
Bestemmingsplan “Kernen Hulst 1H”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 15 april 2021

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen.....	4
2.1	Ingediende zienswijze.....	4
2.2	Ontvankelijkheid.....	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijze	5
4.	Ambtshalve wijzigingen	21

Bijlagen

- Bijlage 1. Ruimtelijke onderbouwing Kauterstraat 1 Nieuw Namen
- Bijlage 2. Ruimtelijke onderbouwing Marijkeplein 7 Kloosterzande
- Bijlage 3. Bodemonderzoeken Hulsterweg 165 Terhole
- Bijlage 4. Bodemonderzoeken Vylainlaan 38 Heikant
- Bijlage 5. Overwegingen GS bp. Heikant (2009), Polenlaan 44 Heikant
- Bijlage 6. Overwegingen bp. Heikant 1H (2010), Polenlaan 44 Heikant
- Bijlage 7. Ruimtelijke onderbouwing Sint Janstraat 6 Kapellebrug

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Kernen Hulst 1H” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn 11 zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook wordt aandacht geschonken aan opmerkingen die naar aanleiding van de ter inzagelegging bij de gemeente zijn ontvangen. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast. In hoofdstuk 4 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijze

De navolgende (rechts)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen:

1. ... (zienswijze van 18-1-2021, ontvangen op 19-1-2021, registratienummer 21.00235)
2. ... (zienswijze van 8-1-2021, ontvangen op 25-1-2021, registratienummer 21.00382)
3. ... (zienswijze van 25-1-2021, ontvangen op 25-1-2021, registratienummer 21.00387)
4. ... (zienswijze van 29-1-2021, ontvangen op 29-1-2021, registratienummer 21.00363)
5. ... (zienswijze van 1-2-2021, ontvangen op 1-2-2021, registratienummer 21.00376)
6. ... (zienswijze van 2-2-2021, ontvangen op 2-2-2021, registratienummer 21.00395)
7. ... (zienswijze van 3-2-2021, ontvangen op 3-2-2021, registratienummer 21.00403)
8. ... (zienswijze van 3-2-2021, ontvangen op 3-2-2021, registratienummer 21.00404)
9. ... (zienswijze van 2-2-2021, ontvangen op 3-2-2021, registratienummer 21.00417)
10. ... (zienswijze van 3-2-2021, ontvangen op 3-2-2021, registratienummer 21.00425)
11. ... (zienswijze van 3-2-2021, ontvangen op 3-2-2021, registratienummer 21.00426)

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen 1 tot en met 11 zijn ingevolge de wettelijke bepalingen tijdig ingediend; op grond hiervan worden deze zienswijzen ontvankelijk geacht.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze 1

Samenvatting

Betrokkene is eigenaar van het kadastraal perceel HUL00, sectie H, nummer 865 gelegen aan de Duivenhoeksestraat te Graauw (Paal). Het perceel ligt ten zuiden van Duivenhoeksestraat 13. Verzocht wordt om de aanduiding 'bijgebouwen' van dit perceel richting de Duivenhoeksestraat te vergroten (in het verlengde van de voorste bouwvlakgrens van Duivenhoeksestraat 13).

