincie Zeeland

De bodem bestaat uit plaatsand en lichte schorgronden.

- Er is geen zoute kwel voor dit gebied.
- Het gebied biedt lichte tot matige mogelijkheden tot zoetwaterbelvorming.
- Het gebied is niet zettingsgevoelig.
- Er zijn ruime mogelijkheden aanwezig om water te infiltreren.
- Het gebied is zeer geschikt voor uitbreiding van stedelijk gebied.
- Het gebied vraagt weinig aandacht vanuit de waterhuishouding.
- Het gebied ligt relatief hoog ten opzichte van zijn omgeving.

Indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

Veiligheid: De bestaande bebouwing en verharding lozen op een gemengd dan wel gescheiden rioolstelsel. Tijdens hevige regenval kan rioolwater in het oppervlaktewater terecht komen. Zodra de maatregelen aan het stelsel zijn uitgevoerd, voldoet het stelsel aan de basisinspanning. Dat wil niet zeggen dat alle risico's uitgebannen zijn maar dat deze binnen de perken worden gehouden. In het geval van nieuwe bebouwing kunnen vervuilende stoffen van de verharding en daken via de riolering in het oppervlaktewater terecht komen. Door het toepassen van een optimaal ontworpen stelsel kan dit risico geminimaliseerd worden.

De Zoutedijk aan de zuidzijde van het plangebied wordt aangemerkt als zijnde een binnendijk en maakt als zodanig deel uit van de regionale waterkering. Ter bescherming van deze waterkering zijn in de Keur waterkeringen Waterschap Zeeuws-Vlaanderen de verschillende (beschermings)zones opgenomen.

Wateroverlast: Kloosterzande ligt grotendeels op een plaatsand en lichte schorgronden. Hierdoor is er binnen de bebouwde kom geen probleem met grondwater. Bij hevige regenval zijn er problemen bekend met wateroverlast in de Kloosterstraat. Zodra echter alle maatregelen aan de riolering uitgevoerd zijn zouden deze problemen, behalve in extreme situaties, opgelost moeten zijn.

Riolering: Vanuit de basisinspanning riolering moet nog een bergbezinkbassin aangelegd worden in de groenstrook tussen de woningen aan de Trompstraat en de Lange Munt. Ook moet de overstortleiding van het bergbezinkbassin aan het Poolsplein aangepast worden. Als deze maatregelen uitgevoerd zijn voldoet de kern Kloosterzande aan de basisinspanning. De overstorten aan het Poolsplein, Groendijk en Hulsterweg hebben een negatieve invloed op de waterkwaliteit. Hoe groot deze invloed is zal in de komende jaren via onderzoeken in het kader van het waterkwaliteitsspoor bepaald worden.

Aanleg gescheiden stelsel c.q. verbeterd gescheiden stelsels bij nieuwbouwplannen. DWA afvoer afvoeren naar bestaande gemengde rioolstelsel. HWA afvoer van zowel daken, wegen als parkeerplaatsen (voor zover het dichte verhardingen betreft) naar aan te leggen bergingsvijver(s). Het overtollig hemelwater zal via de bermsloten afgevoerd worden naar de primaire watergangen van het waterschap. Gebruik van uitlopende materialen kan in dit kader niet. Bij eventuele uitbreidingen in de kern dient rekening te worden gehouden met een afkoppelingspercentage verhard oppervlak van minimaal 95%.

Watervoorziening: Met infiltratie in de bodem en wanden van de sloten en bergingsvijvers zal zo veel mogelijk water in het gebied blijven.

Volksgezondheid: Door het toepassen van een optimaal ontworpen stelsel is er maar een gering risico ten aanzien van de volksgezondheid.

Bodemdaling: Het gebied bestaat in hoofdzaak uit een zanderige opbouw. De risico's in verband met bodemdaling zijn derhalve verwaarloosbaar klein.

Grondwateroverlast: In de huidige situatie is er geen probleem ten aanzien van hoge grondwaterstanden.

