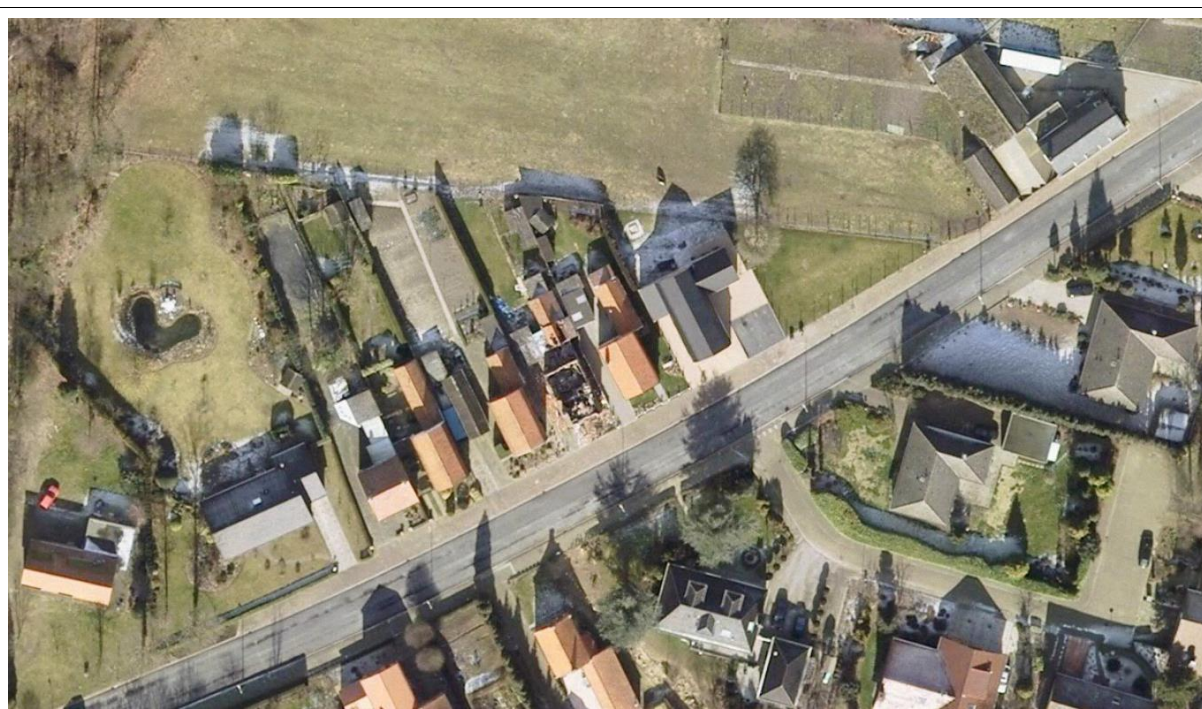


BESTEMMINGSPLAN
ZOUTESTRAAT 67-91 HULST
PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN “BUITENGEBIED HULST”
TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Zoutestraat 67-91
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpbuitenzoutes6791 0010
Project:	16-124
Datum:	14 oktober 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
2.2 Definitie plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	6
1.4 Veranderingen in de planologische situatie	7
1.5 Opbouw	7
H2. Toetsing	8
2.1 Archeologie	8
2.2 Bodem	8
2.3 Water	9
2.4 Ecologie	9
2.5 Cultuurhistorie	9
2.6 Verkeer en parkeren	10
2.7 Milieuzonering	10
2.8 Luchtkwaliteit	10
2.9 Externe veiligheid	10
H3. Juridische vormgeving	11
3.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	11
3.2 Opzet bestemmingsregeling	11
3.3 Gehanteerde bestemmingen	12
H4. Uitvoerbaarheid en handhaving	13
4.1 Economische uitvoerbaarheid	13
4.2 Handhaving	13
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
Bijlagen	
1a. Watertoetstabel	14
1b. Wateradvies	15



Figuur 1. Ligging plangebied



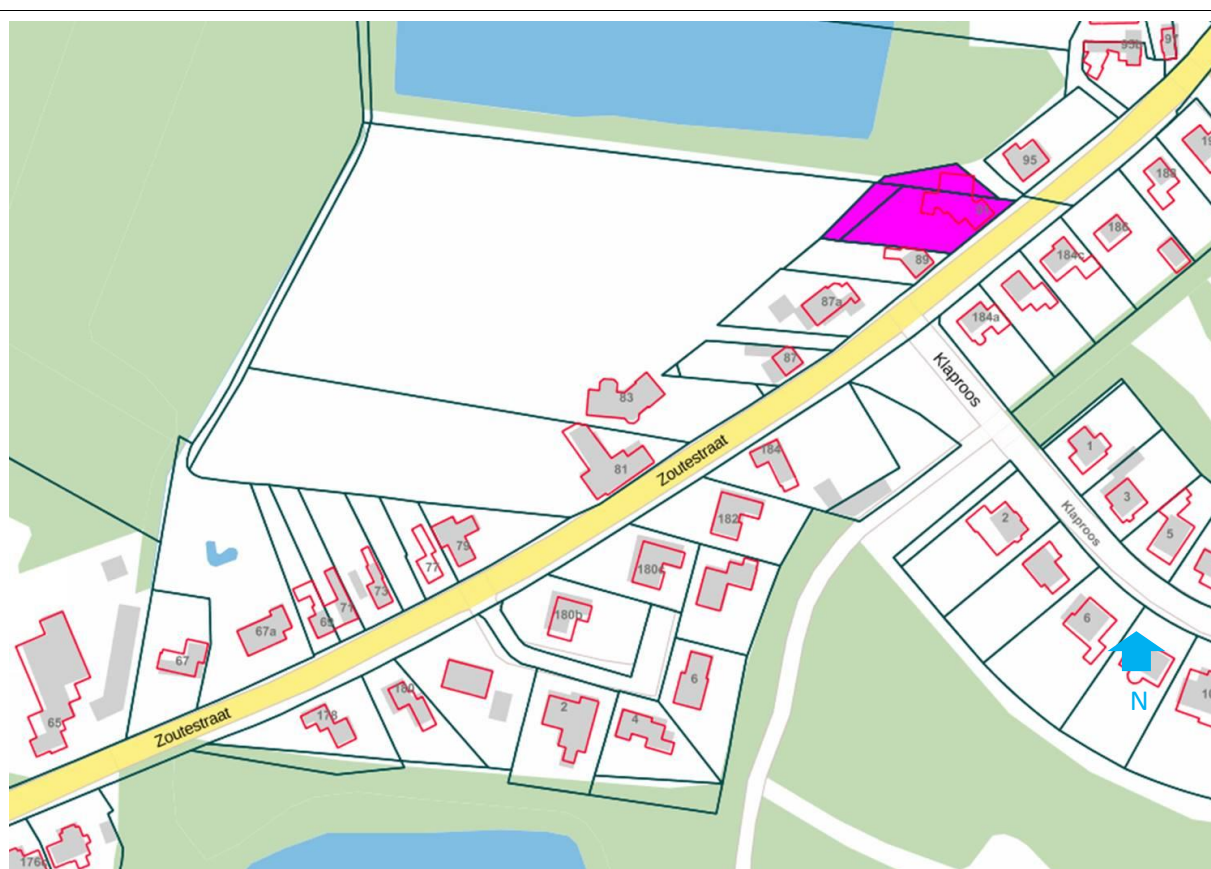
Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied Hulst vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst. De zone langs de Zoutestraat is voorzien van een woonbestemming, waarin maximaal 11 woningen gerealiseerd kunnen worden. Van oudsher staan er in deze zone al 13 woningen en op het adres Zoutestraat 75 heeft tot voor de vaststelling van het bestemmingsplan altijd een woonbestemming gezeten. Uit de foto op de voorzijde uit 2005 blijkt dat er ook altijd een woning heeft gestaan die rond 2005 is afgebroken.

De gemeente Hulst wil nu de bestaande situatie vastleggen door het aantal woningen in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie inclusief de planologische mogelijkheid op Zoutestraat 75. Dit bestemmingsplan is daarmee grotendeels conserverend van aard.

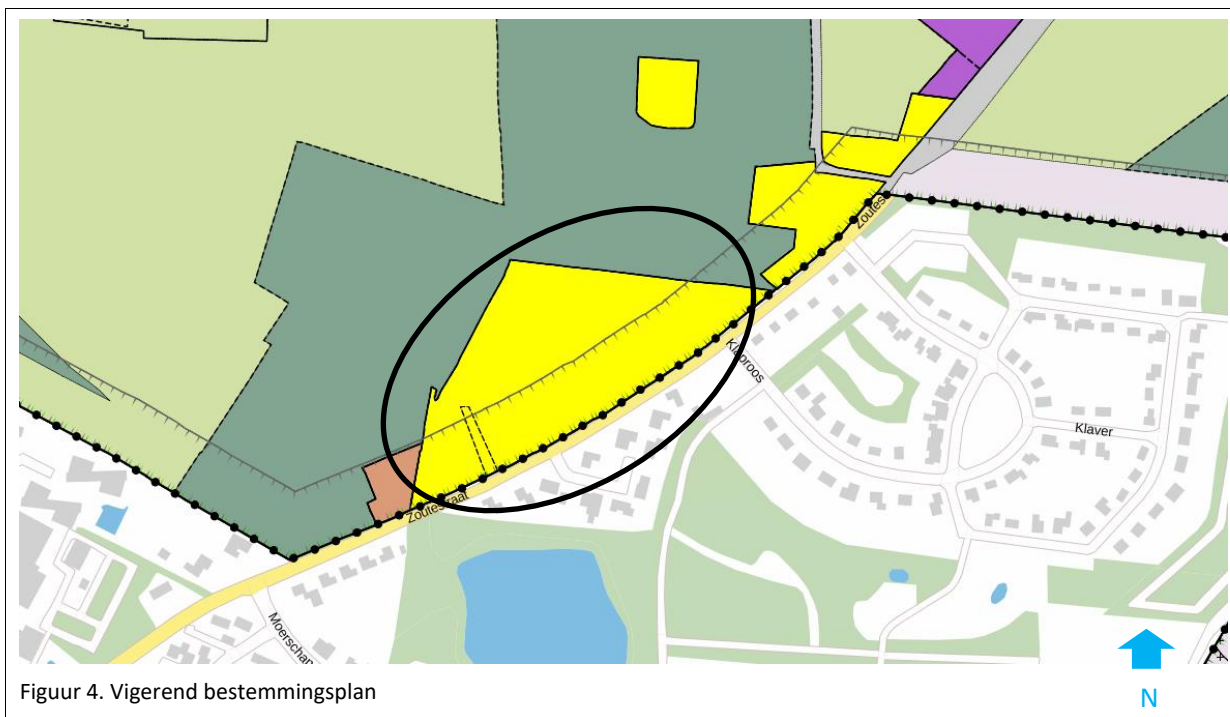


8. Zoutestraat 79, perceel kadastraal bekend Hulst F3320;
9. Zoutestraat 81, perceel kadastraal bekend Hulst F3507;
10. Zoutestraat 83-85, percelen kadastraal bekend Hulst F4000 en F3997;
11. Zoutestraat 87, perceel kadastraal bekend Hulst F3998;
12. Zoutestraat 87a, perceel kadastraal bekend Hulst F3325;
13. Zoutestraat 89, perceel kadastraal bekend Hulst F1581;
14. Zoutestraat 91-93, percelen kadastraal bekend Hulst F365, F392 en F3491.

Het plangebied is daarmee iets groter dan het bestemmingsvlak Wonen in het bestemmingsplan Buitengebied omdat ter plaatse van Zoutestraat 91-93 kavels zijn samengevoegd tot een logisch geheel en de bij het adres horende aangebouwde garage op deze wijze in de bestemming valt (vergelijk het magenta gekleurde deel in figuur 3).

1.3 Vigerende planologische situatie

In het vigerende bestemmingsplan is het totale plangebied bestemd als Wonen (figuur 4). Er zijn 11 wooneenheden toegestaan en het gehele plangebied valt binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is 4 meter, behalve op Zoutestraat 69, waar de maximum goothoogte 6 meter bedraagt. De totale hoogte mag ten hoogste 4 meter meer zijn dan de goothoogte. De omvang van de woningen wordt in de regels beperkt doordat de bewoonbare vloeroppervlakte van een woning inclusief aan- en uitbouwen op maximaal 225 m² en de inhoud daarvan op maximaal 750 m³ is gesteld. Verder is ook een bijgebouwenregeling van kracht met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60 m².



De zone langs de Zoutestraat valt in de gebiedsaanduiding 'kernrandzone'. Daar is het verboden gronden met fruitbomen te beplanten zonder omgevingsvergunning.

1.4 Veranderingen in de planologische situatie

De bestemming blijft wonen. Het bestemmingsvlak wordt licht uitgebreid ter plaatse van de garage bij Zoutestraat 91-93 die ook kadastraal op een eigen perceel staat. Het aantal woningen dat is

toegestaan wordt vergroot naar 14. De regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied, met dien verstande dat alleen de relevante regels zijn gebruikt.

De gebiedsaanduiding kernrandzone is in het vigerende bestemmingsplan als een zone van 50 meter om alle kernen heen gelegd, maar is voor dit plangebied volstrekt overbodig. De scheiding tussen de bestemmingsplangebied Buitengebied en Hulst-Noord is hier tamelijk arbitrair. Aan de overzijde van de weg is eveneens een woonbestemming met vrijstaande woningen. Daar wordt in het bestemmingsplan Hulst-Noord gebruik gemaakt van een regeling met bouwvlakken. De gebiedsaanduiding is in dit bestemmingsplan niet overgenomen.

Wel is een gebiedsaanduiding voor de vrijwaringszone radar overgenomen. Verder is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen.

Beleidsmatig is er geen sprake van enige invloed. Drie woningen, waarvan er twee al lange tijd in gebruik zijn als woning en een derde waar al lange tijd een planologisch recht op zat voor de bouw van een woning, worden planologisch verankerd. De woningen liggen binnen bestaand bebouwd gebied (figuur 5). Hiermee is een omissie in het vigerende bestemmingsplan hersteld.



Figuur 5. Bestaand bebouwd gebied

1.5 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 3 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Toetsing

2.1 Archeologie

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 die dieper gaan dan 0,40 meter beneden maaiveld en groter zijn dan 250 m². Deze vergunningplicht wordt voor in dit bestemmingsplan als dubbelbestemming opgenomen en dient als planologische bescherming.

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.

2.2 Bodem

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 maakt geen deel uit van aardkundig waardevolle gebieden.

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt over een recente bodemkwaliteitskaart (Tweede herziening van de nota Bodembeheer, vastgesteld in december 2015). In deze bodemkwaliteitskaart, valt het plangebied in de zone "B1 Woonwijken < 1960". De ondergrond voldoet in beginsel aan de achtergrondwaarde, de bovengrond aan de maximale waarden voor wonen. Voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie wordt de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Het gaat in dit geval om een gebied, waar al van oudsher gewoond wordt. De bestemming en de functie van het gebied veranderen niet en ook het bouwvlak was al aanwezig. Bodemonderzoek moet plaatsvinden in geval van een concrete bouwactiviteit, niet in het kader van dit conserverende bestemmingsplan.

Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen als gevolg van kabels en leidingen te verwachten.

2.3 Water

Er is sprake van een bestaande situatie met lintbebouwing langs de Zoutestraat. Deze situatie verandert niet als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan die immers conserverend van aard is. In de bestaande situatie worden hemelwater en vuilwater via de riolering verwerkt; ook deze situatie verandert niet als gevolg van het bestemmingsplan. Ter plaatse van Zoutestraat 75 kan een woning herbouwd gaan worden; de impact van deze woning in het lint op de waterberging en de riolering is beperkt en kan in het kader van de bouwaanvraag opgelost worden.

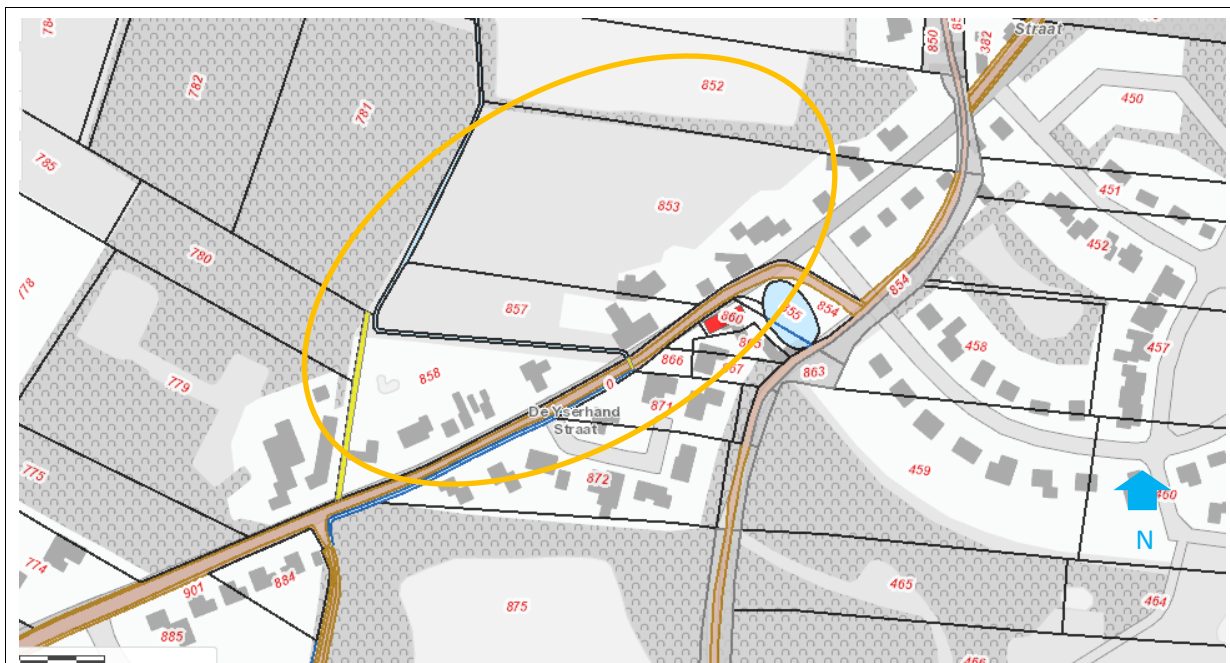
Aan het waterschap Scheldestromen wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. De watertoetstabel en het wateradvies zijn als bijlage opgenomen.

2.4 Ecologie

Dit bestemmingsplan leidt niet tot andere activiteiten dan reeds planologisch mogelijk, met dien verstande dat alleen drie woningen die er al zijn of konden zijn, mogelijk worden gemaakt. Er is geen sprake van een extra verkeersaantrekkende werking op grond waarvan ecologisch waardevolle gebieden in de omgeving zouden kunnen worden belast. De bouw mogelijkheden worden niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan. Ecologie vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.5 Cultuurhistorie

Uit de topografische kaart van 1832 blijkt dat de het tracé van de huidige Zoutestraat toen ook al een weg van betekenis was. Het tracé sneed toen al schuin door de verkavelingsstructuur van het gebied, die in oost-westrichting lag. De hoofdstructuur van de verkaveling is nog steeds intact; aan de zijde van de Zoutestraat zijn kleinere woonkavels gekomen. Het gebied was in 1832 niet bebouwd, de enige bekende woning stond aan de overzijde van de straat.



Figuur 6. Verkaveling in 1832

Dit bestemmingsplan leidt niet tot andere activiteiten dan reeds planologisch mogelijk, met dien verstande dat alleen het aantal mogelijke woningen in overeenstemming gebracht wordt met het feitelijke en al eerder toegestane gebruik. De bouw mogelijkheden worden niet anders dan in het

vigerende bestemmingsplan. Er is geen invloed op de Zoutestraat als oude route. Cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.6 Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie verandert niet en het gebruik van de bestaande kavels evenmin. De woonfunctie die al aanwezig was wordt in het bestemmingsplan verankerd. De bouwmogelijkheden worden niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan. Parkeren vindt plaats op eigen kavel. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.7 Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. De bestemming Wonen wordt bestendigd. Er worden geen bestemmingen mogelijk gemaakt die milieuhinder zouden kunnen veroorzaken. Milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.8 Luchtkwaliteit

Het opnieuw verankeren van de woonfunctie in een bestaand bebouwingslint draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

2.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Er is in dit geval geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden, van gebruik van gevaarlijke stoffen of van meer aanwezige personen op de locaties. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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

H3. Juridische vormgeving

3.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

3.2 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 plankaart 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 weer en de titel van het plan aan.

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

De begrenzing van het plangebied is beschreven in paragraaf 1.2.

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.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

De volgende bestemming is van toepassing in het plangebied: Wonen. Dit artikel is overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Hulst, waarbij alleen de van toepassing zijnde onderdelen zijn overgenomen. Hierdoor verandert het regime niet. De bescherming van de archeologische waarde is verankerd in een dubbelbestemming die is overgenomen uit omliggende bestemmingsplannen, zodat een gelijkwaardige regeling met soortgelijke gebieden ontstaat.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 5 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. Artikel 6 bevat de algemene bouwregels. In artikel 7 is de vrijwaringszone van de radar geregeld. In artikel 8 en 9 zijn algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om af te kunnen wijken in verband met de werkelijke bestaande situatie, om ondergeschikte verschuivingen en aanpassingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of andere regelingen te kunnen doorvoeren.

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 10 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 11 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Zoutestraat 67-91 Hulst".

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. In dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. Dit bestemmingsplan legt de feitelijke situatie vast. Economische uitvoerbaarheid is daarbij geen issue.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. 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.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. 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.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is de partiële herziening gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio. Alle drie instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter visie gelegd.