

BESTEMMINGSPLAN WILHELMINASTRAAT 147 – SINT JANSTEEN TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Wilhelminastraat 147 – Sint Jansteen
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpSJWilhelm147.001O
Project:	15-096
Datum:	12 mei 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Familie Herwegh
Informatie mede afkomstig van:	Wieland Advies, M-tech, Eurofins

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Kenschets plangebied	7
2.2 Beoogde situatie	7
H3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
H4. Toetsing	11
4.1 Archeologie	11
4.2 Ondergrond	11
4.3 Landschap en cultuurhistorie	12
4.4 Water	13
4.5 Ecologie	14
4.6 Verkeer en parkeren	15
4.7 Milieuhinder	15
4.8 Grijze milieuaspecten	16
H5. Juridische vormgeving	18
5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	18
5.2 Opzet bestemmingsregeling	18
5.3 Gehanteerde bestemmingen	19
H6. Uitvoerbaarheid en handhaving	20
6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
6.2 Handhaving	20
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen	
1a. Watertoetstabel	
1b. Wateradvies	
2. Eurofins Verkennend bodemonderzoek Wilhelminastraat 147 te St. Jansteen	
3. Wieland, Quick scan natuurwetgeving project Wilhelminastraat 147 Sint Jansteen	
4. M-tech, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

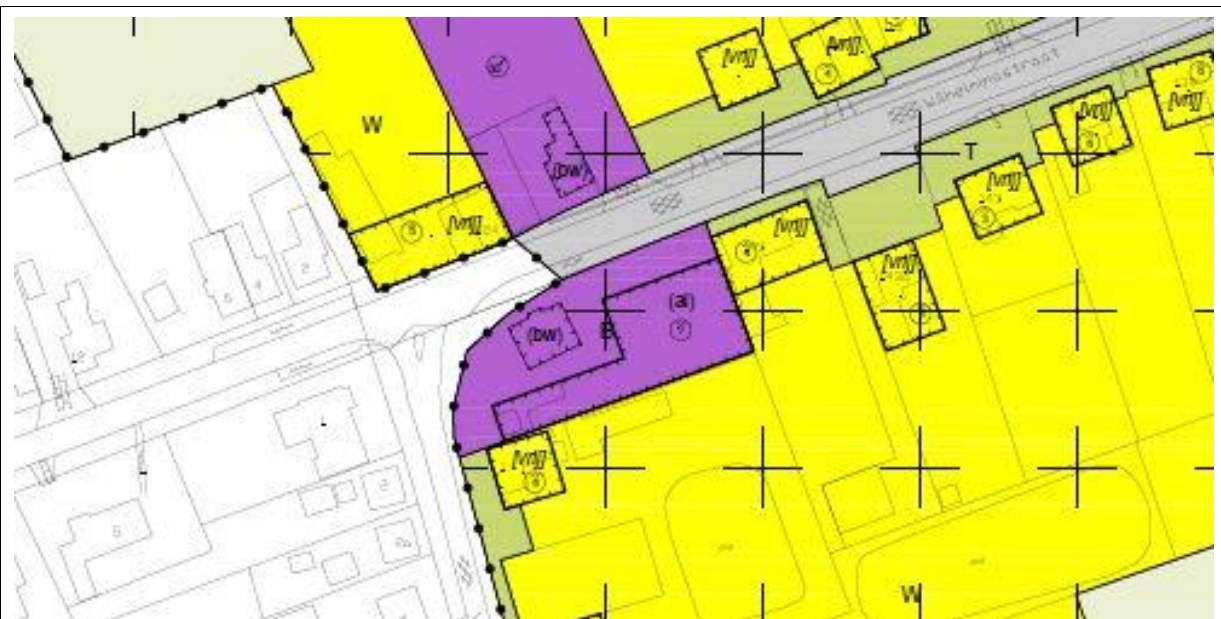
1.1 Aanleiding

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 147 in Sint Jansteen is in het bestemmingsplan Sint Jansteen de bestemming Bedrijfsdoeleinden gebruikt. De locatie is sinds 1987 eigendom van initiatiefnemers die er lange tijd een bosbouw- en loonbedrijf hebben gerund en tevens op het terrein een bedrijfswoning hebben.