Oppervlaktewater: In Kloosterzande is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van sloten en vijvers. In de visienota van het Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen (vastgesteld november 2006) is opgenomen dat er 2 ha aan wateroppervlak nodig is voor het realiseren van de stedelijke wateropgave. Of dit oppervlak ook daadwerkelijk nodig is, zal in de komende jaren nader worden onderzocht. Gezien deze opgave zal er in ieder geval bij alle plannen voldoende rekening gehouden moeten worden met ruimte voor water. De waterbodemkwaliteit varieert van klasse 1 tot klasse 4. Deze laatste kwalificatie wordt gegeven aan het slib in de sloot aan de Hulsterweg. Afhankelijk van de mogelijkheden om het slib af te voeren of te herwerken zal het slib worden verwijderd.

Grondwaterkwaliteit: Gezien de ervaring met het vasthouden van de vervuiling in de bovenste laag van de bodem, zal er geen grondwatervervuiling optreden.

Verdroging: Door het plaatsen van stuwconstructies zal het merendeel van het hemelwater via infiltratie aan het grondwater ten goede komen. Hierdoor worden verdroging en eventueel verdere verzilting voorkomen.

Natte natuur: In de directe omgeving is geen gebied aanwezig welke de functie natte natuur heeft. De afwatering vindt plaats via diverse bermsloten. In deze sloten vindt bezinking plaats. De verwachting is dat indien het water alsnog een gebied met de functie natte natuur bereikt er geen risico meer bestaat.

Conclusie

Op basis van de toetsingscriteria zijn er geen zwaarwegende bezwaren voor onderhavig planvoornemen.

Gemeentelijk RioleringsPlan 2005-2009

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

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

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

Uit de herberekening van het rioolstelsel van Kloosterzande komen maatregelen naar voren. De maatregelen zijn de aanleg van een bergbezinkbassin aan de Groenendijk, het aanpassen van de overstortleiding van het bergbezinkbassin in het Poolsplein en het verruimen van een deel van de riolering in de Hulsterweg.

In Kloosterzande bestaat het merendeel van de riolering uit een gemengd stelsel. Plan Westhof is voorzien van een gescheiden stelsel waar de wegen afgekoppeld zijn en de daken gedeeltelijk. In plan Oosthof zijn enkel de wegen aangesloten op het HWA-stelsel. Het exploitatieplan "Zoutedijk" is voorzien van een gescheiden stelsel. Het hemelwater wordt hier afgevoerd naar ontwateringsloten en gedeeltelijk droog liggende vijvers. De berging in het plan voldoet aan de eisen van het waterschap.

Hoek en Bosch loost als onderbemalingsgebied zijn afvalwater op het rioolstelsel in de Tasdijk. Het gemengde stelsel in de Tasdijk loost zijn afvalwater in het hoofdrioolstelsel van Kloosterzande. In Kloosterzande is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van vijvers en sloten. De afwatering vindt plaats op vier plaatsen.

1. Ter hoogte van het bedrijventerrein Hulsterweg is een ontwateringsloot aanwezig in oostelijke richting onder de Rijksweg door naar de grote watergang.
2. Iets noordelijker ter hoogte van de W. Alexanderstraat ontwateren de vijvers via een sloot in oostelijke richting naar dezelfde watergang. Aan de noordzijde van de Groenendijk ligt een ontwateringsloot richting de watergang van het waterschap. Deze staat in verbinding met de eerder genoemde watergangen.
3. Aan de westzijde ter hoogte van het Poolsplein wordt ontwaterd via de bermsloot. Deze komt uiteindelijk uit in de watergang vlak voor Hengstdijk.
4. Beide watergangen komen uiteindelijk bij gemaal Campen uit, waar het water geloosd wordt op de Westerschelde.

Toekomstige situatie

In de oude situatie was sprake van circa 770m² verhard oppervlak. In de toekomstige situatie zal het totale terrein verhard worden wat neer komt op 1530m² verhard oppervlak. Er is dan ook sprake van een toename in verhard oppervlak van 760 m².

