

BESTEMMINGSPLAN WILHELMINAstraat 100 – SINT JANSTEEN TOELICHTING



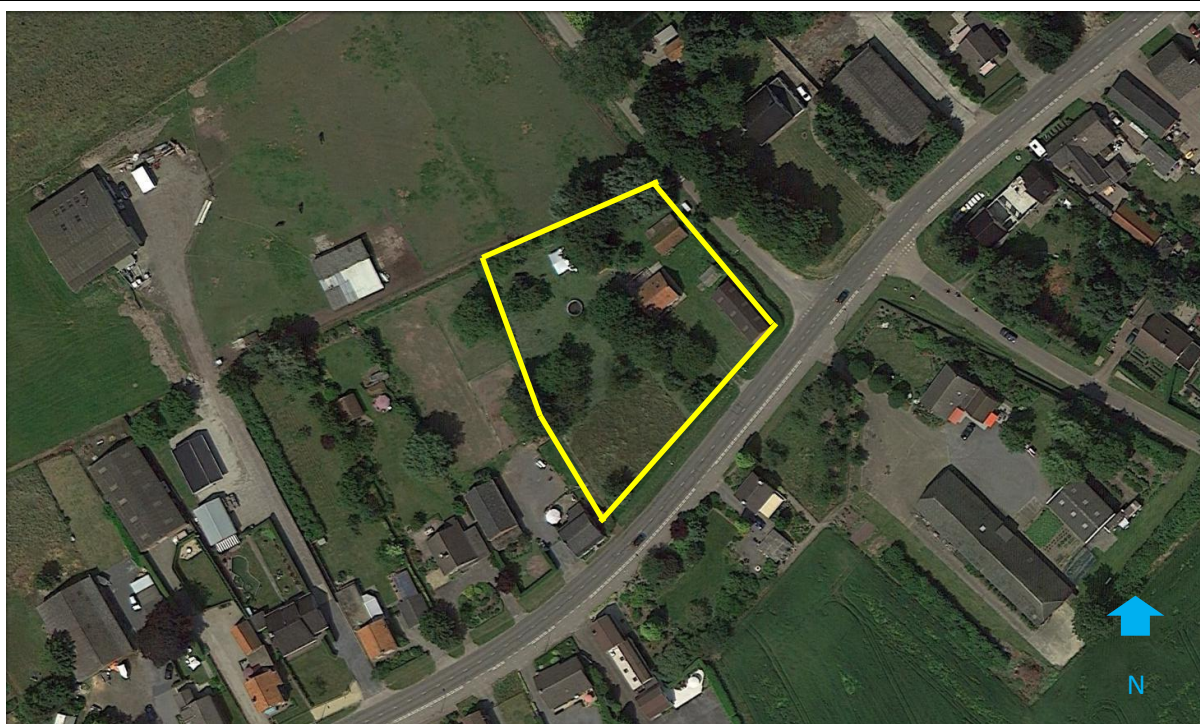
Titel:	Toelichting bestemmingsplan Wilhelminastraat 100 – Sint Jansteen
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpSJWilhelm100.001O
Project:	15-099
Datum:	19 oktober 2015
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Familie Versloot
Informatie mede afkomstig van:	F. Schirris Architect

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	6
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Kenschets plangebied	7
2.2 Beleidsuitgangspunten	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	10
3.1 Archeologie	10
3.2 Ondergrond	10
3.3 Landschap en cultuurhistorie	11
3.4 Water	12
3.5 Ecologie	13
3.6 Verkeer en parkeren	14
3.7 Milieuhinder	14
3.8 Grijze milieuaspecten	16
H4. Juridische vormgeving	17
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	17
4.2 Opzet bestemmingsregeling	17
4.3 Gehanteerde bestemmingen	18
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Handhaving	19
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Bijlagen	
1. Watertoets	21



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Wilhelminastraat in Sint Jansteen kenmerkt zich door lintbebouwing met van oudsher een menging van verschillende functies, agrarische activiteiten, bedrijfsactiviteiten en wonen. De woonfunctie krijgt de laatste decennia steeds meer de overhand. Op de locatie Wilhelminastraat 100 in Sint Jansteen is in het bestemmingsplan Sint Jansteen de bestemming Bedrijfsdoeleinden gebruikt. De locatie is sinds 2006 eigendom van initiatiefnemers die er sindsdien geen bedrijfsactiviteiten meer hebben uitgeoefend, maar er uitsluitend wonen. De initiatiefnemers willen de bestemming aanpassen aan het huidige en toekomstige gebruik, te weten wonen. De gemeente Hulst wil medewerking verlenen aan het voornemen. Daartoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied valt volledig binnen het bestemmingsplan Sint Jansteen, vastgesteld op 22 april 2010. Het perceel valt volledig onder de bestemming Bedrijf (figuur 3). In de bestemming zijn toegelaten bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; in de inschaling van bedrijven en bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de toelichting is het perceel echter niet opgenomen. Er is, hoewel er bebouwing op het perceel staat, geen bouwvlak aangewezen.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

De bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bedrijfsbestemming om te zetten in een woonbestemming. Voorwaarden daarvoor zijn dat planwijziging niet mag leiden tot een toename van het aantal woningen, een andere situering van eventueel aanwezige woningen of een verhoging van de maximaal toelaatbare goot- of boeiboordhoogte van hoofdgebouwen. Omdat er thans formeel geen gebouwen opgericht mogen worden, is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk. Daarom is gekozen voor de opstelling van een postzegelbestemmingsplan.

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden het voornemen en de beleidsuitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen toegelicht. Vervolgens wordt het voornemen in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Kenschets plangebied

Het plangebied is gelegen in de opeenvolging van bebouwingsconcentraties, die geleidelijk aan elkaar zijn gegroeid en een lang bebouwingslint van Zuiddorpe tot Sint Jansteen vormen. Dit bebouwingslint heeft zich ontwikkeld op de hoge dekzandrug langs de staatsgrens met België. De ligging van het bebouwingslint op de hoge dekzandrug is nog duidelijk waarneembaar en zorgt voor een sterke verwevenheid van de kern met het omliggende landschap. Het bebouwingslint markeert de overgang van het dekzandgebied naar de open kleipolder alsook de overgang tussen de noordelijk gelegen open polder en de daarmee contrasterende zuidelijk gelegen kern(delen) en bosgebieden. Het lint is ruimtelijk nagenoeg volledig dichtgeslibd door het samenspel van (overwegend vrijstaande) woningen en bedrijfsbebouwing en bijbehorende erfbebouwing en perceelinrichting.

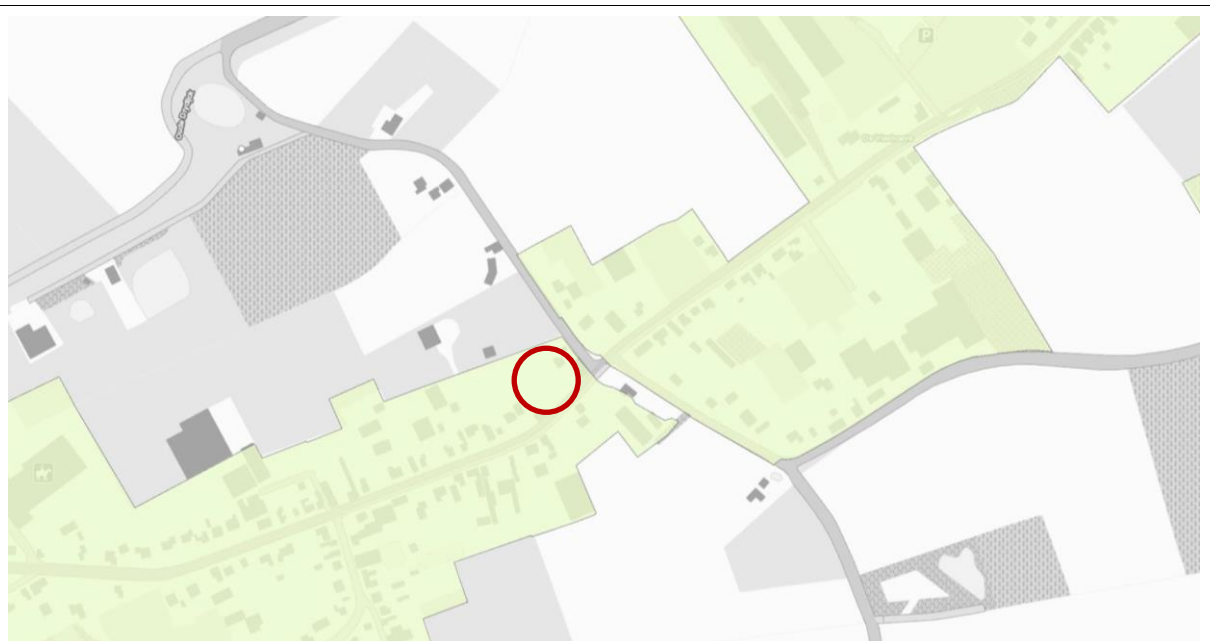
Het plangebied omvat het kadastrale perceel gemeente Hulst sectie S perceel 435. Het plangebied is circa 3.536 m² groot en volledig in eigendom van de initiatiefnemers. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Wilhelminastraat, de ontsluitingsroute die van oudsher door het bebouwingslint loopt. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Vinkebroeksestraat. Aan de westzijde liggen woonkavels, aan de noordzijde bevinden zich agrarische percelen.

In het plangebied bevindt zich aan de oostzijde een samenstel van bebouwing, bestaande uit een voormalige agrarische woning en twee schuren. De woning ligt op ruim 20 meter van de Wilhelminastraat, de schuren staan met hun rug respectievelijk zijgevel aan de Vinkebroeksestraat, afgescheiden van de straat door een heg. De westzijde is onbebouwd en in gebruik als tuin.

2.2 Beleidsuitgangspunten

Provinciaal beleid

Op 28 september 2012 is het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet.



Figuur 4. Ligging binnen bestaand bebouwd gebied

Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bebouwd gebied. Daarbinnen ligt veel beleidsruimte voor de gemeente.

In het woonbeleid wordt gestimuleerd dat voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Voor kleinschalige ontwikkelingen (tot maximaal 10 woningen) die passen binnen de beschreven kaders en bijdragen aan de geformuleerde doelstellingen wordt het niet noodzakelijk geacht dat deze onderdeel uitmaken van de regionale woningmarktafspraken.

In dit geval is sprake van het gebruik van een bestaand erf met bestaande bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfsbestemming dat voor wonen wordt bestemd. Eén bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, zodat de regionale woningmarktafspraken niet van toepassing zijn. Het is een letterlijk voorbeeld van het hergebruik van een voormalige boerderij als woning.

De woning en de bijgebouwen zijn in de inventarisatie historische boerderijen meegenomen en zijn daarin gecategoriseerd als type B. Uit de beschrijving blijkt dat vooral de ensemblewerking van woning en schuren hoog is gewaardeerd, hoger dan de kwaliteit van de afzonderlijke elementen. In de kadernota van de herziening van het Omgevingsplan wordt geconstateerd dat *“het aantal gebouwen dat als cultuurhistorische waardevol is aangeduid zo groot en de behoefte aan her te bestemmen locaties zo klein, dat waarschijnlijk nooit alle cultuurhistorische waardevolle bebouwing behouden kan blijven. Het is dan ook wenselijk om meer focus aan te brengen binnen de lijst van cultuurhistorisch waardevolle objecten van provinciaal belang.”* Het voorstel is dan ook om prioriteit te geven aan een selectie van circa 300 bijzondere cultuurhistorisch waardevolle erven. Het onderhavig erf hoort daar niet bij. Er is op voorhand derhalve geen sprake van een onoverkomelijke belemmering, wel van een aandachtspunt. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarde.

Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Hulst

In de structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, valt het plangebied onder de strategie behouden. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Er is hier sprake van een kleinschalige aanpassing, gericht op de kwaliteit van het leefklimaat, waarbij de structuur overeind kan blijven.

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het plangebied van de bestemming Wonen voorzien. De gebruikelijke bouw- en gebruiksbepalingen die voor andere woningen in het lint gelden, worden ook op dit plangebied van toepassing verklaard. Er wordt een maatwerkbestemming gebruikt, waarbij de kwaliteit van het leefklimaat is geborgd.

In de huidige situatie valt de bebouwing het overgangsrecht. Immers er is geen bouwblok opgenomen en conform de vigerende bestemming Bedrijf mag buiten het bouwblok geen bebouwing plaatsvinden. In de nieuwe situatie valt het ensemble onder de bestemming Wonen en wordt de woning binnen het bouwblok gebracht.

Aan de zijde van de Wilhelminastraat wordt zoveel mogelijk de bestemming Tuin gebruikt, behalve daar waar thans de grote schuur staat. In lijn met gebruikelijke bepalingen is het in de bestemming Tuin wel mogelijk een in- en uitrit te situeren. Met de bestemming Tuin wordt het groene en open karakter langs de Wilhelminastraat gewaarborgd.

De rest van het perceel valt onder de bestemming Wonen, net zoals dat bij veel omliggende kavels het geval is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een bouwblok waar het hoofdgebouw mag komen te staan en de rest van het erf waar een maximum van 60 m² aan bijgebouwen mag staan. In de huidige situatie is de oppervlakte aan bijgebouwen groter; het ensemble van de bestaande bijgebouwen mag blijven staan en op grond van het overgangsrecht herbouwd worden in het geval van calamiteiten.



De positie van het bouwblok voor het hoofdgebouw wordt sterk geïnspireerd op de ensemblewerking. Het bouwblok wordt aan de noordzijde begrensd door de doorgetrokken lijn van de zuidgevel van de wagenshuur. Aan de oostzijde reikt het bouwblok tot op 20 meter van de Vinkebroeksestraat. Aan de zuidzijde vormt de doorgetrokken lijn van de noordgevel van de grote schuur de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen en tevens de zuidgrens van het bouwvlak. Aan de westzijde eindigt het bouwvlak halverwege de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen.

H3. Toetsing

3.1 Archeologie

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen in de lagen 1 (Laagpakket van Walcheren) en 4 (Pleistoceen). Volgens het beleid geldt in zones met een hoge verwachting een vergunningplicht voor ingrepen groter dan 250m² en 0,40 meter beneden maaiveld. Deze vergunningplicht wordt voor het gehele plangebied als dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het gehele plangebied bestaat conform het huidige beleid namelijk een hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten in het Laagpakket van Walcheren en het pleistoceen dekzand.

Het is mogelijk dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

3.2 Ondergrond

Bodemkwaliteit

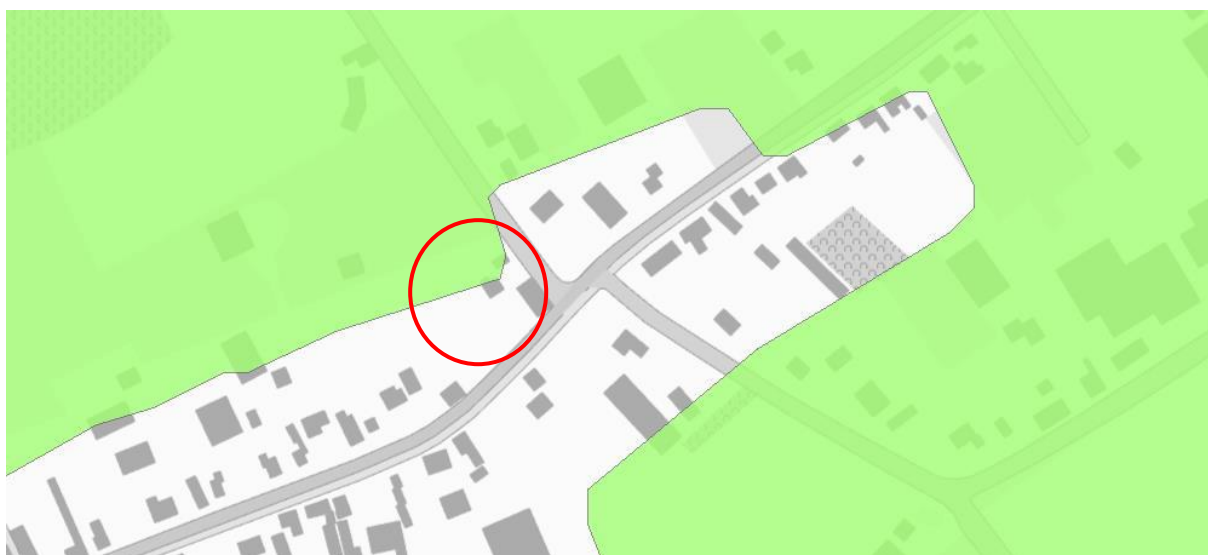
De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in november 2009). Het plangebied valt in de categorie B1, Woonwijken < 1960. De bovengrond voldoet aan de eisen die worden gesteld voor de functie wonen, de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde. Het beoogde toekomstig planologische gebruik blijft grotendeels gelijk aan het huidige gebruik. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Het plangebied ligt volgens de provinciale signaleringskaart (figuur 6) op de grens van een zone van nationale betekenis waar aardkundige waarden te verwachten zijn. Alleen de tuin achter de woning behoort tot deze zone. Op grond van het voorliggende plan vindt geen (verdere) verstoring van het aardkundig waardevolle gebied plaats.



Figuur 6. Aardkundig waardevol gebied (bron: Provincie Zeeland)

3.3 Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van het dekzandgebied dat zich langs de grens met België uitstrekt tot in de omgeving van Koewacht. In de Tachtigjarige oorlog was het gebied lange tijd toneel van hevige strijd tussen de Staatsen en de Spaansen. Water was een krachtig element in de strijd. De Sintjansteenpolder waar het plangebied onderdeel van uitmaakt is definitief pas ingepolderd aan het einde van de zestiende eeuw. De Oude Drydijck ten noorden van het plangebied vormde noordgrens (figuur 7). Omdat het gebied relatief hoog ligt (2 meter + NAP) hebben de inundaties in de Tachtigjarige oorlog waarschijnlijk weinig invloed gehad op het kavelpatroon.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland (figuur 7) maakt het plangebied deel uit van het nederzettingstype “dijk- en wegdorp”. Wegdorpen (ook wel straatdorpen) zijn zonder plan ontstaan als lintbebouwing langs een polderweg. Het wegdorp begint op de Wilhelminastraat, circa 300 meter naar het oosten en loopt via de kern Heikant door tot aan de Drie Hoefijzers.



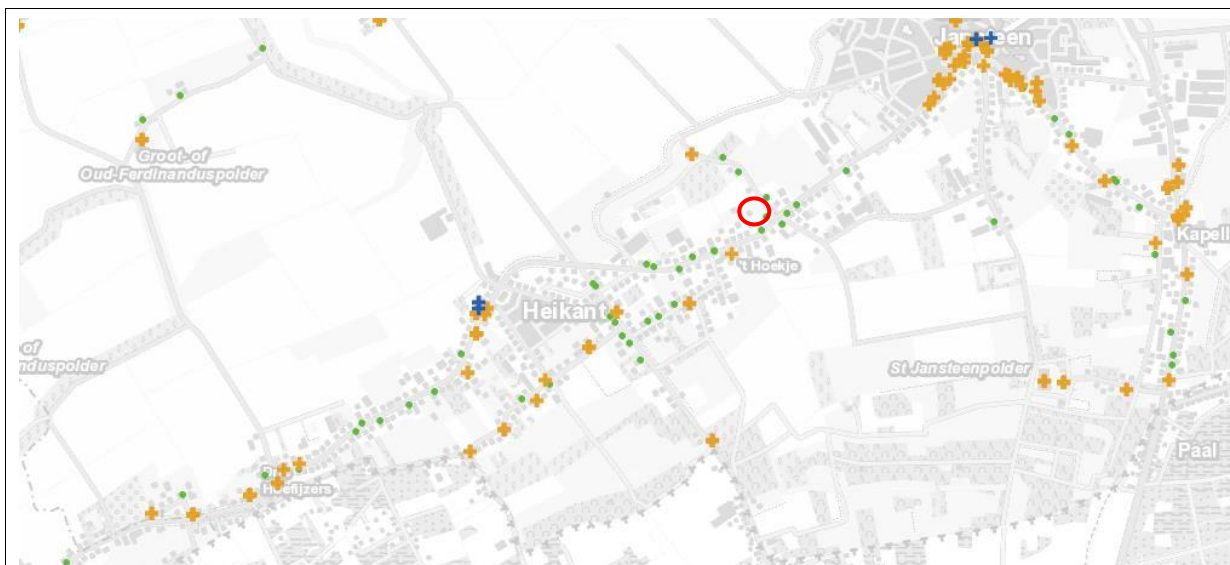
Figuur 7. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden (bron: Provincie Zeeland)

Historische boerderijen

In opdracht van de provincie is een inventarisatie van historische boerderijen uitgevoerd waarbij deze in drie categorieën zijn gewaardeerd. Dit inventarisatieproject is uitgevoerd door de Stichting Historisch Boerderijonderzoek in 2005. De groene stippen in figuur 8 zijn geïnventariseerd. Een groot deel heeft de categorie B gekregen, met name als gevolg van de ensemblewerking van woning en schuren.

De bestaande boerderij is in deze inventarisatie aangeduid als een object in de categorie B. De letterlijke beschrijving: *“De boerderij bestaat uit een woonhuis, een schuur, een varkenshok en een moderne garage. Het woonhuis stamt uit het interbellum en is redelijk gaaf bewaard gebleven. Wel zijn de vensters ervan gemoderniseerd. De grote schuur is te dateren in de eerste helft van de 20ste eeuw. Hier heeft men de dwarsdeel aan de straatzijde dichtgemetseld, hetgeen de architectuur niet ten goede is gekomen. Ook het vervangen van de oorspronkelijke dakbedekking door golfplaten vormt een aantasting van de architectuur van het pand. Aan de achterzijde van erf staat een wagenschuur met geïntegreerd een varkensschuurgedeelte. Ook dit deel is te dateren in dezelfde tijd als de rest van het complex. Het erf van de boerderij is gewijzigd.”*

Deze beschrijving is gebaseerd op een waarneming vanaf de weg. Categorie B wil zeggen dat de cultuurhistorische informatiewaarde minder groot is vanwege aantastingen, maar dat die aantastingen grotendeels nog wel herstelbaar zijn. Categorie B wil ook zeggen dat ondanks mogelijk interessante of waardevolle details of bijgebouwen het object of complex niet voor nader onderzoek op cultuurhistorische kwaliteiten in aanmerking komt. Het complex maakt geen deel uit van de voorgestelde selectie van 300 ensembles in heel Zeeland, waar beleidsmatig de prioriteit aan gegeven wordt.



Figuur 8. Cultuurhistorische waardevolle bebouwing (bron: Provincie Zeeland)

3.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 1a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

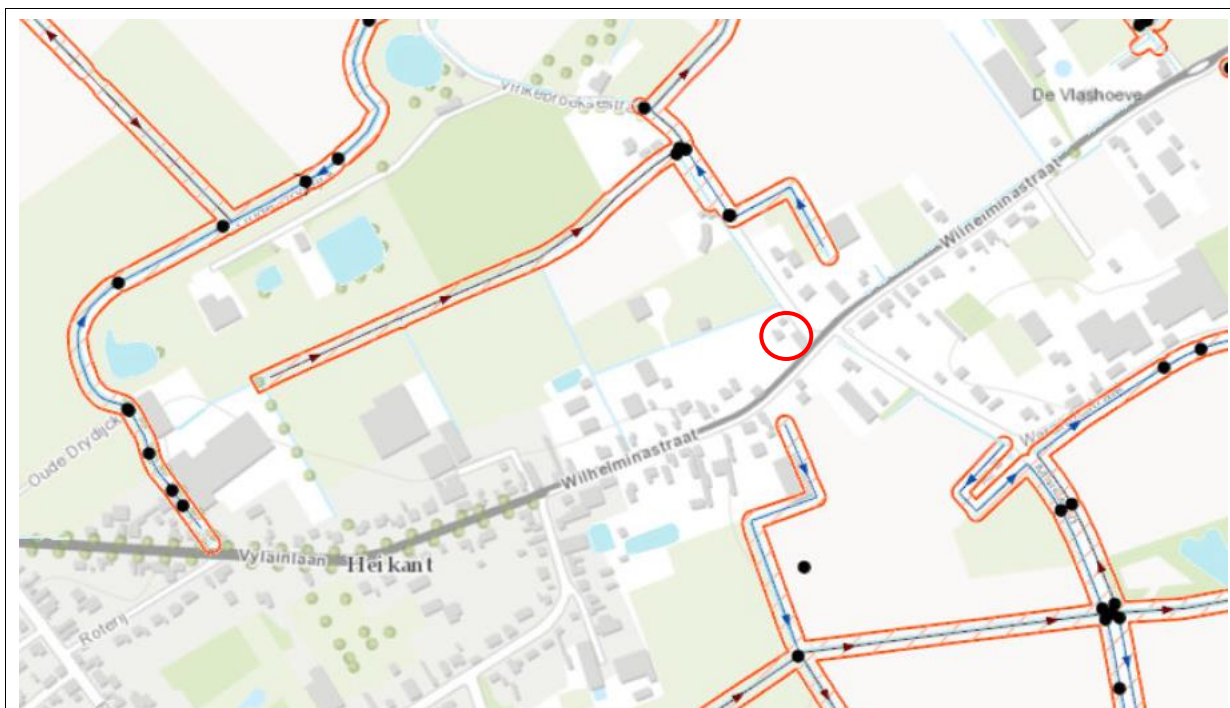
Het plangebied kent een zandige ondergrond en is weinig zettingsgevoelig. In het watersysteem is goed zichtbaar dat de dekzandrug hoger in het landschap ligt. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater stroomt vanaf de Wilhelminastraat naar het noorden af langs de Vinkebroeksestraat en naar het zuiden langs de Warandastraat (figuur 9). Hemelwater infiltreert eenvoudig in de bodem.

Waterberging

Het bebouwde oppervlak neemt ten opzichte van de huidige situatie niet toe, ook niet als gebruik gemaakt wordt van het maximale bebouwingspercentage. De verharding van het erf verandert ook niet in omvang, wellicht wel in situering. De tuinbestemming blijft gehandhaafd. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

De afvoer van hemelwater verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. Het afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijk rioolstelsel dat onder de Wilhelminastraat ligt. Ook deze situatie verandert niet.

De actualisering van de bestemmingsregeling heeft verder geen invloed op de kwaliteit van het water. Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt als bijlage 1b opgenomen.

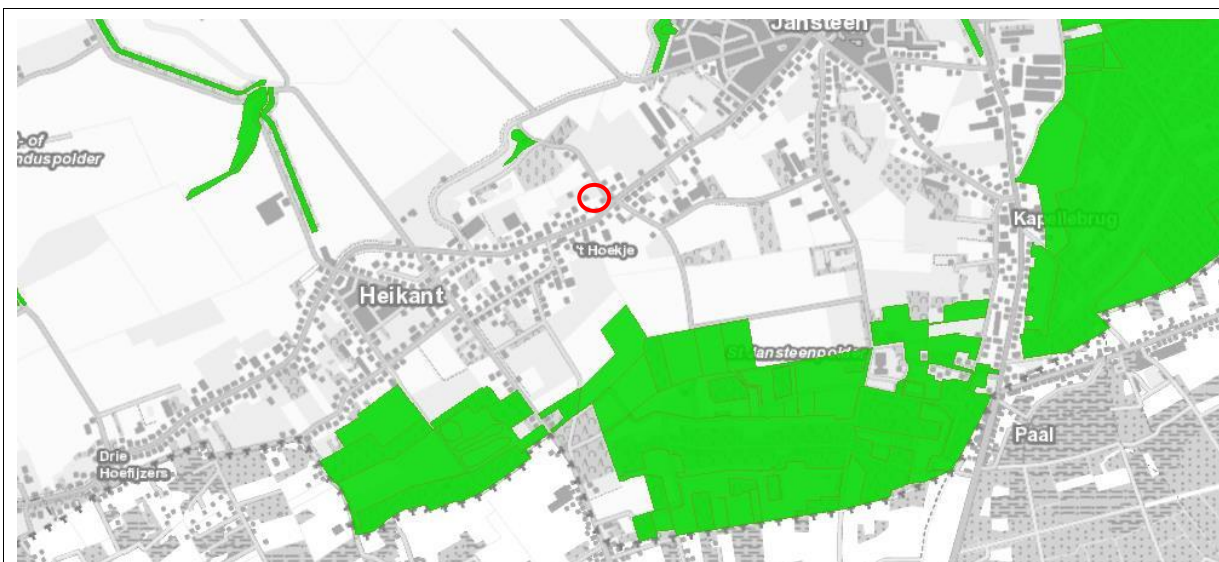


Figuur 9. Oppervlaktewatersysteem (bron: Waterschap Scheldestromen)

3.5 Ecologie

NatuurNetwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zeeland (figuur 10) bevinden zich ten zuiden van het lint (waterwingebied Sint Jansteen). Aan de noordzijde ligt de Grote Weel, een voormalige dijkdoorbraak. De afstand van het plangebied tot het NatuurNetwerk Zeeland bedraagt minimaal 400 meter. De functiewijziging naar wonen heeft geen invloed op de kwaliteit van het water en heeft geen vergroting van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Er is geen sprake van een effect op het NatuurNetwerk Zeeland.



Figuur 10. Bestaande natuur (bron: Provincie Zeeland)

Flora en fauna

De wijziging van de bestemming van Bedrijf naar wonen heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Het vervallen van de bedrijfsbestemming kan mogelijk zelfs tot een verbetering leiden.

3.6 Verkeer en parkeren

Het planologische gebruik wordt in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik. De woonbestemming leidt niet tot een vergroting van het aantal verkeersbewegingen. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De in- en uitrit verandert niet. Verkeer en parkeren vormen derhalve geen belemmering voor het initiatief

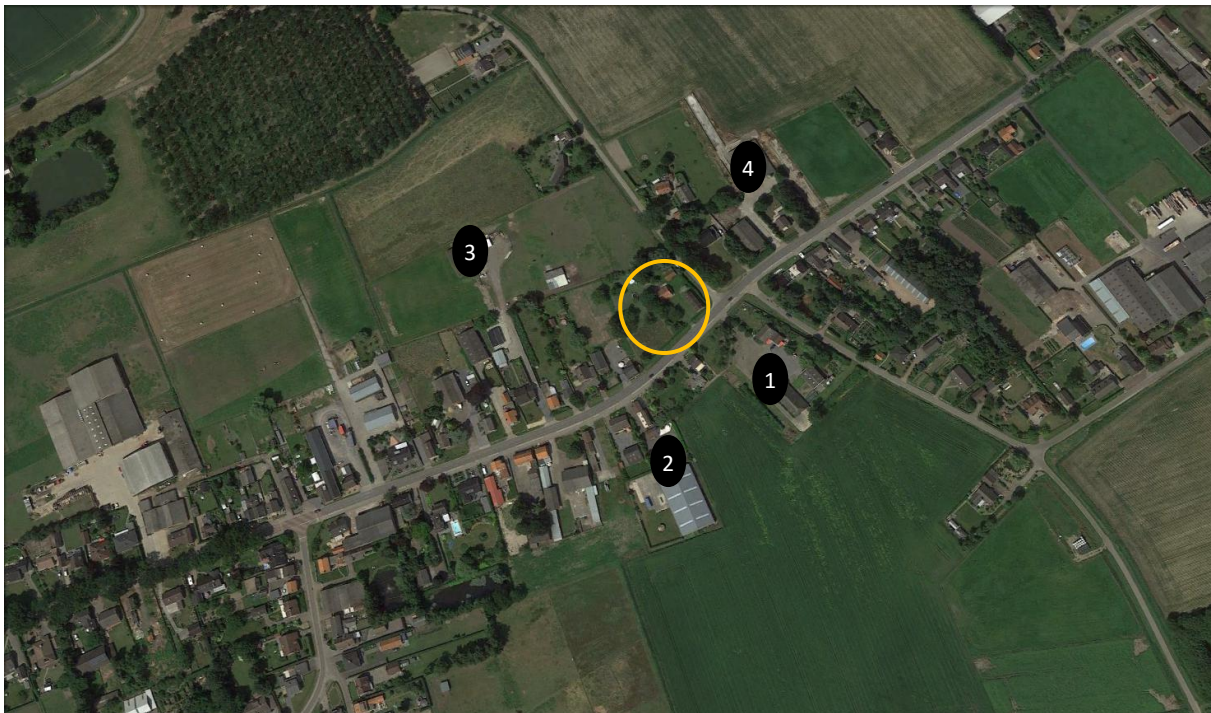
3.7 Milieuhinder

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt milieuzonering genoemd. Milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden bij het bepalen van aanvaardbare afstanden tussen belastende en gevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijfsactiviteiten gevestigd (figuur 11):

1. Wilhelminastraat 123, loonwerkbedrijf van Acker;
 2. Wilhelminastraat 131, loonwerkbedrijf Piessens;
 3. Wilhelminastraat 110, constructiebedrijf Wido;
 4. Wilhelminastraat 96, melkveebedrijf De Cock.
-
1. Het loonwerkbedrijf ligt aan de overzijde van de Wilhelminastraat. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Tussen de perceelgrens en de dichtstbijzijnde geplande woning bedraagt de afstand circa 70 meter. De woning aan de Wilhelminastraat die op circa 30 meter

van het bedrijf ligt, is maatgevend voor de milieu-invloed van het bedrijf. De bestemmingswijziging legt geen extra belemmeringen op.



Figuur 11. Ligging ten opzichte van bedrijfsmatige activiteiten

2. Het loonwerkbedrijf ligt aan de overzijde van de Wilhelminastraat. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Tussen de perceelgrens en de dichtstbijzijnde geplande woning bedraagt de afstand circa 50 meter. De woning aan de Wilhelminastraat die op circa 15 meter van het bedrijf ligt, is maatgevend voor de milieu-invloed van het bedrijf. De bestemmingswijziging legt geen extra belemmeringen op.
3. Het constructiebedrijf ligt in het open gebied achter het lint. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden. Tussen de perceelgrens en de dichtstbijzijnde geplande woning bedraagt de afstand circa 100 meter. Het woonperceel aan de Wilhelminastraat die op circa 40 meter van het bedrijf ligt, is maatgevend voor de milieu-invloed van het bedrijf. De bestemmingswijziging legt geen extra belemmeringen op.
4. De melkveehouderij ligt in het lint aan de andere zijde van de Vinkebroeksestraat. De stallen liggen echter op andere plaatsen. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden. Tussen de perceelgrens en de dichtstbijzijnde geplande woning bedraagt de afstand circa 50 meter. Het woonperceel aan de Vinkebroeksestraat die op circa 5 meter van het bedrijf ligt, is maatgevend voor de milieu-invloed van het bedrijf. De bestemmingswijziging legt geen extra belemmeringen op.

Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

3.8 Grijze milieu-aspecten

Verkeerslawaaï

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is beperkt en neemt als gevolg van de bestemmingswijziging niet toe. De Wilhelminastraat is een weg met een doorgaand karakter met een verkeersintensiteit van circa 3.500 motorvoertuigen per etmaal en een maximum snelheid van 50 kilometer per uur. Het bouwvlak voor de woning staat geprojecteerd op meer dan 20 meter van de rand van de weg, daar waar langs de Wilhelminastraat de meeste woningen op kortere afstand staan. Er is feitelijk sprake van een bestaande situatie, waarin de initiatiefnemer zelf ter plaatse blijft wonen. Verkeerslawaaï is voor de initiatiefnemer geen issue.

Luchtkwaliteit

De actualisering van de bestemmingsregeling draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. De verkeersbewegingen van en naar het plangebied nemen immers niet toe. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

Externe veiligheid

De dichtstbijzijnde risicobron in de omgeving van het plangebied is een tuinbouwbedrijf aan de Vylainlaan op meer dan 300 meter afstand. Het veiligheidsrisico van dat bedrijf ligt niet over de erfgrens. Ook is er geen sprake van routes gevaarlijke stoffen. Er zijn geen belemmeringen op grond van externe veiligheid te verwachten.

¹ Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

4.3 Gehanteerde bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de kavels kadastraal bekend als Gemeente Hulst sectie S perceel 435.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 zijn drie hoofdbestemmingen opgenomen. De bestemming Wonen dient voor het grootste deel van het perceel en de bestemming Tuin voor de voorste gronden aan de Wilhelminastraat. De bestemmingen Tuin en Wonen zijn afgeleid van de bestaande regels in de vigerende bestemmingsplannen Sint Jansteen en Heikant. Daarbij is opgenomen dat er maar één woning mag zijn en zijn de maximale inhoud, goot- en bouwhoogte opgenomen. De derde hoofdbestemming is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie, op grond waarvan een vergunningplicht geldt voor bouwactiviteiten die dieper reiken dan 40 centimeter beneden maaiveld én groter zijn dan 250 m².

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 7 wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. In artikel 8 wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan af te wijken (de zogenaamde toverformule). In artikel 9 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Artikel 10 bevat de gebruikelijke mogelijkheid om af te wijken van bestemmingsgrenzen als dat technisch nodig is voor een betere realisering.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 11 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Wilhelminastraat 100 Sint Jansteen".

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Er wordt in dit geval geen nieuw bouwplan mogelijk gemaakt, maar een bestaande situatie planologisch verankerd. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid is in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. 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. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt vanaf 21 oktober 2015 gedurende zes weken ter visie gelegd.