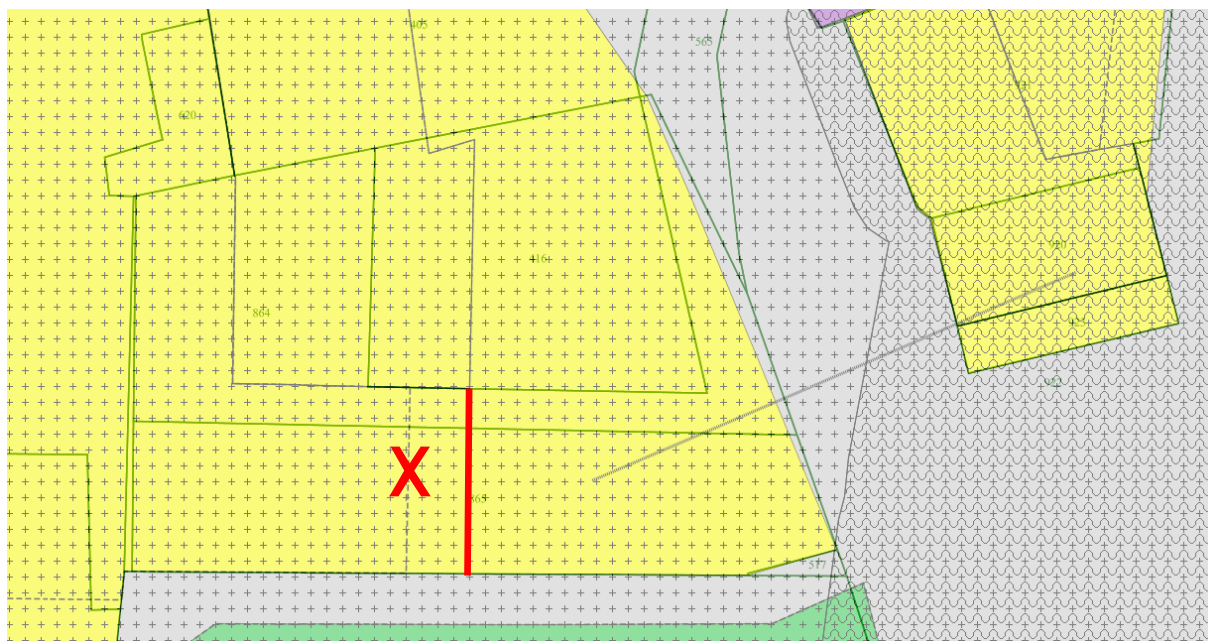
Overweging

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen om de aanduiding 'bijgebouwen' richting de Duivenhoeksestraat te vergroten, omdat de grens in het verlengde van de voorste bouwvlakgrens van het naastgelegen perceel komt te liggen. Het zou ruimtelijk ongewenst zijn om voor de voorste bouwvlakgrens te bouwen. Nu dat niet de vraag is, kan ingestemd worden met de wijziging. Logischerwijs wordt de aanduiding 'bijgebouwen' behorend bij Duivenhoeksestraat 13 ook vergroot.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- De aanduiding 'bijgebouwen' van Duivenhoeksestraat 13 en het perceel ten zuiden daarvan wordt richting de weg vergroot (evenwijdig aan de voorste bouwvlakgrens van Duivenhoeksestraat 13 te Graauw).



Zienswijze 2

Samenvatting

Op 5 januari 2021 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan het verplaatsen van een wooncontingent van Kauterstraat 10 naar Kauterstraat 1 te Nieuw Namen. Betrokkene vraagt om deze wijziging mee te nemen in de herziening van dit bestemmingsplan. Bij de zienswijze is een ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Overweging

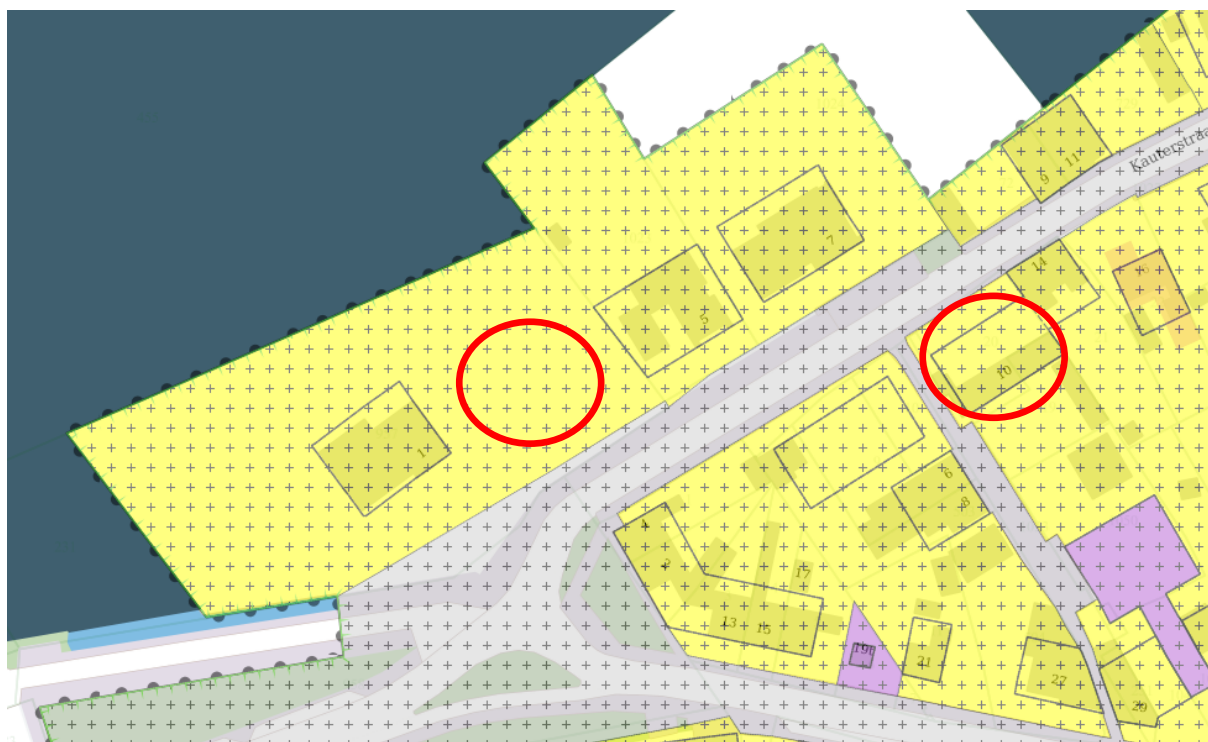
Aan de Kauterstraat 10 te Nieuw Namen zijn twee woningen aanwezig en bestemd. Beide woningen worden gesloopt en er komt maximaal één woning terug. Omdat er sprake is van verplaatsing van harde plancapaciteit is er geen sprake van het toevoegen van een woning. De zienswijze voldoet aan het woonbeleid. De ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1) toont aan dat er sprake is van een

