

Hulst

Hoek Zoutestraat-IJzerenhandstraat



bestemmingsplan

Hoek Zoutestraat-IJzerenhandstraat

Hulst

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0677.bpHulIJzerenhand-on01

projectnummer:

231557.00885600

opdrachtleider:

ir. T.C.M.C. van Aalst

planstatus

datum:

01-03-2012

status:

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Het plan	7
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	7
1.2	Huidige situatie en omgeving	7
1.3	Beoogde ontwikkeling	9
1.4	Beleidskader	13
Hoofdstuk 2	Sectorale toetsing	15
2.1	Water	15
2.2	Archeologie	15
2.3	Ecologie	17
2.4	Bodemkwaliteit	18
2.5	Wegverkeerslawaaï	19
2.6	Parkeren	20
2.7	Luchtkwaliteit	21
2.8	Milieuhinder en externe veiligheid	21
2.9	Leidingen en telecommunicatieverbindingen	21
Hoofdstuk 3	Toelichting op de bestemmingsregeling	23
3.1	Inleiding	23
3.2	Gehanteerde bestemmingen	24
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	27
4.1	Handhaving	27
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
4.3	Financiële uitvoerbaarheid	28
Bijlagen bij de toelichting		29
Bijlage 1	Waterparagraaf	31
Bijlage 2	Overzicht separate bijlagen	37
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek	39
Bijlage 4	Archeologisch advies SCEZ	41
Bijlage 5	Verkenkend bodemonderzoek	43
Bijlage 6	Zoutestraat 30A - saneringsonderzoek & -plan	45
Bijlage 7	Zoutestraat 30A - bodembeschikking provincie	47
Bijlage 8	Zoutestraat 30A - grondwatermonitoring 2011	49
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	51

Regels		53
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	55
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	58
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Maatschappelijk	59
Artikel 4	Verkeer	60
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	61
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Antidubbeltelbepaling	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	64
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 8	Overgangsrecht	65
Artikel 9	Slotregel	66



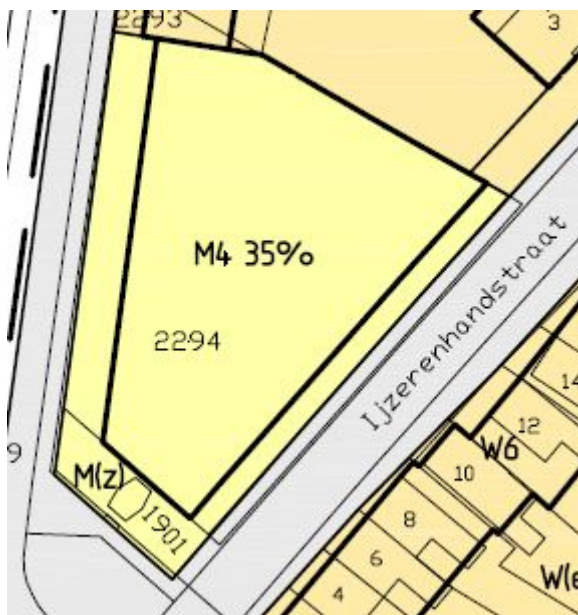
toelichting

Hoofdstuk 1 Het plan

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De Woonstichting Hulst wil op de hoek van de IJzerenhandstraat – Zoutestraat een woonzorggebouw realiseren met (woonzorg)appartementen en bijbehorende voorzieningen, waaronder kantoorruimte. Ten behoeve van dit initiatief heeft de Woonstichting door V+G Architecten Ingenieurs een plan laten ontwikkelen.

De gemeente Hulst staat positief tegenover deze ontwikkeling en wil met dit bestemmingsplan hiervoor het juridisch-planologisch kader bieden. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is hiervoor noodzakelijk omdat voor dit woonzorginitiatief de ter plaatse geldende maatschappelijke en woonbestemmingen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Hulst Noord' (vastgesteld 25 september 2008), onvoldoende toereikend zijn.



Figuur 1.1. Kaartfragment bestemmingsplan Hulst Noord (2008)

1.2 Huidige situatie en omgeving

De projectlocatie bevindt zich op een belangrijk knooppunt in de stedelijke structuur van Hulst op korte (loop)afstand van de zuidelijk daarvan gelegen binnenstad en vestingwerken van Hulst. De uitvalsroute van de binnenstad via de Graauwse poort en de Zoutestraat kruist de randweg Glacisweg-Koolstraat. Deze randweg vormt de overgang van het open gebied van de vestingwerken naar de schil van de uitbreidingen van de kern aan de noordoostzijde.

De projectlocatie omvat een braakliggend met gras ingezaaid terrein op de hoek van de Zoutestraat en de IJzerenhandstraat aan de noordzijde van de randweg Glacisweg-Koolstraat. Een voorheen hier aanwezig schoolgebouw is enkele jaren geleden gesloopt en een aanwezig kapelletje is verplaatst.

De locatie maakt deel uit van de noordelijke woongebieden/uitbreidingen van Hulst. De Zoutestraat en IJzerenhandstraat kenmerken zich in de directe omgeving van de projectlocatie door een stedelijk bebouwings- en straatbeeld. Dit beeld wordt bepaald door overwegend gesloten bebouwing in één of twee bouwlagen met kap, rijbebouwing langs de Zoutestraat en dicht opeen gesitueerde of aaneengeschaalde woningen langs de IJzerenhandstraat. Ook het geheel of grotendeels ontbreken van voorerven draagt bij aan het stedelijke beeld. Voor zover al voorerven aanwezig zijn, zijn deze smal en ondiep. Hierdoor is in de directe omgeving sprake van een tamelijk scherpe overgang tussen het open vestegebied en de bebouwde schil van de noordelijke woongebieden/uitbreidingen.



