

# BESTEMMINGSPLAN

## VOORMALIGE SCHOOL HENGSTDIJK

PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN “HENGSTDIJK”

## TOELICHTING



|                                       |                                                             |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Titel:</b>                         | Toelichting bestemmingsplan<br>Voormalige school Hengstdijk |
| <b>Gemeente:</b>                      | Hulst                                                       |
| <b>Status:</b>                        | Vastgesteld                                                 |
| <b>IMRO:</b>                          | NL.IMRO.0677.bphengstdijkschool-001V                        |
| <b>Project:</b>                       | 13-045                                                      |
| <b>Datum:</b>                         | 12 december 2013                                            |
| <b>Opgesteld door:</b>                | Van Kerkhoff Maatwerk in RO                                 |
| <b>In opdracht van:</b>               | Gemeente Hulst                                              |
| <b>Informatie mede afkomstig van:</b> | -                                                           |

# INHOUDSOPGAVE

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>H1. Inleiding</b>                           | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                 | 5         |
| 1.2 Vigerende planologische situatie           | 5         |
| 1.3 Opbouw                                     | 7         |
| <b>H2. Planbeschrijving</b>                    | <b>9</b>  |
| 2.1 Kenschets plangebied                       | 9         |
| 2.2 Beleidsuitgangspunten                      | 9         |
| 2.3 Beoogde situatie                           | 10        |
| <b>H3. Toetsing</b>                            | <b>13</b> |
| 3.1 Archeologie                                | 13        |
| 3.2 Bodem                                      | 13        |
| 3.3 Water                                      | 13        |
| 3.4 Landschap en cultuurhistorie               | 13        |
| 3.5 Verkeer en parkeren                        | 14        |
| 3.6 Milieuhinder                               | 14        |
| 3.7 Grijze milieuaspecten                      | 14        |
| <b>H4. Juridische vormgeving</b>               | <b>15</b> |
| 4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen | 15        |
| 4.2 Opzet bestemmingsregeling                  | 15        |
| 4.3 Gehanteerde bestemmingen                   | 16        |
| <b>H5. Uitvoerbaarheid en handhaving</b>       | <b>19</b> |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid                | 19        |
| 5.2 Handhaving                                 | 19        |
| 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid           | 20        |
| <b>Bijlagen</b>                                |           |
| 1. Watertoets                                  | 21        |





Figuur 1. Ligging plangebied (cirkel) en locatie nieuwe school (ster)



Figuur 2. Plangebied



# H1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Hengstdijk vormt één van de kernen in de gemeente Hulst. De kern telde op 1 januari 2013 526 inwoners. Hengstdijk is een van de oudste plaatsen van Oost-Zeeuws-Vlaanderen. De dijk waarop het is gebouwd werd opgeworpen in 1161 en in dat jaar werd er een parochie gesticht. Het dorp heeft nooit meer dan duizend inwoners geteld. Wel waren er allerlei basisvoorzieningen als kerk en school, slager, bakker, cafés, smid, wagenmaker en winkels. In de jaren na de Tweede Wereldoorlog zijn veel van die voorzieningen uit het dorp verdwenen en ook het karakter van het 'landbouwdorp' dat het lang had, is veranderd.

De dorpskern is thans overwegend een woongebied en omvat tevens enkele maatschappelijke en commerciële voorzieningen en functies zoals de RK-kerk en begraafplaats, de basisschool St. Jozef, het dorpscentrum De Schuur en enkele horecabedrijven. In 2010 is op basis van een in 2009 gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO een nieuwe brede school gebouwd achter de bestaande school. Het voormalig schoolgebouw heeft daarmee zijn functie verloren. Voorliggend bestemmingsplan maakt een functieverandering van het voormalige schoolgebouw mogelijk.



Figuur 3. Nieuwe school

## 1.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is in het bestemmingsplan Hengstdijk, vastgesteld op 22 april 2010, bestemd als Maatschappelijke doeleinden voor lokale maatschappelijke voorzieningen. Deze staan in het bestemmingsplan gedefinieerd als “(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren”. Het westelijk deel van het gebouw heeft de bestemming wonen gekregen.



|    | subbestemmingen                                   | nadere aanwijzingen                                                                                                                      |
|----|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| W  | WOONDOELEINDEN<br>Wda - dierenarts                | (bp) bungalowpark<br>(e) erven<br>(vt) voortuinen<br>(v) vrijstaand<br>(*) zie voorschriften<br>[2] maximum aantal woningen per bouwvlak |
| WH | WOON- EN HORECADOELEINDEN<br>WHc - cafe           | (e) erven<br>(vt) voortuin                                                                                                               |
| M  | MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN<br>Mb - begraafplaats | (z) zonder gebouwen en overkappingen                                                                                                     |



### **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.





Figuur 5. Voormalig schoolgebouw (rechterzijde)



## H2. Planbeschrijving

### 2.1 Kenschets plangebied

De school was gevestigd in een deel van een oude boerderij aan de Hengstdijkse Kerkstraat. Het totale gebouw is een langgerekte eenlaags volume met kap. Het gebouw staat in een bocht van de Hengstdijkse Kerkstraat. Dit is een belangrijke oude route naar het centrum (kerk). Vanuit het dorp is sprake van een prominent zicht op het totale volume.