5.10 Molen

Gehecht wordt aan behoud van de open standerdmolen Groenendijk uit 1744 met in achtneming van bestaande rechten en belangen in de omgeving. Dit betekent dat het gewenst is dat de molen als werktuig kan blijven functioneren. In de omgeving van een molen kunnen daarom hoogtebeperkingen aan de orde zijn voor obstakels. Op grond van een hiertoe uitgevoerde belangenafweging worden in dit bestemmingsplan op een afstand van minder dan 100 meter van de molen beperkingen opgelegd aan de hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Hoogopgaande beplanting is pas toegestaan na het verkrijgen van een aanlegvergunning, waarvoor burgemeester en wethouders bevoegd gezag zijn. Binnen deze molenbeschermingszone worden bestaande rechten echter zoveel mogelijk gerespecteerd.

6. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Groenendijk 7' is een bestemmingsplan gericht op het ontwikkelen van een woning met bed&breakfastmogelijkheid en garageboxen op een voormalige bedrijfslocatie. Een passende benaming voor een dergelijk plan is een 'partiële herziening'. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). Voorts is aangesloten bij de systematiek van bestemmen zoals dit in het vigerende bestemmingsplannen Kloosterzande en St. Jansteen is opgenomen.

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2008 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsbepalingen*. De bestemmingen op de verbeelding bevatten regels over gebruik en over bouwen. In dit hoofdstuk staat een toelichting hierop in paragraaf 6.3.
3. *Algemene bepalingen*. Dit hoofdstuk bevat regelingen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. In paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk zijn deze toegelicht.
4. *Overgangs- en slotbepalingen*. De overgangsbepalingen regelen dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen die bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel staat de officiële naam van het bestemmingplan, die moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Bestemmingsbepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel is een aantal in het plan gebruikte begrippen omschreven voor een eenduidige interpretatie. Dit komt de rechtszekerheid van het plan ten goede.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is gedefinieerd op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden gemeten.

Gemengd (artikel 3)

De gronden bestemd voor Gemengd zijn bedoeld voor meerdere activiteiten. De gronden met een bouwvlak en de aanduiding garageboxen mogen alleen worden bebouwd met garageboxen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bijvoorbeeld hekwerken en palen. Het maximale bebouwingspercentage regelt dat er een maximumoppervlakte aan bebouwing geldt voor het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is geen gebouw toegestaan. Op deze gronden is ook de beschermingszone molen van toepassing, waardoor voor bebouwing en begroeiing een maximumhoogte geldt.

Tuin (artikel 4)

Voor de gronden die liggen voor de voorgevel van de woning geldt de bestemming Tuin. Hier mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht tot een hoogte van 1.00 meter. Op deze gronden is ook de beschermingszone molen van toepassing, waardoor voor bebouwing en begroeiing een maximumhoogte geldt. Voor hoogopgaande begroeiing is een aanlegvergunning vereist.

Wonen (artikel 5)

Dit artikel regelt de woonfunctie die wordt toegekend aan de voormalige bedrijfswoning en het bijbehorend erf. Qua bouwmassa van het hoofdgebouw verandert er ten opzichte van het bestemmingsplan Kloosterzande niets. Het bouwvlak is relatief dicht om het bestaande gebouw geprojecteerd. De goothoogte is ongewijzigd 8.00 meter, wat op de verbeelding staat vermeld. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. De gezamenlijke oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 40 % van het buiten het bouwvlak gelegen erf (meestal zij- en achtertuin) tot een maximum van 60 m². Hiermee wordt een voldoende ruime mogelijkheid voor woninguitbreiding en bijgebouwen gegeven, binnen de randvoorwaarde dat tevens een voldoende mate van openheid tussen de woningen blijft bestaan. Binnen de bestemming is er de mogelijkheid voor beroepen aan huis en onder voorwaarden is ontheffing mogelijk voor andere lichte vormen van bedrijvigheid aan huis, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Eén van de voorwaarden is dat de niet-woonfunctie ondergeschikt is. Aan het historische bouwlint van de Groenendijk geldt ook een ontheffing voor bedrijvigheid tot maximaal categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en detailhandel, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. De bed&breakfast is normaliter onder voorwaarden als nevenfunctie bij het wonen toegestaan, doch in voor deze specifieke ontwikkeling is ervoor gekozen deze nevenfunctie rechtstreeks met behulp van een aanduiding in de regels en op de verbeelding toe te staan. De bed&breakfast dient echter onverminderd te voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke nota bed&breakfast. Op deze gronden is ook de beschermingszone molen van toepassing, waardoor voor bebouwing en begroeiing een maximumhoogte geldt.