Figuur 1.2. Globale ligging plangebied

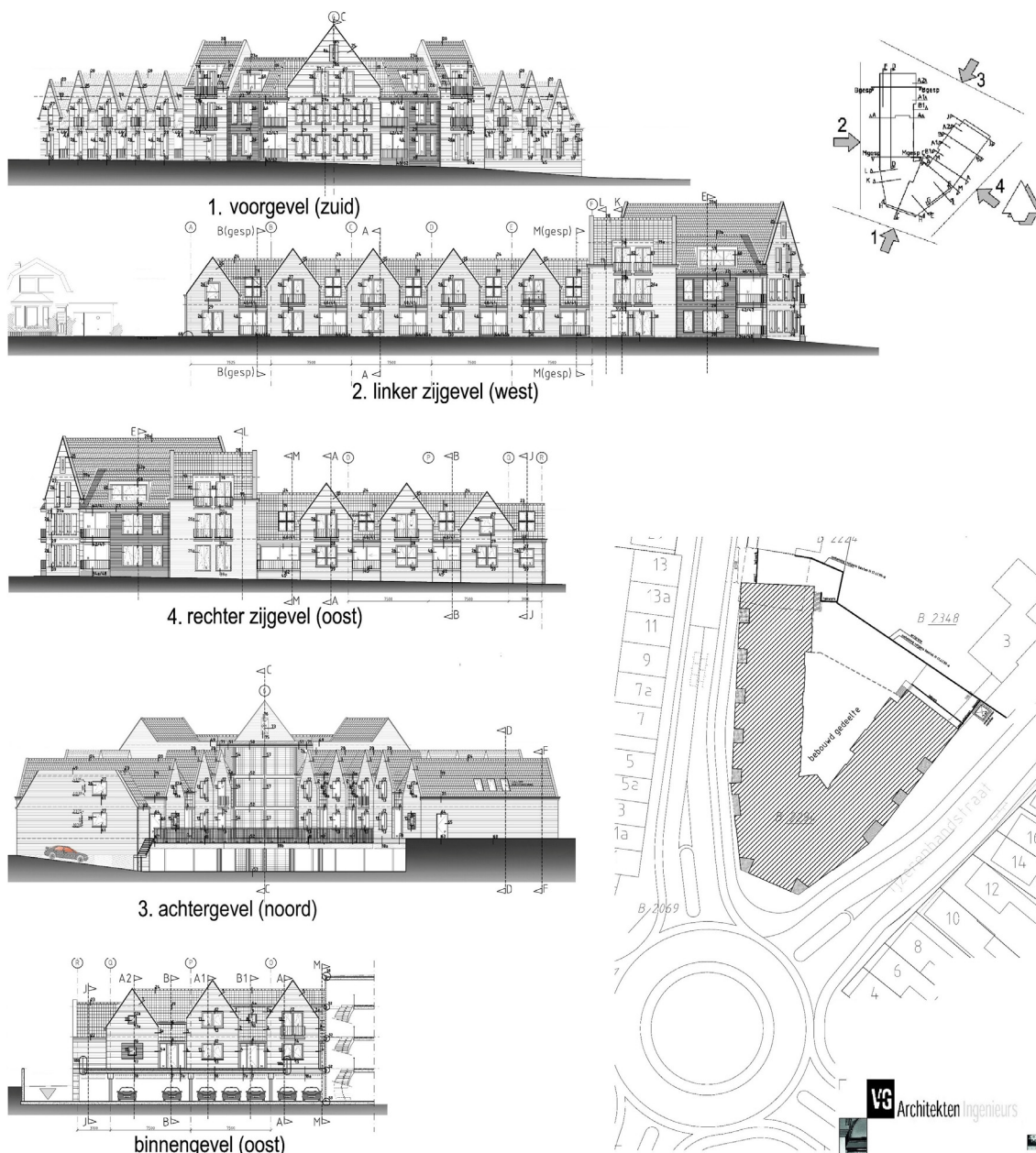
1.3 Beoogde ontwikkeling

Beoogd bouwplan

Voor de herinvulling van het knooppunt Zoutestraat/IJzerenhandstraat is de tamelijk scherpe overgang tussen het open vestegebied en de bebouwde schil van de noordelijke uitbreidingen van Nieuw Hulst bepalend. Stedenbouwkundige en architectonische accentuering van dit knooppunt met een lichte verbijzondering in de bebouwing, waarbij de ruimtelijke samenhang van het gehele gebied goed voor ogen wordt gehouden zijn belangrijke uitgangspunten voor de planuitwerking. Dit kan bereikt worden door de massa van de nieuwe bebouwing te laten aansluiten bij het stedelijke overwegend gesloten bebouwingsbeeld van de Zoutestraat en de IJzerenhandstraat. Het plan voorziet in een direct aan de straat gesitueerd aaneengesloten bouwblok. Hiermee en door te variëren in bouwhoogten, goothoogten, kapvorm, materialisering en gevelopeningen kan een beeld gecreëerd worden dat past bij dat van de bebouwing in de omgeving. De flanken van de bebouwing aan de Zoutestraat en de IJzerenhandstraat vertonen een bebouwingsbeeld van overwegend twee bouwlagen met kap. Een plint langs de IJzerenhandstraat vangt het hoogteverschil in het terrein op. Op de kop van de bebouwing wordt een bebouwingsaccent gemaakt met een enigszins hogere goot- en nokhoogte. De bebouwingscontour is aan deze zijde zodanig gesitueerd waardoor hier voldoende ruimte beschikbaar blijft voor een in de toekomst mogelijk te realiseren rotonde op het zuidelijk gelegen wegenknooppunt.

De initiatiefnemer is van plan om ter plaatse maximaal 21 appartementen te realiseren. Deze appartementen zijn geschikt voor het leveren van 24-uurs zorg. Om zorgdiensten te kunnen leveren, wordt op de begane grond een kantoor- en/of behandelruimte ingericht ten behoeve van de zorgleverancier. Om in de toekomst adequaat in te kunnen spelen op marktontwikkelingen, wordt ook eventuele reguliere bewoning (waarbij met name wordt gedacht aan senioren) in een deel van het complex mogelijk gemaakt.

Op het binnenterrein worden, gedeeltelijk onder de bebouwing, minimaal 21 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 1.2. Indicatief ontwikkelingsbeeld (bron: V+G Architecten Ingenieurs)

Toetsing aan stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de ontwikkeling van het gebied zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld (Stedenbouwkundige randvoorwaarden bebouwing hoek Zoute-/IJzerenhandstraat, College van B & W, 18 december 2007). Hieronder wordt gemotiveerd aangegeven in hoeverre het bestemmingsplan aan deze randvoorwaarden voldoet.

Analyse

De betekenis van de plek in de stedenbouwkundige structuur is in de stedenbouwkundige randvoorwaarden benoemd. Het gebied vormt een knooppunt van meerdere structurele elementen. Uitgangspunt bij de invulling van de locatie is een markering van dit knooppunt, waarbij de schaal en het karakter van de omgeving worden gerespecteerd.

Gepleit wordt voor een markante, in schaal en vorm passende invulling in de geest van deze analyse, waarbij uit invullingsstudies is gebleken dat een efficiënte en compacte bouwwijze noodzakelijk zal zijn om tot een stedenbouwkundig passend plan te komen.

Randvoorwaarden

In de notitie worden 18 randvoorwaarden genoemd. Deze zijn niet allemaal relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt aan alle randvoorwaarden aandacht besteed.

1. Rooilijn minimaal 3 meter uit perceelsgrens IJzerenhandstraat, minimaal 2 meter bij de Zoutestraat;

Aan de IJzerenhandstraat is er voor gezorgd dat de rooilijn vloeiend aansluit op het aangrenzende pand IJzerenhandstraat 3. Daarbij verloopt de strook tussen de rooilijn en perceelsgrens van circa 6 naar circa 7 meter bij de kop van het bouwvlak, waarbij de rooilijn op het smalste punt 2 meter uit de perceelsgrens ligt. Deze geringe afwijking leidt niet tot een aantasting van de stedenbouwkundige structuur of het straatprofiel en wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

Aan de Zoutestraat begint de rooilijn op de perceelsgrens en verbreedt de ruimte tussen rooilijn en perceelsgrens zich geleidelijk tot circa 7 meter bij de kop van het bouwvlak. Gezien de vele verspringende rooilijnen in de Zoutestraat, waarbij verschillende huizen op de grens met het trottoir staan, is het aanvaardbaar dat het bouwvlak aan één zijde tegen de perceelsgrens ligt. Door de geleidelijke verbreding van de ruimte tussen rooilijn en perceelsgrens richting de kop van het bouwvlak, wordt een goede overgang gecreëerd van de Zoutestraat waarin de woningen dicht op de weg staan, naar de grotere open ruimte, waar de Zoutestraat, IJzerenhandstraat en Koolstraat bij elkaar komen.

2. Rooilijn aan zijde rotonde terugleggen; afstand minimaal 10 meter tussen rooilijn en punt perceel; goede overgang gebouw-openbare ruimte.

De afstand tot de perceelsgrens is minimaal 10 meter. De ruimte tussen de rooilijn en de rotonde kan prima ingevuld worden met bestrating of groen en is van voldoende omvang om een goede overgang naar de rotonde te creëren.

3. Bebouwingswand aan rotonde minimaal 12 meter breed bij 4 lagen; bij 3 lagen (teruggelegen 4^e laag) minimaal 10 meter; verticaal accent mogelijk.

De gevelbreedte van het bouwvlak is op de kop ruim 12 meter breed.

4. Geleding in 3 herkenbare bebouwingsblokken voor de drie straatzijden; bebouwingsblokken terughoudend of transparant koppelen.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om hieraan te voldoen.

5. Samenhang tussen blokken aan rotonde en Zoutestraat; aan de IJzerenhandstraat is afwijking mogelijk.

Dit is een kwestie van nadere uitwerking in een bouwplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om aan deze randvoorwaarde te voldoen.

6. Herkenbare korrel (woningbreedte) aan de Zoutestraat; aan IJzerenhandstraat minder dwingend.

Dit is een kwestie van nadere uitwerking in een bouwplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om aan deze randvoorwaarde te voldoen.

7. Maximale hoogte aan straten 3 lagen zonder kap, met kap maximaal 7 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte; dakhelling 40°-50°.

Aan de Zoutestraat is een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen, waarmee aan deze randvoorwaarde wordt voldaan. Vanwege de gevolgen die dit heeft voor de mogelijk te realiseren inhoud van de bebouwing, is het voorstelbaar dat een iets steilere dakhelling wordt toegepast om de ruimte efficiënt te kunnen benutten. Dit hoeft geen probleem te zijn, mits een kleinschalige uitstraling behouden blijft.

8. De bovenste laag terugleggen of in een andere architectuur of materiaalgebruik vormgeven.
De opgenomen goot- en bouwhoogtes gaan uit van 2 in plaats van 3 bouwlagen, waar in de randvoorwaarden nog in werd voorzien. Aan deze randvoorwaarde hoeft dan ook niet meer te worden voldaan.
9. Maximale hoogte kopbebouwing (rotonde) 4 lagen of terughoudende kap.
In het bestemmingsplan zijn voor de kop van het bouwvlak goothoogtes van 7 en 10 meter opgenomen en bouwhoogtes van 12 en 13 meter. Daarmee voorziet het bestemmingsplan in maximaal 3 bouwlagen met een kap en wordt aan deze randvoorwaarde voldaan.
10. Aandacht voor zijgevels kopbebouwing; bij voorkeur terugspringend.
Door in het bestemmingsplan verschillende maatvoeringsvlakken op te nemen, wordt gestimuleerd dat er stedenbouwkundige overgangen tussen de bebouwing aan de straten en de bebouwing op de kop worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt daarmee de mogelijkheden om aan deze randvoorwaarde te voldoen.
11. Als gevolg van het hoogteverschil een dichte plint van parkeerruimte of bergingen aan de Zoute- en IJzerenhandstraat vermijden.
Uit studies naar mogelijke invulling van de locatie is gebleken dat het praktisch gezien niet mogelijk is om het hoogteverschil tussen Zoutestraat en IJzerenhandstraat volledig op te lossen op het binnenterrein. Het is dan ook waarschijnlijk dat er aan de IJzerenhandstraat een plint zal ontstaan. Aan de initiatiefnemer is gevraagd het ruimtelijk effect hiervan zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door de lage plaatsing van ramen of afwisseling met balkons op vloerpeil, zodat er geen volledig dichte plint ontstaat. Dit is een kwestie van nadere uitwerking in het bouwplan.
12. Zachte overgang naar aangrenzende panden door afstand en beperkte bouwhoogte.
De afstanden tot de aangrenzende bebouwing in de Zoutestraat en IJzerenhandstraat zijn ruim (5 en 6 meter). Door slechts bebouwing in 2 lagen met een kap aan deze straten mogelijk te maken, wordt goed aangesloten bij de bestaande panden.
13. Ontmoetingsruimte oriënteren op zijde rotonde.
Het voorgenomen programma bevat geen ontmoetingsruimte, wel een kantoor. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk het kantoor op de rotonde te oriënteren, zodat de beoogde uitstraling in de kopgevel wordt gerealiseerd.
14. In architectuur verschillen tussen 3 bouwblokken tot uiting brengen.
Dit is een kwestie van nadere uitwerking in een bouwplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om aan deze randvoorwaarde te voldoen. Door in het bestemmingsplan verschillende maatvoeringsvlakken op te nemen wordt het voldoen aan deze randvoorwaarde gestimuleerd.
15. Bij voorkeur verticale raamopeningen aan Zoutestraat en kopgevel.
Dit is een kwestie van nadere uitwerking in een bouwplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om aan deze randvoorwaarde te voldoen.
16. Materiaalkeuze afstemmen op omgeving; voorkeur voor baksteen.
Dit is een kwestie van nadere uitwerking in een bouwplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om aan deze randvoorwaarde te voldoen.
17. Parkeren op eigen terrein.
Gezien het gewenste programma wordt rekening gehouden met een parkeercapaciteit van 21 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren.
18. CROW-normen voor parkeren uitgangspunt.
Deze normen zijn toegepast. De capaciteit is voldoende voor de zorgwoningen, de mogelijke reguliere appartementen en de kantoor- en zorgverleningfunctie.

Conclusie

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om de locatie zodanig in te vullen dat vooral in de straten in schaal en vorm wordt aangesloten bij de bestaande omgeving en dat er op de kop van de bebouwing een markering van het infrastructurele knooppunt ontstaat. Het bestemmingsplan voldoet dan ook aan de achterliggende gedachte bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden, namelijk een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Op enkele onderdelen uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt in het bestemmingsplan afgeweken. Deze afwijkingen worden echter in het totale beeld aanvaardbaar geacht.

1.4 Beleidskader

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De nota stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". In de nota gaat het Rijk voor verstedelijking en economische activiteiten in steden en dorpen uit van de bundelingstrategie. Er wordt optimaal gebruikgemaakt van de ruimte die in het bestaand bebouwd gebied aanwezig is en wordt ruimte geboden aan de gemeente om te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Het beleid richt zich op de ontwikkeling van voldoende geschikte vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen in iedere regio.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen, werken en daarbij behorende voorzieningen.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Dit ruimtelijk plan voor de gehele provincie integreert het beleid van de fysieke leefomgeving in één beleidsplan. Tevens is in het Omgevingsplan een nadere concretisering gegeven van de doelstellingen van het rijk uit de Nota Ruimte.

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik, zorgdragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij onder andere centraal. Het provinciaal ruimtelijk beleid gaat daarbij niet langer uit van een provinciale woningbouwprogrammering. Om beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de consument, de woningbouwplanning flexibeler te maken en de productie te verhogen is met de provinciale woonvisie een beleid ingezet waarbij gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid krijgen voor de omvang, samenstelling en spreiding van hun bouwprogramma. Om zorgvuldig ruimtegebruik te concretiseren hebben gemeenten de taakstelling 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding).