Omdat de ondernemer de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en er geen opvolging is, leidt het bosbouw- en loonbedrijf al enige tijd een sluimerend bestaan. De bestemming past niet meer bij het feitelijk gebruik. De initiatiefnemers willen de bestaande grote loods slopen en ter plaatse een extra woning bouwen. De gemeente Hulst wil medewerking verlenen aan het voornemen.

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).



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 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 boeihoogte van hoofdgebouwen. Omdat er thans formeel geen tweede woning opgericht mag 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 521. Het plangebied is circa 1.350 m² groot en volledig in eigendom van de initiatiefnemers. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Wilhelminastraat, de ontsluitingsroute die van oudsher door het bebouwingslint loopt. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Vlasstraat. Aan de oostzijde liggen woonkavels, aan de zuidzijde bevinden zich eveneens woonkavels en agrarische percelen.

In het plangebied bevindt zich aan de oostzijde bebouwing, bestaande uit een voormalige bedrijfshal. De huidige woning alsmede de bedrijfshal grenzen aan de Wilhelminastraat. De westzijde is onbebouwd en in gebruik als tuin.

2.2 Beoogde situatie

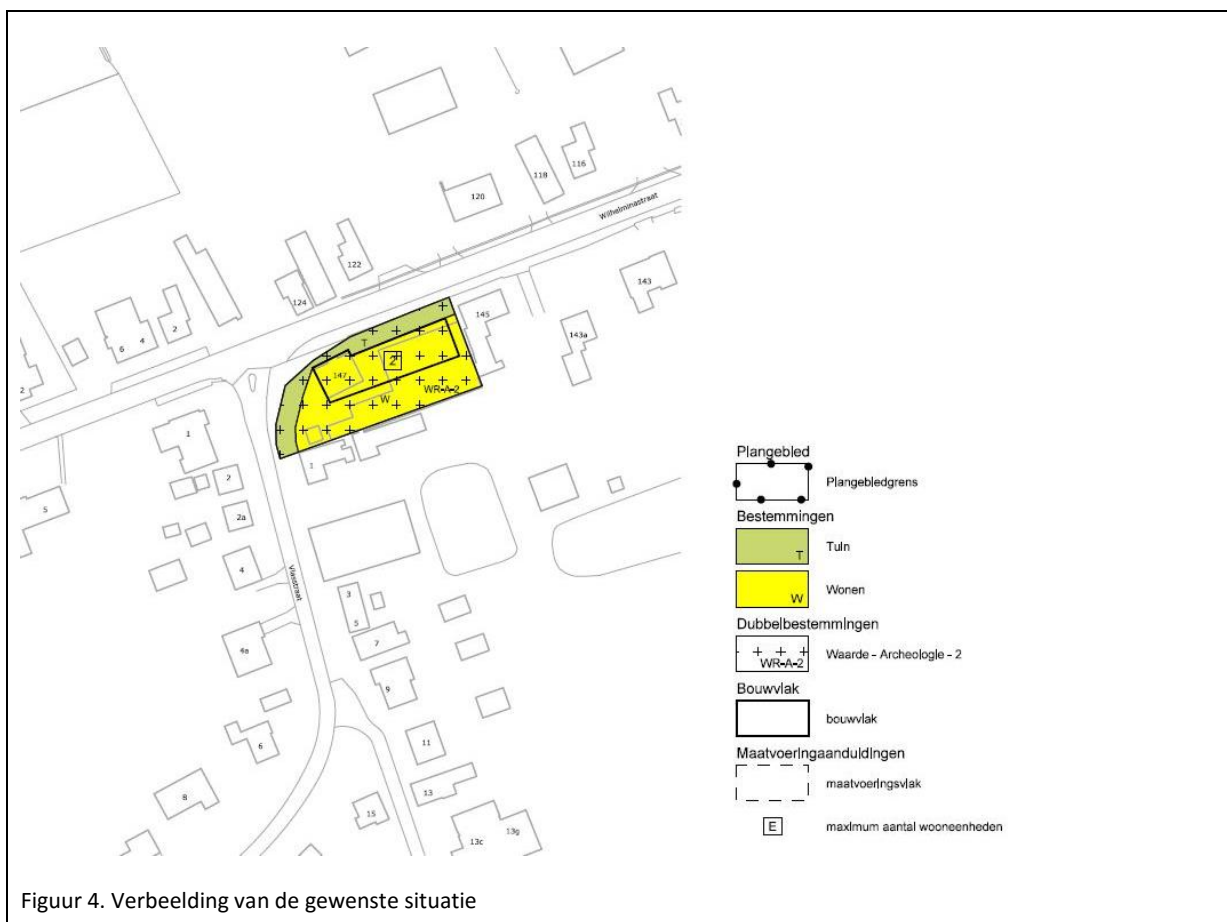
Het voornemen is de grote en hoge schuur aan de oostzijde te slopen met uitzondering van een deel van de achter en zijmuur die zich op de erfgrans bevinden en als tuinmuur kunnen dienen. De lagere bijgebouwen achter de bestaande bedrijfswoning blijven intact. Vervolgens wordt het perceel kadastraal gesplitst, waarbij de bedrijfswoning met bestaande achterliggende bijgebouwen bewoond blijft door de bestaande bewoners en er een nieuwe woning van een laag met een kap en een klein bijgebouw wordt gebouwd voor de zoon van de eigenaar. Deze nieuwe woning wordt gebouwd op minimaal 5 meter afstand van de Wilhelminastraat.

Het plangebied wordt daartoe grotendeels van de bestemming Wonen voorzien (figuur 4). 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.

Aan de zijde van de Wilhelminastraat en de Vlasstraat wordt de bestemming Tuin gebruikt. In lijn met gebruikelijke bepalingen is het in de bestemming Tuin wel mogelijk een in- en uitrit te situeren met de mogelijkheid om twee auto's te kunnen parkeren. Met de bestemming Tuin wordt het groene en open karakter langs de Wilhelminastraat gewaarborgd.

De rest van het perceel valt onder de bestemming Wonen. Er is een bouwblok aangegeven waarbinnen de bestaande bedrijfswoning en de nieuwe woning gesitueerd moeten worden. De bedrijfswoning krijgt daarmee ook een woonbestemming. De positie van de nieuwe woning kan alleen in de lengterichting langs de Wilhelminastraat worden gesitueerd. Daarmee wordt bewerkstelligd dat de nieuwe woning in het lint komt te staan.

Op de rest van het erf is een maximum van 60 m² aan bijgebouwen per kavel toegestaan. De oppervlakte aan bijgebouwen achter de bestaande bedrijfswoning is groter; deze bijgebouwen mogen blijven staan en op grond van het overgangsrecht herbouwd worden in het geval van calamiteiten.



3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

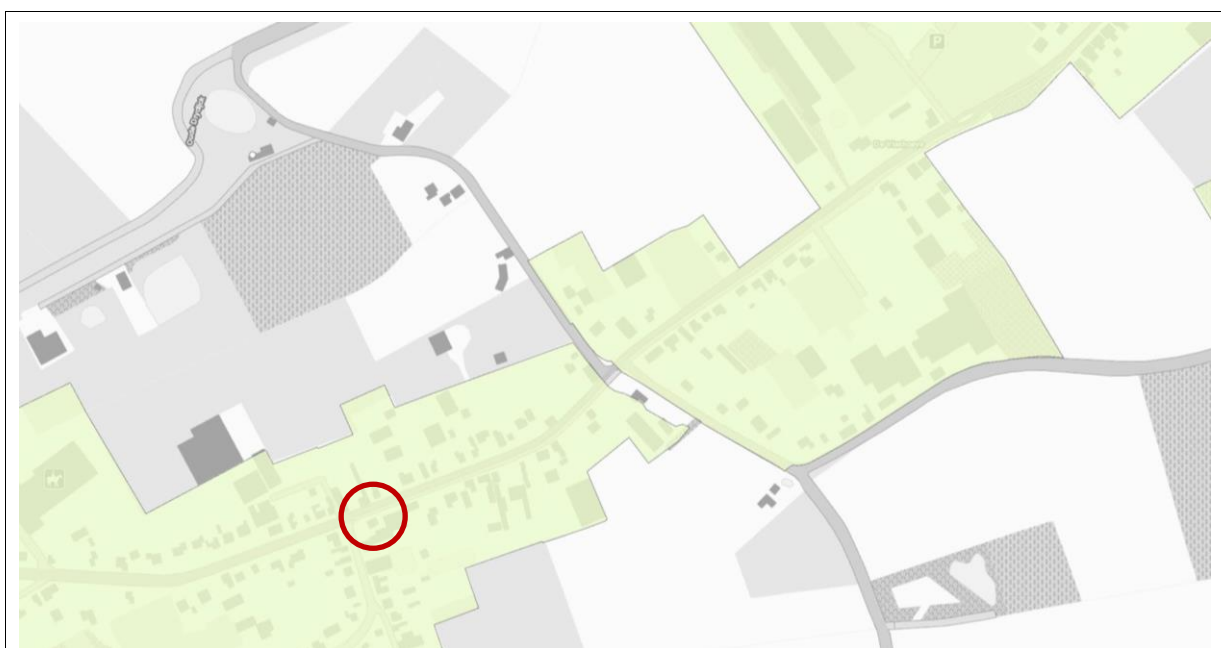
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. 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 bestaand bebouwd gebied (figuur 5). Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In de ontwerp-herziening van het omgevingsplan die van 28 oktober tot 9 december 2015 ter visie heeft gelegen, worden geen beleidswijzigingen voorgesteld die betrekking hebben op de herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied.



Figuur 5. Ligging binnen bestaand bebouwd gebied

Verordening Ruimte

Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. In dit geval zijn alleen de algemene regels voor verstedelijking van toepassing. Daarin wordt de procesvereiste van de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt. Deze ladder gaat uit van drie tredes.

Trede 1. Er moet sprake zijn van een actuele behoefte. In dit geval wordt het bestemmingsplan specifiek opgesteld om de zoon van de eigenaar te kunnen huisvesten. Daarmee wordt een duurzame huisvesting gecreëerd op grond waarvan de eigenaar langer thuis kan blijven wonen.

Trede 2. De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3. De locatie is goed bereikbaar en ligt in een van de linten in Zeeuws-Vlaanderen.

Geconcludeerd kan worden dat aan de procesvereiste wordt voldaan.

Regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen

De provincie eist van de regio's dat er regionaal woningmarktafspraken gemaakt worden. Er was sprake van een groot overschot aan nieuwbouwplannen, terwijl de kwantitatieve behoefte al maar afneemt. Hoe meer plannen, hoe minder er gebouwd wordt. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben de woningmarktafspraken vastgelegd op 28 juni 2013, waarin de voorraad plannen drastisch naar beneden is bijgesteld. De afspraken hebben tot doel duidelijkheid te scheppen naar de markt toe. Door de rol van marktmeester op te pakken en het speelveld van de woningmarkt af te bakenen, ontstaat ruimte en vertrouwen voor nieuwe initiatieven.

De regio Zeeuws-Vlaanderen moet een kwaliteitsslag maken in woningbouwplannen. De juiste woning, op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Er is ook een kwaliteitsslag nodig in de bestaande woningvoorraad. Er zijn veel oude en kleine woningen. Met zichtbare leegstand en verpaupering dreigt waardedaling. Steeds meer ontstaat de situatie dat kwalitatief goede woningen nieuw gebouwd worden onder gelijktijdige sloop van een oudere, kwalitatief matige woningen.

In dit geval is sprake van het gebruik van een bestaand erf met bestaande bebouwing van een (voormalig) bosbouw- en loonbedrijf met een bedrijfsbestemming dat voor wonen wordt bestemd. Eén bestaande voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en er wordt een extra woning gebouwd op de locatie waar nu een grote schuur staat.

Het initiatief maakt geen deel uit van woningbouwprogrammering. Er is wel sprake van een netto toevoeging van één woning. Er wordt een beroep gedaan op de schuifruimte binnen de woningbouwprogrammering.

3.3 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.

Woonvisie

In het woonbeleid wordt als doelstelling aangegeven dat Hulst een gemeente wil zijn waar een goed woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving de hoogste prioriteit heeft. Het herbestemmen van grotere bedrijfsactiviteiten naar een woonbestemming binnen bestaand stedelijk gebied past in deze doelstelling.

4. Toetsing

4.1 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 vrijstellingenbeleid 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.

4.2 Ondergrond

Bodemkwaliteit

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

In januari 2016 heeft Eurofins Lab Zeeuws Vlaanderen B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het deel van het plangebied waar de nieuwe woning gebouwd gaat worden. Het onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- De zintuiglijk schone bovengrond nabij de voormalige bovengrondse tank bevat geen verhoogde concentratie minerale olie.
- In de zintuiglijk schone bovengrond nabij de voormalige hefbrug, worden licht verhoogde concentraties PCB en minerale olie aangetroffen.
- De matig tot sterk puin houdende bovengrond op het voorterrein bevat licht verhoogde concentraties zink, PAK en PCB.
- De zintuiglijk schone bovengrond achter in de loods bevatten geen verhoogde concentraties;
- De zintuiglijk schone ondergrond bevatten geen verhoogde concentraties.
- Het grondwater bevat geen verhoogde concentraties boven de streefwaarden.

Met de bouw van de bedrijfswoning (1996) en met de bedrijfsbeëindiging in 2005 is op het overige deel van de te wijzigen locatie onderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat ook op dit deel van de locatie sprake is van licht verhoogde gehalten voor diverse parameters. Deze geven echter geen aanleiding voor nader onderzoek. Omdat na bedrijfsbeëindiging op de locatie enkel nog hobbymatig mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden in naastgelegen schuur -hetgeen recent is onderzocht met het bodemonderzoek van 8 maart 2016- is thans voldoende aannemelijk gemaakt dat op de planlocatie geen sprake is van een mogelijk ernstige bodemverontreiniging.

De in de bodemonderzoeken aangetroffen overschrijdingen van de achtergrondwaarden en de streefwaarden zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zullen hebben. Er zijn uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Het instellen van vervolgmaatregelen is niet nodig.

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden grond vrijkomt, mag deze ter plaatse worden hergebruikt. Indien de grond elders wordt toegepast dient dit te worden afgestemd met het bevoegd gezag. Mogelijkerwijs is dan een partijkeuring noodzakelijk.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.3 Landschap en cultuurhistorie

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 in bestaand bebouwd gebied dat al verstoord is. Als gevolg van de ontwikkeling vindt geen verdere verstoring van aardkundige waarden plaats.

Landschap

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. De Historische staats Spaanse linies ligt op ruim 100 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Water was een krachtig element in de strijd. De Sintjansteenspolder waar het plangebied onderdeel van uitmaakt is definitief pas ingepolderd aan het einde van de zestiende eeuw. Omdat het gebied relatief hoog ligt (2 meter + NAP) hebben de inundaties in de Tachtigjarige oorlog waarschijnlijk weinig invloed gehad op het kavelpatroon.

In de huidige situatie is sprake van een woonhuis op de hoek van de Wilhelminastraat en de Vlasstraat en een grote en hoge schuur die niet (meer) in het karakter van de lintbebouwing past. Door de schuur te slopen en ter plaatse een woning te bouwen wordt het karakter van het lint versterkt. Landschappelijk is er derhalve sprake van een verbetering.

Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland 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 575 meter naar het oosten en loopt via de kern Heikant door tot aan de Drie Hoefijzers.

Uit de historische kadastrale kaart uit 1832 (figuur 6) blijkt dat verkeer vanuit Sint Jansteen (de Wilhelminastraat) in oorsprong via de Vlasstraat en de Ellestraat naar Heikant werd gevoerd. De Vylainlaan is van latere datum. Het plangebied maakte deel uit van een groot perceel aan de zuidzijde van de Wilhelminastraat, en stond als eikenbos in de boeken. Bebouwing was er alleen aan de noordzijde van de Wilhelminastraat.



Figuur 6. Kaart 1832 over recente luchtfoto (bron: Provincie Zeeland)

4.4 Water

Watersysteem

In het watersysteem is goed zichtbaar dat de dekzandrug (Wilhelminastraat) hoger in het landschap ligt. De Wilhelminastraat fungeert als een kleine waterscheiding, waarbij de watergangen ten zuiden van de Wilhelminastraat tussen de kernen Kapellebrug en Sint Jansteen door ten oosten van de stad Hulst naar het noorden afvoeren en de watergangen ten noorden van de Wilhelminastraat via het Groot Eiland en de buitenvest rond de binnenstad van Hulst naar het noorden afvoeren.

Waterberging

Het bebouwde oppervlak neemt ten opzichte van de huidige situatie zeker niet toe. De bedrijfsbestemming met mogelijkheden om alles te verharderen wordt vervangen door een woon- en een tuinbestemming. Het bouwvlak wordt kleiner. 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.

Waterwinning

In de nabijheid van de planlocatie wordt grondwater aan het gebied onttrokken ten behoeve van het waterwingebied Sint Jansteen (figuur 7). Het plangebied valt binnen de grondwaterbeschermingszone. De actualisering van de bestemmingsregeling heeft geen invloed op de kwaliteit van het water.

De woon- en de tuinbestemming brengen een kleiner risico voor de waterkwaliteit met zich mee dan de bedrijfsbestemming.

Wateradvies

Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. De watertoetstabel en het wateradvies zijn als bijlage opgenomen.



Figuur 7. Grondwaterbeschermingsgebied (bron: Provincie Zeeland)

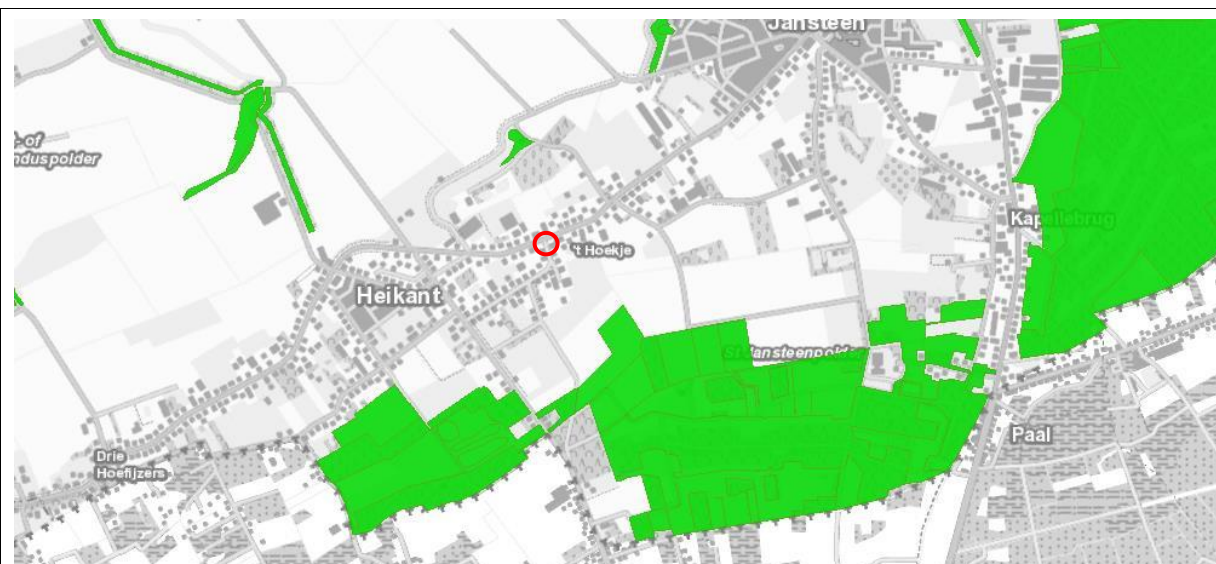
4.5 Ecologie

NatuurNetwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zeeland (figuur 8) 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.

Flora en fauna

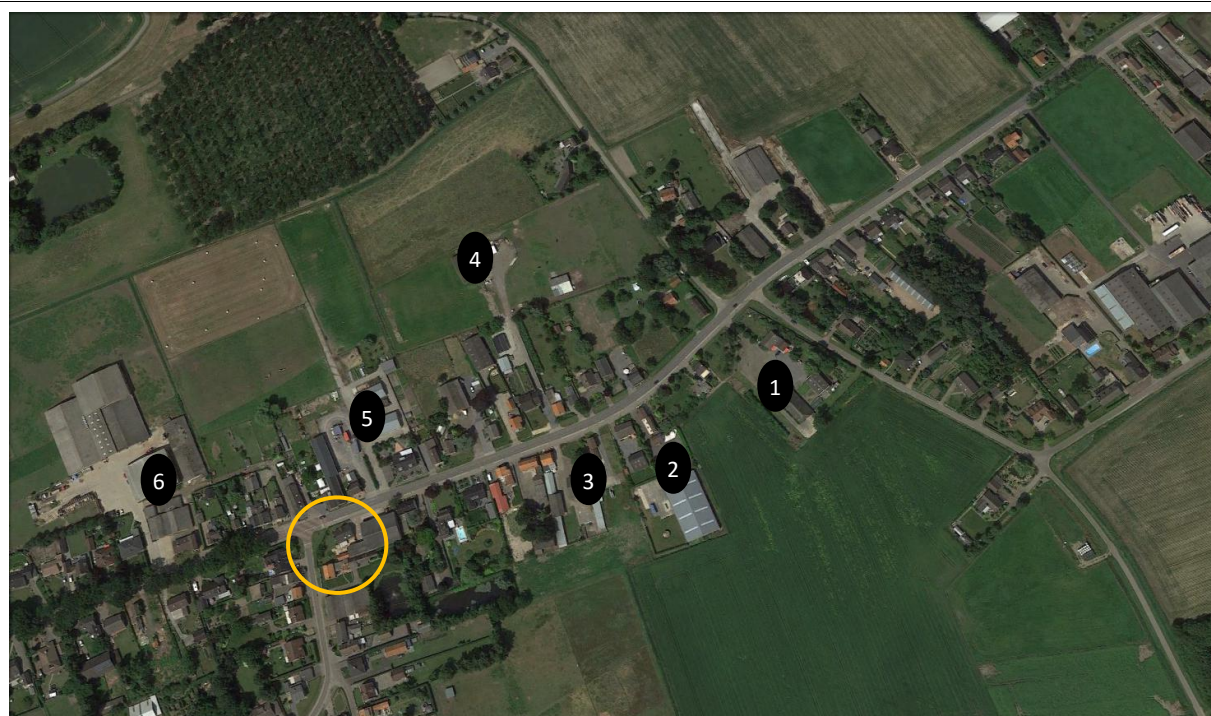
Voor het afbreken van de bestaande loods en het realiseren van een nieuwe woning geldt een onderzoeksplicht in het kader van de Flora- en Faunawet en overige natuurwetgeving. Er is een onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen. De loods is als gevolg van het ontbreken van spouwmuur of boeiboorden niet geschikt als dagverblijf voor vleermuizen of als broedplaats voor vogels. Ecologie vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



Figuur 8. Bestaande natuur (bron: Provincie Zeeland)

4.6 Verkeer en parkeren

Het planologische gebruik wordt in overeenstemming gebracht met het toekomstige gebruik. De woonbestemming leidt niet tot een vergroting van het aantal verkeersbewegingen. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Daartoe dient onder meer de strook voor de nieuwe woning. Verkeer en parkeren vormen derhalve geen belemmering voor het initiatief



Figuur 9. Ligging ten opzichte van bedrijfsmatige activiteiten

4.7 Milieuzonering

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 9):

1. Wilhelminastraat 123, Loonwerkbedrijf van Acker;
2. Wilhelminastraat 131, Loonwerkbedrijf Piessens;
3. Wilhelminastraat 137-139, Agrarische bestemming;
4. Wilhelminastraat 110, Constructiebedrijf Wido;
5. Wilhelminastraat 122, Transportbedrijf De Letter;
6. Vylainlaan 14, Akkerbouwbedrijf in combinatie met vollegrondstuinbouw, Inghels.

Maatgevend is het transportbedrijf (5) dat tegenover het plangebied aan de noordzijde van de Wilhelminastraat ligt. Op grond van het bestemmingsplan zijn er bedrijfsactiviteiten toegestaan behorende tot ten hoogste categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt goederenwegvervoer gelijk gesteld met categorie 2 indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m² bedraagt. Categorie 2 staat gelijk aan een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de bedrijfsbestemming en de nieuwe woonbestemming bedraagt circa 15 meter. Er is al sprake van een gemengd gebied waarbij de bedrijfsbestemming ter weerszijden direct grenst aan woonbestemmingen. In een gemengd gebied mag een afstandsstap minder worden gehanteerd. Voldaan moet dan worden aan een richtafstand van 10 meter, hetgeen gehaald wordt.

Het betreft een bedrijfswoning met achterliggend terrein waarop vrachtwagens gestald kunnen worden. De afstand van de bedrijfsopstallen en het bijbehorende parkeerterrein tot de geplande nieuwe woning bedraagt 40 meter. De woning aan Wilhelminastraat 120 die op circa 20 meter van het bedrijf ligt, is maatgevend voor de milieu-invloed van het bedrijf. De bestemmingswijziging legt in die zin geen extra belemmeringen op.

De uitrit van het transportbedrijf bevindt zich recht tegenover de nieuw te bouwen woning. Dat betekent dat rijgeluid vanuit optrekkende vrachtwagens de voorgevel van de nieuwe woning belast. Bij het ontwerp van de gevel zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

De andere bedrijfsactiviteiten liggen op een grotere afstand dan de richtafstanden die op grond van de bedrijfsactiviteiten moeten worden aangehouden en er liggen een of meer bestaande woningen op kortere afstand.

Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

4.8 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 5 meter van de rand van de weg, zoals de meeste woningen langs de Wilhelminastraat op korte afstand staan.

In het kader van de bestemmingswijziging is onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat aan de voorzijde van de geprojecteerde woningen overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB plaatsvindt vanwege de Wilhelminastraat. De grenswaarde voor maximale ontheffing van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Voor deze weg zal een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd van maximaal 57 dB voor de geprojecteerde woning en maximaal 59 dB voor de (voormalige) bedrijfswoning. Snelheidsbeperkende maatregelen (zoals het verlagen van de maximum snelheid naar 30 km/u) zou een verlaging van de geluidsbelasting kunnen bewerkstelligen, maar hiermee zal niet voldaan kunnen worden aan de voorkeursgrenswaarde. De functie van de Wilhelminastraat en Vylainlaan als gebiedsontsluitingsweg maakt een snelheidsverlaging niet wenselijk. Derhalve zal tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit hogere waarden genomen moeten worden.

Ook als gevolg van deze hogere waarde zullen in het bouwplan maatregelen aan de gevel genomen moeten worden om een akoestisch aanvaardbaar binnenklimaat te garanderen.

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

In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die belemmerend kan zijn ten aanzien van externe veiligheid. Ook is er geen sprake van routes gevaarlijke stoffen, noch over de weg noch door leidingen. 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)’.

H5. Juridische vormgeving

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Gehanteerde bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de kavels kadastraal bekend als Gemeente Hulst sectie S perceel 521.

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 strook langs de Wilhelminastraat en de Vlasstraat. De bestemmingen Tuin en Wonen zijn afgeleid van de bestaande regels in de vigerende bestemmingsplannen Sint Jansteen en Heikant. 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 voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven 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 147 Sint Jansteen".

H6. Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 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 een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. Voor de woning is een directe gegadigde. De economische uitvoerbaarheid is in voldoende mate verzekerd.

6.2 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.

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 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt vanaf 30 juni 2016 gedurende zes weken ter visie gelegd.