Vrijwaringszone molen (artikel 6)

Voor het behoud van de molen, zowel in cultuurhistorisch opzicht als in fysiek opzicht, is windvang noodzakelijk. Om nieuwe hoge elementen van bebouwing en begroeiing binnen de zogenaamde molenbiotoop te voorkomen en tegen te gaan, is aan de nabijgelegen standerdmolen een vrijwaringszone molen toegekend. Het gehele plangebied ligt binnen 100 meter van de molen. De bestaande voormalige bedrijfswoning mag worden gehandhaafd, voor het overige van het perceel geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter. Voor het aanbrengen van hoogopgaande beplanting binnen de zone is een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist. In de regeling is voorzien in een adviesplicht.

6.4 Algemene bepalingen

Anti-dubbelregel (artikel 7)

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om bouwvergunning.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In de algemene gebruiksbeeping is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt in strijd met de daaraan gegeven bestemming. Ontheffing wordt door burgemeester en wethouders verleend indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Algemene ontheffingsregels (artikel 9)

De algemene ontheffingsbevoegdheden bieden de mogelijkheid ontheffing te verlenen voor de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de planregels voorgeschreven afmetingen.

Algemene procedureregels (artikel 10)

Het bestemmingsplan voorziet in een aantal ontheffingsmogelijkheden. In dit artikel wordt voor het doorlopen van de procedures in het kader van de ontheffing verwezen naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals die is omschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsrecht (artikel 11)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. 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 in werking treedt, 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 ontheffing worden verleend 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.

Slotregel (artikel 12)

In dit artikel is vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Doordat de dienswoning gebruikt zal worden als burgerwoning is er geen noodzaak voor een anterieure overeenkomst. Tussen de gemeente en de opdrachtgever zal een planschadeovereenkomst afgesloten worden.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met de gemeente en de stedenbouwkundige.

Inspiraakreacties

Vanwege de kleine schaal van het planvoornemen volgen de inspraakreacties bij het bekendmaken van de bouwaanvraag.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan zal conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ter inzage worden gelegd gedurende een periode van 6 weken. Tijdens deze periode kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

8.2 Handhavingsaspecten

Een belangrijke voorwaarde voor adequaat handhavingsbeleid is dat de bedoeling van de regelgeving duidelijk uit het bestemmingsplan blijkt. Dit vraagt om heldere, leesbare en eenduidig te interpreteren planregels. Ook moet het plan actueel zijn en gebaseerd op een goed gedocumenteerde uitgangssituatie. Alleen dan kunnen eventuele strijdige bebouwings- en gebruiksvormen worden geconstateerd en effectief worden bestreden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in zo'n actuele regeling.

Naleving van regelingen vraagt om bekendheid met die regelingen. In de bestemmingsplanvoorbereiding is daaraan de nodige aandacht besteed via voorlichting en communicatie.

BIJLAGEN:

1. Bodemonderzoek
2. Asbestonderzoek t.b.v. sloopwerkzaamheden
3. Akoestisch onderzoek
4. Quicksan flora- en faunawet en natuurwetgeving
5. Terreininrichting
6. Brief Provincie schoongrond verklaring
7. Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen