

BESTEMMINGSPLAN SPOORWEG - HULST TOELICHTING



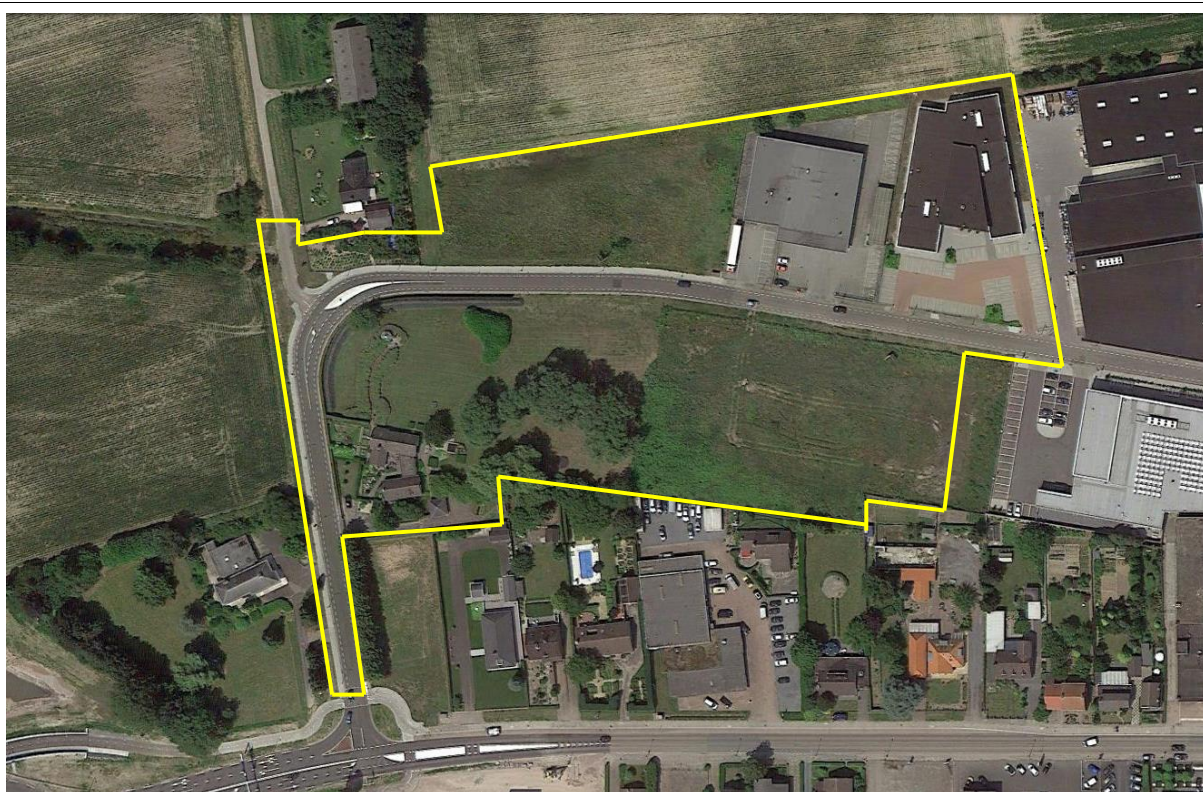
Titel:	Toelichting bestemmingsplan Spoorweg - Hulst
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bphulstspoorweg-000V
Project:	15-109
Datum:	14 juli 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
2.2 Definitie plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	6
1.4 Beoogde situatie	6
1.5 Opbouw	6
H2. Toetsing	7
2.1 Archeologie en cultuurhistorie	7
2.2 Bodem	7
2.3 Water	8
2.4 Ecologie	9
2.5 Verkeer en parkeren	9
2.6 Milieuzonering	9
2.7 Geluid Spoorweg 6	9
2.8 Luchtkwaliteit	10
2.9 Externe veiligheid	10
H3. Juridische vormgeving	12
3.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	12
3.2 Opzet bestemmingsregeling	12
3.3 Gehanteerde bestemmingen	13
H4. Uitvoerbaarheid en handhaving	14
4.1 Economische uitvoerbaarheid	14
4.2 Handhaving	14
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
Bijlagen	
1a. Watertoetstabel	15
1b. Wateradvies	16
2. Akoestisch onderzoek Nieuwbouw Zalenverhuur De Vetter (P15_61, 22 maart 2016)	17