Het linkerdeel is in gebruik als woonhuis, het rechterdeel was in gebruik als school. Het eigendom is ter plaatse reeds kadastraal gesplitst. Achter het schooldeel is een uitbouw gerealiseerd. Het plangebied bestaat uit de kavels kadastraal bekend als HTN sectie N nummer 96 (deel van het hoofdgebouw) en HTN sectie M nummer 1202 (aanbouw naar achteren). Beide kavels samen hebben een oppervlakte van 1.126 m<sup>2</sup>. Daarvan is ongeveer de helft bebouwd.

Direct achter het plangebied is de nieuwe brede school met schoolplein gerealiseerd. Een parkeerterrein ten behoeve van de school is aan de westzijde aangelegd tussen het plangebied en de Hengstdijksestraat. De Hengstdijksestraat is de belangrijkste ontsluitingsweg voor de kern Hengstdijk en vormt samen met de Vogelweg de verbindingsweg tussen Kloosterzande en Vogelwaarde.

Aan de Hengstdijkse Kerkstraat is een lint met woningen, grotendeels eenlaags met kap. Aan de overzijde van de Hengstdijkse Kerkstraat ligt een bosgebied dat tot de kerk en de achtergelegen pastorie behoort. Dit bosgebied dat de kern een herkenbaar karakter geeft in het open polderlandschap om de kern heen is in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor het behoud en / of herstel van actuele en potentiële landschappelijke en natuurwaarden. Het gebied dat een belangrijke landschappelijke eenheid vormt, maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

### 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. 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 grenzen van bestaand bebouwd gebied. Daarbinnen heeft de gemeente in beginsel vrijheid om het beleid te bepalen.

#### Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Hulst

De structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, benoemt Hengstdijk tot een van de dorpen die een rustige woon- en werkomgeving bieden, zowel permanent als in deeltijd. Een dorp dat beschikt over de meest elementaire voorzieningen om een lokaal sociaal samenzijn vorm te geven, te weten: het tot op latere leeftijd thuis kunnen blijven wonen in levensloopbestendige woningen, de bereikbaarheid met een vorm van openbaar vervoer, speelvoorzieningen voor kinderen en jongeren waarbij rekening wordt gehouden met leeftijdsgroepen, een ontmoetingsplek binnen en buiten al dan niet in verenigingsverband en de mogelijkheid om zelf evenementen te organiseren. De dorpen zijn onderscheidend ten opzichte van elkaar, (kleinschalige) aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit.

### Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan Hengstdijk

Het algemene gemeentelijk beleid is gericht op behoud van functiemenging in de kernen. De aanwezigheid van de niet-woonfuncties, voor zover deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving, is dan ook gewenst. Hiervoor is een flexibele bestemmingsregeling van belang voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten vanuit een woning. Het toelatingsbeleid en de bestemmingsregeling voor horeca en overige bedrijven is afgestemd op het tegengaan van milieuhinder om zo de milieu- en woonkwaliteit te waarborgen.

### **2.3 Beoogde situatie**

De beleidsuitgangspunten geven in het algemeen de ruimte voor een flexibele bestemming, zolang de hinder naar de directe omgeving binnen de perken blijft. Er is derhalve gezocht naar een bestemming, waarin alle vormen van passend gebruik van de locatie in opgesloten liggen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 getoetst of er voldaan kan worden aan alle sectorale aspecten.

De her- en verbouwmogelijkheden op de locatie zijn beperkt. Het gebouw waar de school gevestigd was maakt immers deel uit van een langgerekt volume, met aan de linkerkant reeds een woonfunctie. Buiten de gebruikelijke interne verbouwingen, staat het volume hier niet ter discussie. Een uitbouw naar de zijde van de Hengstdijkse Kerkstraat is niet aan de orde. De bestaande uitbouwen naar de zijde van de nieuwe school kunnen desgewenst wel vernieuwd en uitgebreid worden.

Qua gebruik is een woonfunctie zonder meer toegestaan. De woonfunctie is thans gebruikelijk in het lint langs de Hengstdijkse Kerkstraat. De ontwikkeling van andere functies in de omgeving die mogelijk milieuhinder kunnen opleveren, wordt gelet op de aanwezigheid van de woonbestemming in het andere deel van het volume niet verder ingeperkt. De aan de woonfunctie gekoppelde aan-huis-gebonden beroepen zijn eveneens zonder meer toegestaan.

Daarnaast zijn alle werk- en maatschappelijke functies denkbaar die onder de noemer functiemenging geschaard kunnen worden. Dit begint bij de kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning, waarbij de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar dient te blijven en waarbij het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend. Maar gelet op de locatie en de huidige functie is in tegenstelling tot de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels een directe titel mogelijk (geen ontheffing) en is de maximale vloeroppervlakte niet aan de orde. Immers ook een volledig maatschappelijke functie of een volledig gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten is mogelijk.

Welke beperkingen gelden voor de bedrijfsmatige activiteiten? Beperkingen worden – mede ontleend aan de ontheffingsregels – opgelegd door verkeersaantrekkende werking en overlast in termen van geluid, geur of externe veiligheid. En verder door de omvang van en de beperkte bouwmogelijkheden op de locatie.

Gelet op de huidige bestemming voor maatschappelijke activiteiten die volgens de uitgave Bedrijven en Milieuzonering gelijk staat aan milieucategorie 2, zijn in beginsel alle activiteiten in milieucategorie 2 toegestaan. Uitgesloten worden:

- activiteiten met een sterk “buiten”karakter die niet kunnen passen op de locatie, zoals kassen, golfbanen, begraafplaatsen en kinderboerderijen;
- activiteiten ten behoeve van energievoorziening en telecommunicatie vanwege het visuele aspect;
- activiteiten die een relatie hebben met vuurwerk of munitie vanwege het veiligheidsaspect;

- activiteiten in de horeca die al afgedekt worden op grond van de Staat van Horeca-activiteiten;
- activiteiten met een sterk verkeersaantrekkende werking (code 3), zoals casino's, theaters, bioscopen, ziekenhuizen en bouwmarkten;
- activiteiten met een sterk auto-karakter, zoals autoverhuurbedrijven, handel in auto's en benzineservicestations.

De toegestane activiteiten zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 aan de regels van dit bestemmingsplan is gekoppeld. Voor wat betreft horeca zijn alleen activiteiten toegestaan die niet in de nachtelijke uren (na 23.00 uur) open zijn. Deze zijn opgenomen in Catagorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten die als bijlage 2 aan de regels van dit bestemmingsplan is gekoppeld.





## H3. Toetsing

### 3.1 Archeologie

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland is het plangebied (als onderdeel van de oude kern van Hengstdijk) aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. Het terrein is bekend onder monumentnummer 13478. Hier werd in 1161 een parochie gesticht, één van de oudste in Oost-Zeeuws Vlaanderen. Er worden geen nieuwe bouwactiviteiten mogelijk gemaakt. Een verdere versterking van het bodemarchief is niet aan de orde. Een archeologisch onderzoek is derhalve nu niet noodzakelijk. De archeologische waarde wordt echter beschermd met behulp van een dubbelbestemming, waardoor bij bouwactiviteiten op basis van dit bestemmingsplan vooraf archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt gemaakt.

### 3.2 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. De poelgronden rond de kern staan op de signaleringskaart van de provincie. In de kern is door tal van ingrepen, zoals ontgroningen, egalisatie en bouw- en waterwerken, de herkenbaarheid verloren. Er zijn geen belemmeringen vanwege de aanwezigheid van aardkundige waarden te verwachten.

#### Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over een bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in november 2009). In deze bodemkwaliteitskaart, valt het plangebied in de zone "Woonwijken < 1960". De bovengrond van deze zone voldoet aan de maximale waarden voor de functie wonen. De ondergrond van deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde. In de nabije omgeving zijn geen verontreinigingen bekend. Op basis van deze kaart zijn geen belemmeringen vanwege bodemkwaliteit te verwachten.

#### Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er is evenmin sprake van andere belemmeringen.

### 3.3 Water

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. wordt het bestemmingsplan beoordeeld door de waterbeheerders (Waterschap Zeeuws - Vlaanderen en Rijkswaterstaat directie Zeeland). Er is in dit geval geen sprake van nieuwe bouwactiviteiten, maar van een vergroting van de gebruiksmogelijkheden. De watertoetstabel is voor de volledigheid in bijlage 1 opgenomen.

### 3.4 Landschap en cultuurhistorie

De bouwmassa en het aanzicht aan de Hengstdijkse Kerkstraat blijven gehandhaafd. Eventuele bouw mogelijkheden bevinden zich uitsluitend aan de achterzijde van het pand. De landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de plek wordt daardoor niet beïnvloed.