Aanvullend op de aangegeven randvoorwaarden is in de provinciale Woonvisie een aantal variabele woondoelen opgenomen, waar de provincie een actieve rol in wil vervullen. Het gaat daarbij om:

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

Voor wat betreft zorgwoningen is het, in de provinciale nota Zeeland Woon-zorgland geïntroduceerde, regionale spreidingsplan zorgwoningen het plannings- en communicatie-instrument. Het programma geeft uitvoering aan het thema "Wonen, zorg en welzijn" van de Zorgvisie Zeeland 2004-2008.

Woonvisie en woningbouwprogramma gemeente

Met het vaststellen van de gemeentelijke "Woonvisie" (2005) heeft de gemeente invulling gegeven aan de doelstellingen en acties uit het omgevingsplan. In deze woonvisie bepaalt de gemeente binnen door de provincie vastgestelde randvoorwaarden zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het woningbouwprogramma. Het gemeentelijke woningbouwprogramma is vastgelegd in een meerjaren-woningbouwplanning. In de Woonvisie wordt voor de periode 2005-2015 voor de kern Hulst gestreefd naar de realisatie van 700 nieuwe woningen. Beleidsdoelstellingen en de uitvoering daarvan zijn daarmee optimaal op elkaar afgestemd.

Het voorliggende project van de woonstichting betreft de realisering van 21 appartementen op een inbreidingslocatie. Dit project wordt concreet genoemd in de gemeentelijke Woonvisie en maakt onderdeel uit van de planningslijst voor woningbouw van 2008 - 2018, die voor de periode 2008 - 2013 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland. Daarmee past het project binnen de uitgangspunten van het provinciale omgevingsplan en de gemeentelijke Woonvisie en levert het een bijdrage aan realisatie van de doelstellingen uit deze plannen.

Beoordeling/conclusie

De gemeente acht de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar.

Deze ontwikkeling past binnen de actuele planologische inzichten van zowel provincie als gemeente. Op de te bebouwen locatie rusten op dit moment al maatschappelijke en woonbestemmingen die bouwmogelijkheden toestaan. De locatie krijgt een qua aard en volume passende nieuwe invulling, waarbij zo goed als mogelijk op de bestaande (en toekomstige) omgeving wordt aangesloten.

Hoofdstuk 2 Sectorale toetsing

2.1 Water

In bijlage 1 is de door de gemeente opgestelde waterparagraaf opgenomen.

Voor voorliggende planontwikkeling is op basis van het waterplan geconstateerd dat er een waterberging nodig is van 108 m³. Deze kan echter niet op het eigen terrein aangelegd worden. De gemeente zal op een later tijdstip in het kader van de maatregelen binnen het Stedelijk Waterplan deze benodigde berging realiseren en heeft hiervoor een bedrag van € 65,- per m³ bij de Woonstichting in rekening gebracht.

2.2 Archeologie

Toetsingskader

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de nota Archeologiebeleid gemeente Hulst, Deel A: Beleidsnota archeologie en Deel B: Toelichting beleidskaart, 30-06-2011. In het beleid zijn de archeologische verwachting en bekende vindplaatsen en archeologische monumenten vastgelegd. Het gemeentelijk archeologie beleid is vastgesteld op 22 december 2011.

Onderzoek

Gemeentelijk archeologiebeleid

Het grootste deel van de bodemingrepen vindt plaats in de bovenste laag van het bodemarchief (laag I, Walcheren). Bij vergunning aanvragen voor diepere bodemingrepen wordt door de bevoegde overheidsinstantie vastgelegd of met de ingreep de diepere lagen (2-4) worden geraakt.

Kaartlaag 1 (Walcheren)

Op basis van het beleid gelden voor kaartlaag 1 (Walcheren) de volgende categorieën:

- categorie 1 (wettelijk beschermd monument);
- categorie 2 (terreinen van archeologische waarde);
- categorie 3 (gewaardeerde stads-/ dorpskern)
- categorie 4 (hoge verwachting);
- categorie 5 (gematigde verwachting);
- categorie 6 (lage verwachting);
- categorie 7 (waterbodem);
- categorie 8 (geen verwachting).

Volgens het nieuw vastgestelde gemeentelijk beleid is binnen het plangebied sprake van categorie 4 (hoge archeologische verwachting).

Volgens het beleid geldt dat voor ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onderzoek noodzakelijk is. Uit het onderzoek dient te blijken dat archeologische belangen worden veilig gesteld.

Kaartlaag 2 Hollandveen en Kaartlaag 3 Wormer

Voor Laag 2 (Hollandveen) en Laag 3 (Wormer) geldt dat ter hoogte van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarden zijn.

Er zijn geen beperkingen voor het gebruik van de gronden.

Kaartlaag 4 Pleistoceen

Op basis van de maatregelenkaart in lagen, kaartlaag 4 Pleistoceen, geldt ter plaatse van de locatie een hoge verwachtingswaarde.

Volgens het beleid geldt dat voor ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onderzoek noodzakelijk is. Uit het onderzoek dient te blijken dat archeologische belangen worden veilig gesteld.

Onderzoek projectlocatie

ADC ArcheoProjecten heeft in 2007 ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport "Gemeente Hulst, kabel B 2294 (Zoutestraat/IJzerenhandstraat), Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van booronderzoek" (rapport 898). Voor een volledig inzicht in de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport (zie Bijlage 3 Archeologisch onderzoek).

Volstaan wordt met het vermelden van de belangrijkste conclusie en aanbeveling van het in het rapport opgenomen selectieadvies. Aangegeven is dat niet uitgesloten kan worden dat er in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Hierbij gaat het met name om bewoningsporen uit het begin van de Nieuwe Tijd, tot een diepte van 120-170 cm onder het maaiveld.

Geadviseerd is vervolgonderzoek uit te laten voeren om de exacte locatie en waarde van deze resten te bepalen. Gezien de kleine omvang van het terrein lijkt de meest efficiënte methode een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden. Dit betekent dat indien vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, voor zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd.

Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (brief 8 augustus 2007)

De Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) heeft het ADC-rapport beoordeeld (zie Bijlage 4 Archeologisch advies SCEZ). Met de bovenstaande conclusie en aanbeveling is ingestemd.

Uitgangspunt van het archeologisch beleid is behoud in situ, dat wil zeggen dat door inpassing van de archeologische waarden of planaanpassing de archeologische waarden niet zullen worden verstoord opdat de kwaliteit ervan wordt gehandhaafd. Daar waar planinpassing of -aanpassing niet tot de mogelijkheden behoort, wordt voor de graafwerkzaamheden voor de aanleg van een bouwput waarbij de verstoring dieper reikt dan het maaiveld een Archeologische Begeleiding geadviseerd.

Een nieuw Programma van Eisen dient daarvoor te worden opgesteld, en te worden voorgelegd aan het bevoegde gezag. De Archeologische Begeleiding zal met name gericht moeten zijn op het inventariseren van eventuele resten van de archeologische waarden in het plangebied.

De Archeologische Begeleiding bevindt zich in het inventariserend stadium van het archeologisch onderzoek en het Programma van Eisen dient te zijn opgesteld als een Programma van

Eisen voor een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) met Proefsleuven. Indien de resultaten van de Archeologische Begeleiding interessante resultaten opleveren, zal in verband met de uitvoering van een fundering op palen een vervolg advies worden opgesteld.

Conclusie

Op basis van het gemeentelijk beleid, het verrichte onderzoek van ADC ArcheoProjecten en de reactie van het SCEZ is sprake van een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Op basis van het beleid wordt daarom een dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2 toegekend aan het plangebied. Dat betekent dat in dit gebied bij een bodemverstoring van meer dan 250 m² en dieper dan 40 cm een onderzoeksplicht van toepassing is. Deze onderzoeksplicht is vastgelegd door middel van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Door het opnemen van deze dubbelbestemming zijn de in de brief van het SCEZ voorgestelde maatregelen gewaarborgd. Archeologie staat realisering van het project derhalve niet in de weg.

2.3 Ecologie

In deze ecologieparagraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is aangegeven waaraan de beoogde ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van rijk en provincie.

Gebiedsbescherming

Regelgeving

Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) "Natuurbeschermingswet 1998" in werking getreden. De Europese regelgeving in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is nu geheel in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De ecologische hoofdstructuur is beschermd in het provinciale beleid.

Toetsing

Het plangebied ligt in de kern Hulst en vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. In de directe omgeving zijn geen gebieden aanwezig of aangemeld die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998 of de ecologische hoofdstructuur. In dit verband zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de voorgenomen bebouwingsinvulling.

Soortbescherming

Regelgeving

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De Flora- en faunawet is in zoverre voor het onderhavige bestemmingsplan van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Beschermde soorten

De projectlocatie is een braakliggend met gras ingezaaid terrein. Beschermde flora is tijdens het veldbezoek op 20 oktober 2011 niet waargenomen en is gezien de wijze van inrichting en onderhoud ook niet te verwachten. Het terrein heeft geen duidelijke functie en wordt extensief beheerd. Het gebied vervult een geringe functie als leefgebied voor algemene soorten zoogdieren (mol, huisspitsmuis en veldmuis). Het plangebied is ongeschikt voor broedvogels en als leefgebied voor algemene soorten amfibieën zoals kleine watersalamander en gewone pad. Het gebied is als gevolg van ligging, inrichting en beheer ongeschikt als verblijfplaats van overig beschermde soorten en van de zwaar beschermde soorten, die staan vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet.

Beoordeling

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het project (bouwrijp maken, bouwwerkzaamheden) zullen niet leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden. De beschermde natuurwaarden van het plangebied (uitgezonderd de broedvogels) staan alle vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Geen ontheffing is nodig voor de soorten uit categorie 1 (algemene soorten): voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

Het toekomstig gebruik van het plangebied zal niet leiden tot verstoring van beschermde natuurwaarden in de omgeving.

Conclusie

Gezien de locatie vervult deze een geringe functie voor algemeen voorkomende vegetatie, broedvogels, insecten, vlinders en zoogdieren. De nieuwbouw zal geen vernietiging van de leefomgeving van beschermde soorten tot gevolg hebben.

Op grond van de te verwachten effecten op de natuurwaarden is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en indien aanwezig mogen broedvogels niet verstoord worden.

Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische hoofdstructuur geen beletsel vormen voor de ontwikkeling.

2.4 Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen wordt bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone gronden gerealiseerd.

Onderzoek

Bodemkwaliteit

Resultaten bodemonderzoek projectlocatie

Op de locatie IJzerenhandstraat 1 te Hulst is door Sagro Milieuadvies Zeeland B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd in het "Eindrapport verkennend bodemonderzoek Zoutestraat percelen B 1901 en B2294 te Hulst" (projectnummer 850061, 14 juni 2005). In zowel de boven- als ondergrond en in het grondwater zijn in lichte mate verontreinigingen aangetoond boven meerdere streefwaarden. De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding voor nader onderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het toekomstig gebruik. Sinds de uitvoering van het onderzoek in 2005 zijn geen activiteiten voorgevallen die aanleiding geven voor actualisering van het bodemonderzoek.

Resultaten saneringsonderzoek en-plan Zoutestraat 30A

Het nabij de projectlocatie gelegen perceel Zoutestraat 30A is een saneringslocatie. In verband met ernstige bodemverontreiniging is hier het nemen van saneringsmaatregelen noodzakelijk. De saneringsmaatregelen zijn door Colsen B.V. onderzocht en vastgelegd in het "Saneringsonderzoek & -plan Zoutestraat 30A Hulst"(projectnummer CSN06-0132, 1 mei 2006). Dit saneringsplan is goedgekeurd door de provincie Zeeland (beschikking met kenmerk 0610265, Globiscode ZL067700047, d.d. 6 september 2006). Het saneringsplan gaat uit van een natuurlijke afbraak die wordt gemonitord. Dit gebeurt conform de afspraken. In is door Colsen B.V. een monitoring uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport "Grondwatermonitoring 2011, VBK-protocol 6002: milieukundige begeleiding van landbodemsanering met in situ methoden" (projectnummer CSN07-0180, 4 mei 2011). Op grond van het saneringsplan en de monitoring kan worden opgemaakt dat de verontreinigingen van deze locatie zich niet dusdanig hebben verspreid dat dit belemmerend is voor realisatie van het in dit bestemmingsplan voorliggende bouwproject. Met andere woorden op de projectlocatie zijn geen actieve saneringsmaatregelen noodzakelijk. De voorgenomen nieuwbouw is omgekeerd evenmin belemmerend voor de uitvoering van de sanering op het perceel Zoutestraat 30a.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken concludeert de gemeente dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling/-realisering.

2.5 Wegverkeerslawaaï

Binnen dit bestemmingsplan worden nieuwe (woonzorg)appartementen mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) worden (woonzorg)appartementen als geluidsgevoelige bestemming aangeduid en is akoestisch onderzoek naar onder andere wegverkeerslawaaï noodzakelijk. In bijlage 9 is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï gevoegd waarvan hieronder een korte samenvatting is gegeven.

De hoogst berekende geluidsbelasting aan de gevels van de beoogde wooneenheden bedraagt 63 dB. Omdat hiermee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden (maar niet de uiterste grenswaarde van 63 dB) is onderzoek naar maatregelen (aan de bron, in het overdrachtgebied en/of ontvanger) om de geluidsbelasting aan de gevels te verlagen noodzakelijk.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst heeft op 31 januari 2012 besloten te starten met de aanleg van een rotonde op het kruispunt IJzerenhandstraat-Zoutestraat en het asfalteren van de aanloopstraten. Uit onderzoek blijkt deze maatregel aan de bron de geluidsbelasting reduceert met minimaal 2 dB. Andere maatregelen, waaronder het verlagen van de snelheid van 50 km/uur naar 30 km/uur stuiten op bezwaren van verkeerskundige aard, zijn niet reëel of zijn financieel niet haalbaar.

Omdat de geluidsbelasting na het nemen van de maatregel (asfalteren van de rotonde en aanloopstraten) met 61 dB de voorkeursgrenswaarde overschrijdt is het vaststellen van een hogere waarde door het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk en gewenst.

Aangezien de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden en de wet de hogere waarde van 61 dB toelaat is aangetoond dat de woningen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.

2.6 Parkeren

Het plan voorziet in tenminste 21 parkeerplaatsen. Dit aantal is toereikend voor de opvang van de met deze ontwikkeling samenhangende parkeerbehoefte.

De gemeente heeft bij het bepalen van de gewenste hoeveelheid parkeerplaatsen voor dit complex gebruik gemaakt van de Crow normering, (ASVV 2004) en hierbij de volgende situaties als uitgangspunt gehanteerd.

- De parkeerbehoefte voor de in het plan (maximaal) beoogde 21 woonzorgappartementen bedraagt afgerond 16 parkeerplaatsen. Bij het bepalen van de norm voor de wooneenheden is uitgegaan van de hoofdfunctie serviceflat/aanleunwoning (zelfstandige woning met beperkte zorgaanbieding). Op basis van de daarvoor geldende parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid houdt dit in dat voor de 21 appartementen de parkeerbehoefte 12,6 parkeerplaatsen bedraagt. Voor de kantoor en/of behandelruimte c.q. het personeel wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per ruimte met een minimum van 3 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 15,6 parkeerplaatsen (12,6 ppl + 3 ppl).
- Uit oogpunt van flexibiliteit is voorts rekening gehouden met de mogelijkheid van regulier wonen in het complex. Hierbij is uitgegaan van maximaal 6 reguliere wooneenheden. In dat geval bedraagt de parkeerbehoefte 21 parkeerplaatsen. Voor deze 6 appartementen bedraagt de parkeerbehoefte 9 parkeerplaatsen (op basis van voor dergelijke wooneenheden gelden parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning). Voor de overige 15 (woon-)eenheden bedraagt de parkeerbehoefte eveneens 9 parkeerplaatsen (15 x 0,6 parkeerplaats per wooneenheid). De berekende parkeerbehoefte voor de kantoor en/of behandelruimte c.q. het personeel blijft ongewijzigd: de gemeente acht het in de praktijk zal zeer wel mogelijk dat dan sprake zal zijn van een lagere parkeerbehoefte voor het personeel vanwege het geringere aantal zorgeenheden/-behoevenden.

2.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (Wlk) vormt geen belemmering voor voorliggend plan en het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

- Voor deze ontwikkelingen kan immers op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving; PBL) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen geconcludeerd worden dat ter plaatse de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognoses voor 2015 en 2020 voorspellen geen overschrijding.
- Voorts is ook geen sprake van een significante toename van het verkeer als gevolg van voorliggend bestemmingsplan c.q. de beoogde (her)ontwikkeling. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit plan zijn beperkt en kleinschalig en op basis van het NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Milieu is geconcludeerd dat het project in niet betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn gelet op het voorgaande en het gegeven dat de grootschalige concentraties ver onder de grenswaarden liggen, achterwege gelaten.

2.8 Milieuhinder en externe veiligheid

Ook uit oogpunt van milieuhinder en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de realisering van het beoogde complex. In en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieuhinderlijke activiteiten of risicovolle bedrijven/bedrijfsactiviteiten waarmee rekening moet worden gehouden.

Het beoogde complex bevat zorg gerelateerde functies. Op basis van de VNG Brochure hebben deze activiteiten een richtafstand van 10 meter. Het complex ligt op voldoende afstand van omliggende woningen en veroorzaakt dan ook geen hinder bij deze woningen.

2.9 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

Het aspect leidingen en telecommunicatieverbindingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevant aan te merken solitaire leidingen en geen leidingstroken, hoogspanningsverbindingen en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig, waarmee bestemmingsplanmatig rekening moet worden gehouden.

Met eventueel aanwezige overige (planologische niet relevante) leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Dergelijke kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. In verband hiermee zal op het moment van daadwerkelijke realisering van de voorgenomen ontwikkeling tenminste drie werkdagen voor de aanvang van graafwerkzaamheden door degene die de graafwerkzaamheden uitvoert contact (moeten) worden opgenomen met het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC), waarbij dient te worden gemeld waar en wanneer wordt gegraven.

Hoofdstuk 3 Toelichting op de bestemmingsregeling

3.1 Inleiding

Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken voor het bestemmingsplan. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvooi.

Digitaal

Op de gemeentelijke website of www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen de digitale bestemmingsplannen worden bekeken. Bij raadpleging van het digitale bestemmingsplan wordt de gebruiker bij het aanklikken van de percelen op een beeldscherm vanzelf naar de relevante delen van het bestemmingsplan "doorverwezen".

Analoog

Ondergrond

Op de verbeelding is in de ondergrond de bestaande situatie (bebouwing en kadastrale eigendomsgrenzen) weergegeven. Daarbij is gebruikgemaakt van een zo actueel mogelijk digitaal bestand.

Bestemmingen

Op de ondergrond zijn vlakken getekend waarin door middel van hoofdletters (bijvoorbeeld M) is aangegeven welke bestemming ter plaatse zal gaan gelden. De "bestemmingen" corresponderen met afzonderlijke artikelen in (Bestemmingsregels). In het renvooi is daarbij dezelfde volgorde aangehouden als in het betreffende hoofdstuk.

Aanduidingen en renvooi (analoog plan)

De beoogde goot- en bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen en in de regels vertaald. De betekenis van alle aanduidingen (cijfers en letters) wordt verklaard in het renvooi, een overzicht met verklaring van de aanduidingen op de verbeelding. Dit renvooi is voor zover nodig en wat betreft de aanduidingen opgesplitst in bouwaanduidingen, bouwvlak en maatvoerings-aanduidingen.

Leeswijzer

Voor een beoordeling van alle bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van een perceel dient derhalve de op de verbeelding aangebrachte aanduiding te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd voor het kiezen van het juiste bestemmingsartikel in de regels, waarna het bijbehorende artikel dient te worden gelezen. Deze volgorde is de meest doelmatige om inzicht te krijgen in de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het gebruik van en bebouwing op een perceel.

3.2 Gehanteerde bestemmingen

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels.
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

3.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels zijn de Begrippen (Artikel 1) en Wijze van meten (Artikel 2) opgenomen.

3.2.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn regels opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2008.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Maatschappelijk (Artikel 3);
- Verkeer (Artikel 4);
- Waarde - Archeologie - 2 (Artikel 5).

Maatschappelijk (Artikel 3)

In de bestemming maatschappelijk zijn zorg- en welzijnsinstellingen mogelijk gemaakt, alsook regulier wonen. Hiervoor is door middel van het aantal vast te leggen voorkomen dat het hele complex voor regulier wonen gebruikt gaat worden.

Het deel dat bebouwd gaat worden is door middel van een bouwvlak beperkt. De hoogte-regeling is door verschillende maatvoeringsvlakken ook vastgelegd.

Verkeer (Artikel 4)

De openbare weg is bestemd, met de bestemming verkeer.

Waarde - Archeologie - 2 (Artikel 5)

Het project wordt gerealiseerd in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (maatregelen kaart in lagen, kaart 1, Laag van Walcheren, maatregelencategorie 4 en maatregelenkaart in lagen, kaart 4, Pleistoceen, maatregelencategorie 4) (zie paragraaf 2.2). Om deze reden is aan de gronden een dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 toegekend. Hiermee wordt het archeologisch belang veilig gesteld. Ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 geldt bij een bodemverstoring van meer dan 250 m² en dieper dan 40 cm een onderzoeksplicht.

Uitgangspunt van deze regeling is dat voor projecten groter dan de vrijgestelde oppervlaktematen en verstoringsdiepte een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig is.

3.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelbepaling (Artikel 6)

Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels (Artikel 7)

Met de regel over de overschrijding van de bouwgrenzen worden kleine overschrijding van de bouwgrenzen toegestaan. Hiermee biedt het bestemmingsplan beperkte flexibiliteit.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (Artikel 8)

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen en gebruik in strijd met het plan geregeld.

Slotregel (Artikel 9)

Dit bestemmingsplan wordt als genoemd in dit artikel aangehaald.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Handhaving

Het gemeentebestuur is bevoegd om bestuursrechtelijk op te treden op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ten aanzien van activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het spreekt echter vanzelf dat het weinig zin heeft bestemmingsplannen op te stellen die slecht worden nageleefd.

Om een aanvaardbaar toezichtsbeleid tot stand te brengen, dient in de eerste plaats het draagvlak te worden vergroot. In verband hiermee dient het bestemmingsplan voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling te bevatten.

Verder kan door informatie te verstrekken omtrent de inhoud van het bestemmingsplan een groter begrip worden gekweekt bij de burger. Het geven van voorlichting vormt daarom de eerste schakel in de toezichtsactiviteiten. Van gemeentewege zullen hiertoe de nodige activiteiten worden ondernomen in de vorm van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het organiseren van een inloopavond.

Daarnaast dient politieke/bestuurlijke bereidheid te ontstaan om de planregels in de praktijk toe te passen en te handhaven. Indien overtredingen worden geconstateerd zal opgetreden worden. De controlewerkzaamheden worden ten aanzien van geconstateerde overtredingen conform de toezichtsstrategie uitgevoerd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze en conform het toezichtsbeleid van de gemeente Hulst worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zal het instrument van bestuursdwang worden toegepast. Eventuele strafrechtelijke vervolging ligt in de handen van het Openbaar Ministerie.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Burgers en Maatschappelijke organisaties

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt een inloopbijeenkomst gehouden en eenieder de mogelijkheid geboden op het plan te reageren.

P.M. resultaten

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit overleg wordt gelijktijdig gevoerd met de periode van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

P.M. resultaten

4.3 Financiële uitvoerbaarheid

De gemeente is van mening dat er geen belemmeringen zijn aangaande de financiële uitvoerbaarheid. Voorliggende ontwikkeling wordt geheel bekostigd door de initiatiefnemer. De door de initiatiefnemer aan de gemeente overgelegde gegevens tonen afdoende aan dat deze de benodigde investeringen financieel kan dragen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk aangezien: voorzien wordt in een (zogenoemde anterieure) overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente waarin afspraken over het kostenverhaal (inclusief planschade) zijn vastgelegd.

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Waterparagraaf

Bouw woningen hoek Zoutestraat – Koolstraat - IJzerenhandstraat te Hulst

NR: 132

Doc. naam: Zoutvaatje waterparagraaf.doc

Opsteldatum: 2-11-2007

Wijzigingsdatum: 19-2-2009

Relevant beleid

Water als ordenend principe

Het kwantitatief en kwalitatief waterbeheer is in de laatste jaren op onderdelen sterk in beweging. Dit is mede het gevolg van het toenemend maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie, e.d.) en de daarmee samenhangende bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook "water in de stad" en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn momenteel de Vierde Nota Waterhuishouding (vastgesteld in 1998), Waterbeheer 21^e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, implementatie Kaderrichtlijn Water en het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld door de Provinciale Staten op 30 juni 2006) van belang. Het Omgevingsplan is op 1 oktober 2006 in werking getreden.

Rijk en Provincie pleiten voor meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden.

In de visie van het Rijk en Provincie zijn voor de ontwikkelingen van nieuw stedelijk gebied onder andere de volgende aandachtspunten van belang:

1. Het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertalen naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
2. Een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
3. Vergroten van de ruimte voor water;
4. Het herstel / versterking van natuurwaarden;
5. Het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem (voor nieuwe plannen gaat NW4 uit van een afkoppeling van 60%, voor bestaande bebouwing moet over een periode van 20 jaar 20% van het schoon verhard oppervlak zijn afgekoppeld. In het Omgevingsplan 2006-2012 van provincie Zeeland wordt zelfs uitgegaan van 95% afkoppelen bij nieuwe plannen);
6. Het voorkomen van verdroging en wateroverlast;

7. Het beheersen van de grondwaterstand en oppervlaktewaterpeil met het oog op verschillende belangen;
8. Het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
9. Het duurzame gebruik en rechtvaardige verdeling van het beschikbare zoete water;
10. Het terugdringen van de verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
11. Uitgaan van een optimaal rioolstelsel (gescheiden c.q. verbeterd gescheiden stelsel).

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenwerking met de provincies en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad optimaliseren. In het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw ligt het accent op wijkniveau en is het streven de inpassing van de (nieuwe) stad in het natuurlijk (water)systeem te verbeteren.

Waterbeheer voor de 21^e eeuw

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

- Water mag niet worden afgewenteld op benedenstroomse gebieden;
- Er moet weer ruimte worden gegeven aan water;
- De ruimte die wordt gegeven aan water kan tegelijk wel voor andere doelen worden gebruikt, bijvoorbeeld voor natuurfuncties: meervoudig ruimtegebruik;
- Het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren;

Het kabinet heeft in het rapport "Anders omgaan met water" in september 2000 in grote lijnen dit advies van de commissie WB21 overgenomen. Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle plannen en ruimtelijke besluiten zoals wijzigingen in bestemmingsplannen en streekplannen, nieuwe plannen voor infrastructuur, woningbouw en bedrijventerreinen en herstructureringsplannen in stedelijk en landelijk gebied een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw" getekend tussen het Rijk, de Provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. In deze overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de watertoets vanaf dat moment zal worden toegepast, de regionale stroomgebiedsprogramma's worden uitgewerkt en een systematiek voor het normeren van regionale wateroverlast wordt opgezet. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water.

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

In ieder plan moet de volgende onderwerpen worden aangegeven:

- Waar water via riooloverstorten op het open watersysteem komt;
- Wat voor rioleringssysteem aanwezig is;
- Wat en waar afgekoppeld wordt;
- Waar de waterlopen zijn;

- Waar deze naar toe stromen;
- Beschrijving van het peilbeheer;
- Waar gebieden liggen die kwetsbaar zijn voor water van slechte kwaliteit;
- Waar gebieden liggen die kwetsbaar zijn voor wateroverlast.

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

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

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

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

Omgevingsplan 2006-2012 Provincie Zeeland

Uitgangspunt van het omgevingsplan is duurzame ontwikkeling. Daarbij gaat het drie dimensies: mens, welvaart en omgeving. In dit kader gaat het vooral om omgevingskwaliteiten en dan specifiek de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van water. Streven is in 2015 een goede ecologische en chemische toestand van oppervlaktewater en grondwater te bereiken. Wateroverlast door de steeds intensievere buien en van de andere zijde watertekort vragen om maatregelen. Insteek is het niet afwentelen van de problemen op andere gebieden daarbij wordt de volgorde van vasthouden, bergen en dan pas afvoeren gehanteerd.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws Vlaanderen 2002 t/m 2007

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

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

Op basis van het Lozingenbesluit Wvo huishoudelijk afvalwater moeten alle niet gerioleerde huishoudelijke lozingen voor 2005 gesaneerd zijn. Dit saneren kan inhouden aansluiten op de riolering, aanleg van een IBA klasse I of III. In een maatwerkoverleg tussen provincie, waterschap en gemeente is bepaald welke maatregel voor welke huishoudelijke lozing van toepassing is.