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2009 is het bestemmingsplan De Statie vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst. En van de onderdelen van het plan De Statie was de aanleg van een nieuwe ontsluitingsroute vanaf het Havenfort/Stationsplein naar de rondweg. Deze nieuwe ontsluitingsroute, de Spoorweg, is inmiddels aangelegd. De gemeente Hulst wil het gebied direct ten noorden en direct ten zuiden van de nieuwe ontsluitingsweg naar Havenfort/Stationsplein graag inrichten als gemengde zone, waarbij ruimte is voor nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2, (bedrijfs)woningen (met vrijstelling) en functies op het gebied van ontspanning en vermaak (bijvoorbeeld fitnesscentrum). Met de komst van de nieuwe weg is een goede reden ontstaan om het 'restgebied' tussen weg en bestaande bebouwing in ontwikkeling te nemen. Inmiddels hebben zich er een fitnesscentrum en een uitvaartcentrum gevestigd. De gerealiseerde weg past niet volledig in het vigerende bestemmingsplan De Statie. De gemeente Hulst wil nu de bestaande situatie vastleggen en daarmee de ruimte aan weerszijden van de weg conform de mogelijkheden bestemmen. Dit bestemmingsplan is daarmee grotendeels conserverend van aard.

1.2 Definitie plangebied

Het plangebied wordt als volgt begrensd (figuur 2):

- de noordgrens is gelijk aan de noordgrens van het bestemmingsplan 'De Statie';
- de westgrens vormt een doorgetrokken lijn in noordelijke richting vanuit de Industrieweg en ligt ter plaatse van de agrarische kavel op de westgrens van het bestemmingsplan De Statie;
- de zuidgrens wordt bepaald door de zuidelijke begrenzing van de percelen ten zuiden van de Spoorweg; deze percelen blijven daardoor als een geheel in één bestemmingsplan;
- de oostgrens wordt bepaald door de oostgrens van die percelen die als gevolg van de lichte verschuiving van de Spoorweg een licht afwijkende begrenzing van het perceel hebben gekregen.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

1.3 Vigerende planologische situatie

In het vigerende bestemmingsplan is aan het destijds beoogde tracé de bestemming 'Verkeer' gegeven, zijn de bestaande functies langs de weg van een specifieke bestemming voorzien (Wonen, Tuin en Horeca) en hebben de percelen waar nieuwe bedrijfsactiviteiten gewenst zijn de bestemming 'Gemengd' gekregen. Ter afscherming van de nieuwe activiteiten is aan de noordzijde de bestemming Groen ingezet. Verder is aan een gasleidingtracé een dubbelbestemming gegeven.

1.4 Veranderingen in de planologische situatie

Met dit bestemmingsplan verandert er niets aan de fysieke situatie. De nieuwe Spoorweg raakt op sommige plekken licht de bestemmingen en heeft met name in de bocht qua bestemming meer ruimte gekregen dan nodig. De niet benutte delen van de bestemming 'Verkeer' worden toegevoegd aan de aangrenzende bestemmingen 'Horeca', 'Tuin', 'Wonen', 'Groen' en 'Gemengd'. Op de kavel Spoorweg 8 levert dat dermate veel ruimte op dat ook het bouwvlak licht kan worden uitgebreid.

Daarnaast vervalt de bestemming 'Leiding-Gas'. De gasleiding is verlegd naar het tracé van de Spoorweg en een planologische bescherming is niet meer nodig. Daardoor ontstaat aan de zuidzijde een logischer bouwblok.

In het bestemmingsplan De Statie is aan de noordzijde van het plangebied een groenzone geprojecteerd ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De zone is tenminste 5 meter breed (ter hoogte van de bestaande situatie) en ter hoogte van de nog te realiseren bebouwing 10 meter. In het voorliggende bestemmingsplan is de groenstrook overal tenminste 5 meter breed. De nieuw gevestigde bedrijven zijn beide met de achterzijde in het groen gezet, maar wel zo ver naar achteren dat aan de voorzijde voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte overblijft. Het heeft weinig zin de laatste kavels wel van een 10 meter brede zone te voorzien. Van groter belang is de kwaliteit van de inrichting van de groenzone en de afschermende werking ervan. De groenzone wordt daartoe voorzien van een rij bomen voorzien van onderbeplanting.