goede ruimtelijke ordening, waardoor het verplaatsen van het wooncontingent (de bouwtitel) ruimtelijk aanvaardbaar is. Uit de watertoets blijkt wel dat voorzien moet worden in voldoende waterberging. Dit zal met een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten voor het begeleiden van de planologische procedure en eventuele planschade. Conform de woningen in de omgeving wordt een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Ter hoogte van Kauterstraat 10 te Nieuw Namen wordt opgenomen dat er maximaal één wooneenheid is toegestaan in plaats van twee wooneenheden.
- Ter hoogte van Kauterstraat 1 te Nieuw Namen wordt een bouwvlak voor het bouwen van maximaal één woning toegevoegd. Binnen dit bouwvlak wordt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2' opgenomen.
- Aan de regels wordt de volgende regeling ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting toegevoegd:
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2' alsmede het bijbehorende bouwperceel wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken, bedoeld in artikel 36.1, zonder de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging conform de formule (oppervlakte totale verharding * 0,075).



Zienswijze 3

Samenvatting

Aan het Marijkeplein 7 te Kloosterzande was een thuiszorgcentrum gevestigd. Het pand heeft haar functie verloren en staat nu leeg. De eigenaar vraagt de bestemming 'Maatschappelijk' om te zetten in de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'dienstverlening' om het pand geschikt te maken voor nieuwe activiteiten die een positieve bijdrage leveren aan de woon- en werkomgeving van de inwoners uit Kloosterzande en haar omgeving. Bij de zienswijze is een ruimtelijke onderbouwing ingediend.