### 3.5 Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking wordt beperkt. Parkeren van de eigen functie vindt op eigen terrein plaats. De aanrijdroute van buiten Hengstdijk vindt plaats via de Hengstdijkseweg die daarvoor is uitgerust. Parkeergelegenheid is er voor piekmomenten op de parkeerplaats van de school. De verkeersafwikkeling is daarmee voldoende gewaarborgd.

### 3.6 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het initiatief wordt plaats geboden voor activiteiten die basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' minimaal 30 meter afstand tot woningen moeten houden.

### 3.7 Grijze milieu-aspecten

#### Verkeerslawaaï

De geluidbelasting is afkomstig van het verkeer. De Hengstdijkse Kerkstraat is een 30-kilometerweg. De aanrijdroute zal grotendeels lopen via de Hengstdijksestraat met een 60 km/h regime.

De Hengstdijksestraat is een gezoneerde weg. De etmaalintensiteit op de Hengstdijksestraat wordt ingeschat op maximaal 1.000 voertuigen. De gebruiksmogelijkheid voor wonen, een geluidgevoelige functie, wordt toegevoegd op een afstand van tenminste 50 meter van de Hengstdijksestraat. Op basis van deze beperkte verkeersintensiteit en de afstand mag zonder meer aangenomen worden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### Luchtkwaliteit

Het toevoegen van het planologisch gebruik van één woning draagt niet "in betekenende mate" bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht<sup>1</sup>. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

#### Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Ook is er geen sprake van routes gevaarlijke stoffen. Er zijn geen belemmeringen op grond van externe veiligheid te verwachten.

---

<sup>1</sup> 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)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. 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). 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.

### 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 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 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 HTN sectie N nummer 96 en HTN sectie M nummer 1202.

##### 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 Gemengd (hoofdstuk 2, artikel 3)

De toegestane activiteiten wonen, maatschappelijk, beroep- en bedrijf aan huis, kleinschalige horeca en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zonder verkeersaantrekkende werking en behorende tot ten hoogste milieucategorie 2, zijn samengevoegd in de bestemming Gemengd. Verwezen is naar een bij de regels bijgevoegd Staat van Bedrijfsactiviteiten en Staat van Horeca-activiteiten. Daarmee worden de gebruiksmogelijkheden toegesneden op de situatie ter plekke. In de regels is aangegeven dat activiteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen, maar er wel vergelijkbaar mee zijn, ook mogen worden toegelaten. De bouwregels komen overeen met het vigerende bestemmingsplan, maar zijn vertaald in SVBP 2012.

##### Dubbelbestemming Waarde-Archeologie (hoofdstuk 2, artikel 4)

In het plangebied is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen waarin de bescherming van archeologische waarden wordt verzekerd. Ook deze bepalingen komen overeen met het vigerende bestemmingsplan maar zijn vertaald in SVBP 2012.

##### Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn een 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. In artikel 6 wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. In artikel 7 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 8 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. In artikel 9 wordt aangegeven dat indien in dit

bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

#### 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 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 11 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan voormalige school Hengstdijk”.



## 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. De economische uitvoerbaarheid is op grond van het bestemmingsplan 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 afdwongen 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 en een inspraakbijeenkomst.

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.

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

### **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de partiële herziening in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, de Zeeuwse Milieufederatie, Delta en de Veiligheidsregio. In het vooroverleg zijn geen inhoudelijke reacties gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 22 augustus 2013 tot en met 2 oktober ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



## Bijlage 1. Watertoetstabel

| Thema                                               | Waterdoelstelling                                                                                                                                        | Toetsing                                                                         |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid waterkering                              | Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.                                                                        | n.v.t.                                                                           |
| Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)             | Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. | n.v.t.                                                                           |
| Waterschapsobjecten                                 | Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten                                                                                       | Geen waterschapsobjecten in omgeving                                             |
| Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast) | Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken                                   | n.v.t.                                                                           |
| Watervoorziening/-aanvoer                           | Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.                                                         | n.v.t.                                                                           |
| Volksgezondheid (watergerelateerd)                  | Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.      | n.v.t.                                                                           |
| Bodemdaling                                         | Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                           | n.v.t.                                                                           |
| Grondwateroverlast                                  | Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.                                                                                                              | n.v.t.                                                                           |
| Oppervlaktewater-kwaliteit                          | Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur                                                                                           | Geen gebruiksmogelijkheden voor functies die invloed hebben op de waterkwaliteit |
| Grondwaterkwaliteit                                 | Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.                                                                                                   | n.v.t.                                                                           |
| Verdroging                                          | Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;                                                                                  | n.v.t.                                                                           |
| Natte Natuur                                        | Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                      | n.v.t.                                                                           |
| Onderhouds(mogelijk-heid) waterlopen                | Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.                                                                                                   | n.v.t.                                                                           |
| Waterschapswegen                                    | Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen                                                                                                 | Verkeersaantrekkende werking wordt beperkt.                                      |