In de nog niet bebouwde zone ten noorden van de Spoorweg is een initiatief voor nieuwbouw van een zalenverhuur (Spoorweg 6). Deze valt onder een zwaardere categorie in de Staat van Horeca-activiteiten dan in het vigerende bestemmingsplan De Statie is opgenomen. Voor dit initiatief wordt in dit bestemmingsplan een maatwerkoplossing gemaakt, zie paragraaf 2.7.

Ten slotte zijn alle regels vertaald naar de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

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 en cultuurhistorie

De zone met hoge archeologische verwachting is in de vorm van een dubbelbestemming gehandhaafd in het bestemmingsplan. Voor de rest van het plangebied geldt geen onderzoeksplicht en geldt de Meldingsplicht Archeologie.

In cultuurhistorisch opzicht (figuur 4) ligt het plangebied buiten het beschermd stads- en dorpsgezicht, waarin het schootsveld, de wallen en de kreek van de vestingstad zijn opgenomen. Ook liggen er geen monumenten of MIP-objecten in het plangebied. De voormalige spoorbaan (Mechelen-Terneuzen) loopt door het plangebied, op dit tracé is de Spoorweg aangelegd. Daarmee blijft de lijn intact.

Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



Figuur 4. Cultuurhistorische waarden

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 noordelijk deel van het plangebied (ten noorden van de Spoorweg) ligt in een zone waar aardkundige waarden te verwachten zijn (figuur 5). Het onderhavige bestemmingsplan verandert niets aan de planologische status.



Figuur 5. Aardkundige waarden

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 “D Bedrijfsterreinen”. Op grond van historie en gebruik wordt het plangebied niet als verdacht op het mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging aangemerkt. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Er worden geen nieuwe bodemgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Er zijn geen belemmeringen vanwege bodemkwaliteit te verwachten.

Kabels en leidingen

De gasleiding is verlegd naar het tracé van de Spoorweg en een planologische bescherming is niet meer nodig. Er zijn geen belemmeringen als gevolg van kabels en leidingen te verwachten.

2.3 Water

Het plangebied is gelegen in een licht schor gebied, nauwelijks zettingsgevoelig en met ruime infiltratiemogelijkheden. Het plangebied is bij de aanleg van de Spoorweg voorzien van een gescheiden stelsel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een buffervijver ten noorden van het Emté terrein. In de buffervijver is een overloopleiding aangebracht naar de Oude Vaart. Door de afvoer van het hemelwater op een dergelijke wijze te regelen zal het vuil uit het afstromend hemelwater grotendeels opgevangen worden in de vijver. Het hemelwaterstelsel is ontworpen op het aangegeven verhard oppervlak, inclusief de te verwachten verharding van de percelen ter weerszijden van de Spoorweg. De hernieuwde planologische verankering heeft geen invloed op de kwantiteit of de kwaliteit van het water. Het watersysteem blijft intact.

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

2.4 Ecologie

Het plangebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied en bevat geen delen die behoren tot het NatuurNetwerk. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan voor De Statie is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat de Spoorweg in oost-westrichting wordt gebruikt als vliegroute voor beschermde vleermuizen. Deze vliegroute wordt niet aangetast. Dit bestemmingsplan leidt niet tot andere activiteiten dan reeds planologisch mogelijk. De nog door te ontwikkelen groenzone wordt wat smaller dan voorheen gedacht, maar dit heeft geen gevolgen voor beschermde diersoorten, omdat de groenzone nog moet worden aangelegd. Ecologie vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.5 Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie verandert niet; de Spoorweg is juist aangelegd om verkeersstromen van en naar Hulst beter te geleiden. Op de nog braakliggende bedrijfspercelen is het verplicht parkeren op eigen terrein op te vangen. Deze verplichting is in de regels opgenomen. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.6 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. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" geeft voor verschillende functies in nieuwe situaties indicatieve afstandsmaten die in de situatie van een stille woonwijk in acht genomen moeten worden. In een omgeving waarin meerdere verschillende activiteiten plaatsvinden, zoals in de omgeving Spoorweg, mag met een afstandsstap lager rekening worden gehouden. In het bestemmingsplan zijn milieucategorie 2 en lichte horeca rechtstreeks toegestaan. Deze activiteiten worden aanvaardbaar geacht in een gemengde omgeving.