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

per jaar in bestaande bebouwing) heeft het waterschap de voorwaarden waaronder afkoppeling kan plaatsvinden nader concretiseren. Dit moet uiteindelijk leiden tot een verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en een efficiëntere bedrijfsvoering van de zuiveringsinstallaties.

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.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

Op 9 november 2006 is de visienota van het Stedelijk waterplan door de gemeenteraad van de gemeente Hulst vastgesteld. De visie ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, water en ruimtelijke ordening, afvalwater en afkoppelen regenwater, monitoring en evaluatie en organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving, zoals vastgelegd door de EU, Rijk, provincie Zeeland, Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en/of de gemeente Hulst, Sluis en Terneuzen.

Bouw woningen hoek Zoutestraat-Koolstraat-IJzerenhandstraat te Hulst

Bestaande situatie

Het terrein is gelegen in de hoek tussen de Zoutestraat – Koolstraat – IJzerenhandstraat en langs de noordzijde van de Koolstraat te Hulst. Op dit moment is een deel van het terrein in gebruik als weiland en tuin. Verder is in het gebied in gebruik voor woningbouw. In de directe omgeving is geen openbaar oppervlaktewater aanwezig. De bestaande woningen in de omgeving van het plan zijn aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Door de bouw van de appartementen ontstaat nieuw verhard oppervlak.

Waterkansenkaarten provincie Zeeland

De bodem bestaat uit zand en plaatsand.

Er is geen zoute kwel voor dit gebied.

Het gebied biedt ruime mogelijkheden tot zoetwaterbelvorming.

Het gebied is weinig zettingsgevoelig.

Er zijn ruime mogelijkheden om te infiltreren.

Het gebied is zeer geschikt voor uitbreiding van stedelijk gebied.

Het is gebied wat weinig aandacht vraagt voor de waterhuishouding.

Het gebied ligt relatief hoog ten opzichte van zijn omgeving.

Indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria volgens Tabel 4.4

Veiligheid:

De te bouwen woningen liggen niet in een omgeving waar dijken aanwezig zijn of aangelegd gaan worden.

Wateroverlast:

In de huidige situatie is er geen wateroverlast. De nieuw te bouwen appartementen leveren extra verhard oppervlak op van 1439 m². De hiervoor benodigde waterberging van 108 m³ kan niet gecreëerd worden op eigen terrein en wordt daarom afgekocht. Het water (DWA en HWA) wordt geloosd op het aanwezige gemengde stelsel. Dit levert geen knelpunten op. Bij de geplande reconstructie van het kruispunt Glacisweg, Koolstraat, Zoutestraat zal een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd worden waar het te bouwen complex op aangesloten wordt.

Riolering:

Afval en hemelwater dienen gescheiden afgevoerd te worden. Het afvalwater kan in ieder geval aangesloten worden op het gemeentelijke rioolstelsel in de Zoutestraat, Koolstraat en IJzerenhandstraat. De bodem biedt mogelijkheden om het hemelwater in de bodem te infiltreren en wordt daarmee toegevoegd worden aan het grondwater. Ook kan gedacht worden aan het gebruiken van hemelwater in het grijze circuit waarna het geloosd kan worden op het gemengde rioolstelsel. Om vervuiling van het grondwater te voorkomen dient rekening gehouden te worden met uitlogbare materialen. Bij voorkeur moeten deze niet toegepast te worden. Indien het hemelwater in de bodem geïnfiltreerd wordt of gebruikt wordt in het grijze circuit, vervalt de bergingseis.

Watervoorziening:

Afvoer van hemelwater naar het grondwater zal zoetwaterbelvorming bevorderen. Infiltreren kan voorkomen dat er extra waterberging aangelegd moet worden. Uit onderzoek en berekeningen zal moeten blijken welke voorzieningen wel noodzakelijk zijn.

Volksgezondheid:

Door de bouw van de woningen ontstaan er geen risico's ten aanzien van de volksgezondheid. Bij het niet aansluiten van verharde oppervlakken zal rekening gehouden moeten worden met de beslisboom afkoppelen van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen zodat er geen risico ten aanzien van de volksgezondheid ontstaat.

Bodemdaling:

De woningen worden gebouwd op een zanderige ondergrond. Risico's ten aanzien van bodemdaling zullen er daarom gering zijn.

Grondwateroverlast:

Het maaiveld in het gebied is relatief hoog gelegen. De risico's ten aanzien van grondwateroverlast zijn daarmee te verwaarlozen. In het gebied zijn ruime mogelijkheden aanwezig om het water in de bodem te infiltreren.

Oppervlaktewater:

In de directe omgeving is in geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwaterkwaliteit:

Als er gekozen wordt voor infiltratie zal, gezien de ervaring met het vasthouden van de vervuiling in de bovenste laag van de bodem, het risico van grondwatervervuiling gering zijn. Ook bij de andere oplossingen van gebruik in het grijze circuit of afvoer naar het gemengde stelsel is er weinig of geen risico ten aanzien van de grondwaterkwaliteit.

Verdroging:

Het water wat op de daken en verharding valt zal in het geval van infiltratie toegevoegd worden aan het grondwater. Het merendeel van het hemelwater zal in die situatie aan het grondwater toegevoegd worden. Hierdoor wordt verdroging en eventueel verdere verzilting voorkomen.

Natte natuur:

Het gebied ligt niet in een omgeving met de functie natuur, natuur/landbouw en drinkwater.

Opgesteld door: J.G. Raanhuis

Bijlage 2 Overzicht separate bijlagen

Archeologie

- "Gemeente Hulst, kabel B 2294 (Zoutestraat/IJzerenhandstraat), Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van booronderzoek", ADC Archeoprojecten, rapport 898, augustus 2007;
- Archeologisch advies Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ);

Bodemkwaliteit

projectlocatie:

- "Eindrapport verkennend bodemonderzoek Zoutestraat percelen B 1901 en B2294 te Hulst", Sagro Milieuadvies Zeeland B.V, projectnummer 850061, 14 juni 2005

Zoutestraat 30A:

- "Saneringsonderzoek & -plan Zoutestraat 30A Hulst, Colsen B.V., projectnummer CSN06-0132, 1 mei 2006;
- Bodem beschikking provincie Zeeland, kenmerk 0610265, Globiscode ZL067700047, d.d. 6 september 2006;
- "Grondwatermonitoring 2011, VBK-protocol 6002: milieukundige begeleiding van landbodemsanering met in situ methoden", Colsen B.V., projectnummer CSN07-0180, 4 mei 2011.

Akoestisch onderzoek

- Woonappartementengebouw aan de Zoutestraat / IJzerenhandstraat te Hulst, Akoestisch Adviesburo Van Lienden, projectnummer P0837, 8 december 2011.

Deze bijlagen zijn niet opgenomen in de analoge (gedrukte) versie van dit bestemmingsplan. Deze vormen afzonderlijke bijlagen en zijn op verzoek bij de gemeentebalie voor inzage opvraagbaar.

Wel zijn deze aan de digitale planversie ten behoeve van www.ruimtelijkeplannen.nl als bijlagen toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Hoek Zoutestraat-IJzerenhandstraat'.