2.7 Geluid Spoorweg 6

Het initiatief voor nieuwbouw van een zalenverhuur valt onder categorie 2 in de Staat van Horeca-activiteiten. Verder is verzocht om maximaal 12 keer per jaar een muziek- of dansevenement te mogen organiseren die onder categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten valt. Om te kunnen beoordelen of dit initiatief inpasbaar is op deze locatie is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. In het akoestische onderzoek is als uitgangspunt genomen dat er binnen in de zaal dancefeesten met een bronvermogen van 103,2 dB(A) worden georganiseerd. De isolatie van het gebouw, de positie van een voorhal die als sluis voor het geluid dient, de positie van de entree (stemgeluid), het verkeer van en naar de zalen en de ventilatie vormen factoren bij de beoordeling van het akoestisch niveau. Uit het onderzoek blijkt dat voor de bestaande nabijgelegen woningen met de juiste maatregelen ruim aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.

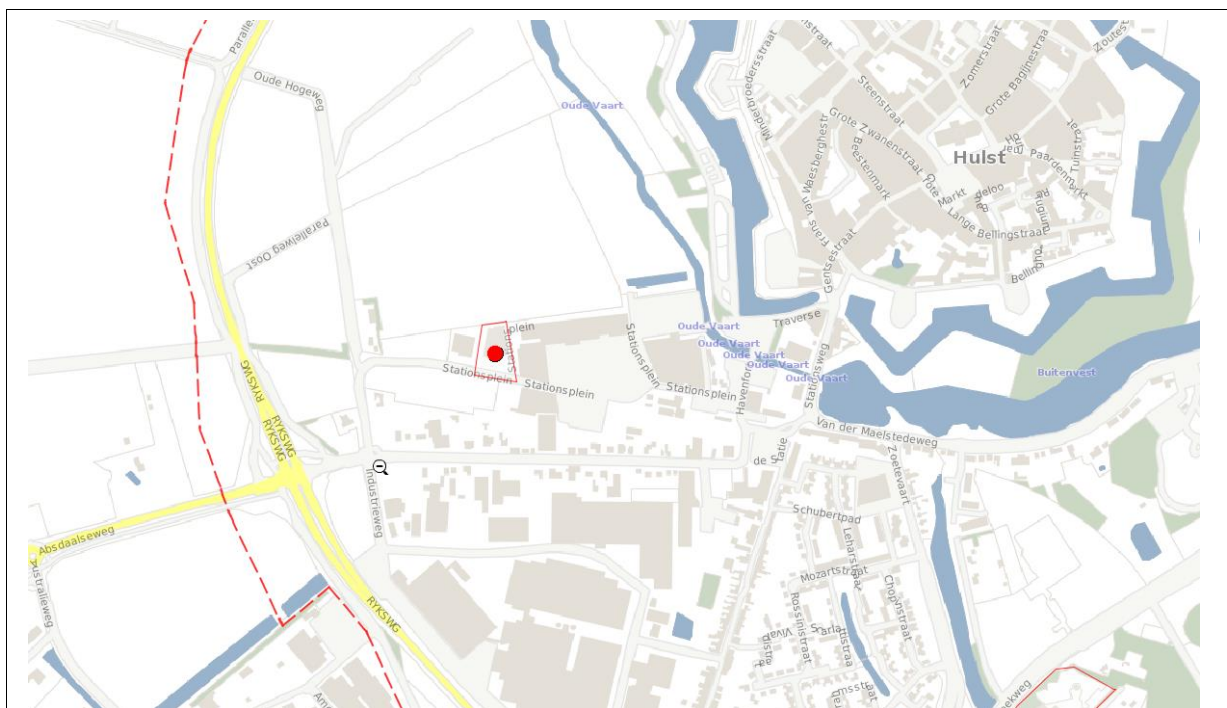
Er is ook nagegaan in hoeverre er ook op een afstand van 50 meter van de kavelgrenzen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Dit blijkt het geval te zijn. De ingezette maatregelen voor met name geluidsisolatie en ventilatie van het gebouw blijken afdoende. De resultaten die met deze maatregelen worden gehaald zijn als voorwaarde opgenomen in de regels. Dat betekent dat in de toekomst in ieder geval op een afstand van 50 meter het mogelijk blijft bedrijfswoningen te bouwen. Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat, afhankelijk van de situatie, bedrijfswoningen ook op een kortere afstand akoestisch inpasbaar kunnen zijn. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende kavels worden daarmee niet onevenredig verminderd. Op de resterende kavel ten westen van Spoorweg 6 kan immers een bedrijfswoning gesitueerd worden, dichtbij de bestaande woning (Oude Hogeweg 5) en op de kavels aan de zuidzijde van de Spoorweg zijn bedrijfswoningen mogelijk achter op het terrein, daar waar ook de woningen van kavels aan de Absdaalseweg gesitueerd zijn.

2.8 Luchtkwaliteit

Het opnieuw verankeren van het planologisch gebruik van een gemengd gebied 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 kan 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.



Figuur 6. Risicokaart (Bron: Risicokaart)

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

Inrichtingen

Op de Risicokaart (figuur 6) is te zien dat in het plangebied de vestiging op Spoorweg 2 (de zwemgelegenheid) als object met een extern veiligheidsrisico geldt; het risico is beperkt tot de eigen kavel.

Buisleidingen

Op ruim 250 meter van het plangebied loopt van noord naar zuid een gasleiding; deze heeft geen effect op het plangebied.

Transport

De N258 en de N290 zijn aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied is op ruim 100 meter gelegen van de N290 en het begin van de N258. Dit is binnen het invloedsgebied van beide wegen. De locatie is niet gelegen binnen de veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden van de wegen, maar wel binnen 200 meter. Als gevolg van de hernieuwde planologische verankering neemt het groepsrisico niet meer dan tien procent toe en de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Er kan derhalve worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de N290 en N258, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de N290 en N258 een ramp voordoet.

Zelfredzaamheid

Er is in het plangebied geen sprake van de permanente aanwezigheid van groepen personen met een verminderde zelfredzaamheid.

Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking

De mogelijkheden tot voorbereiding hangen samen met de bereikbaarheid van de locatie en de risicobron en de mogelijkheden een eventuele calamiteit te beheersen (bestrijden en beperken). Beschikbaarheid van voldoende bluswater is daarbij een vereiste. De goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater worden gewaarborgd door te voldoen aan artikel 6.37 en 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn de goede bereikbaarheid van het plangebied door de hulpdiensten en toereikende bluswatervoorzieningen geregeld.

De Veiligheidsregio wordt gevraagd advies uit te brengen op het bestemmingsplan voor de aspecten zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

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 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 behoeft 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 bestemmingen zijn van toepassing in het plangebied: Gemengd-7, Gemengd-8, Groen, Horeca, Tuin, Verkeer en Wonen. Deze artikelen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan De Statie, waarbij alleen de van toepassing zijnde onderdelen zijn overgenomen. Hierdoor verandert het regime niet. Voor het perceel Spoorweg 6 is een specifieke aanduiding opgenomen, waardoor horeca in categorie 2 mogelijk wordt en in categorie 3 onder voorwaarden.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 (artikel 11)

Dit artikel is overgenomen uit het bestemmingsplan De Statie, zodat een gelijkwaardige regeling ontstaat. Conform archeologisch advies is alleen de zone met de hoge verwachting opgenomen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 12 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 13 bevat de algemene bouwregels, waarbij de mogelijkheden voor ondergronds bouwen worden geregeld. In artikel 14 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 15 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor ondergeschikte verschuivingen en voor aanpassingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of andere regelingen het bestemmingsplan te kunnen wijzigen.

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 16 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 17 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Spoorweg 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 feitelijk gerealiseerde 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, Delta en de Veiligheidsregio. Het ontwerp bestemmingsplan is van 7 april tot 18 mei 2016 ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 14 juli 2016 heeft de gemeenteraad van Hulst het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.