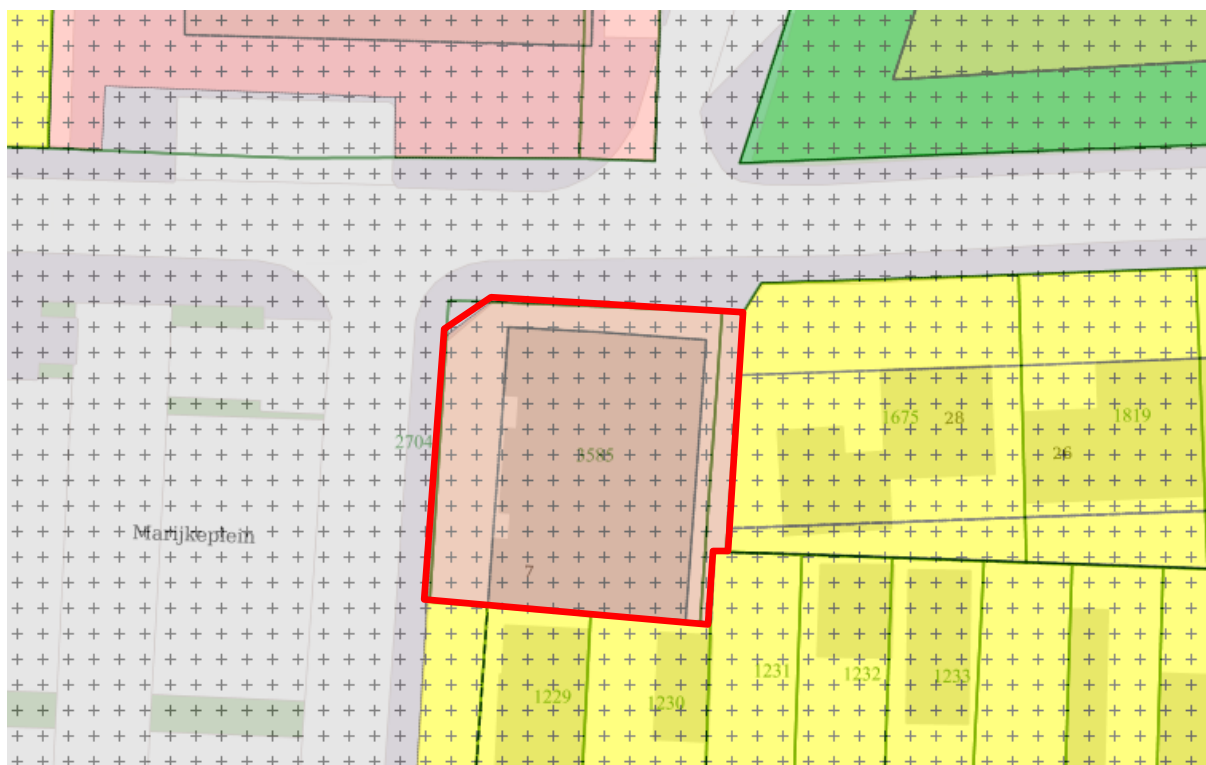
Overweging

De ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 2) toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waardoor het omzetten van de bestemming 'Maatschappelijk' in 'Detailhandel' met de aanduiding 'dienstverlening' ruimtelijk aanvaardbaar is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten voor het begeleiden van de planologische procedure en eventuele planschade.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

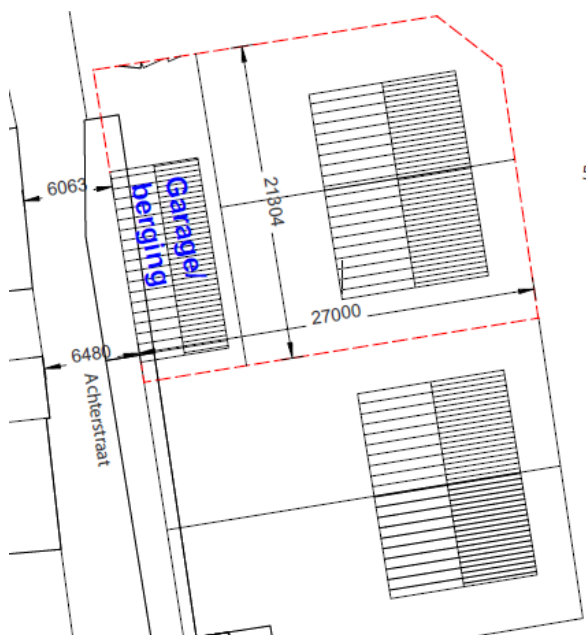
- Ter hoogte van Marijkeplein 7 te Kloosterzande wordt de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in 'Detailhandel' met de aanduiding 'dienstverlening'.
- In artikel 11.1 van de Regels wordt de volgende regel toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening;



Zienswijze 4

Samenvatting

Gevraagd wordt om medewerking te verlenen aan het realiseren van een zelfstandige garage/berging en dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst, 1^e herziening' mee te nemen. Het perceel met de garage/berging kan de bestemming 'Verkeer - Garages en bergplaatsen' krijgen. De garage/berging (zie naastgelegen figuur) heeft een omvang van 6m x 13m (78m²). Verzocht wordt om een iets ruimer bouwvlak op te nemen (7mx15m) zodat nog enige flexibiliteit aanwezig is ten aanzien van de situering en exacte maatvoering bij nadere uitwerking van het bouwplan. Het gebouw zal een nokhoogte van 6,5 meter hebben en wordt gerealiseerd in de noordwesthoek van het perceel. De garage/berging is uitsluitend bedoeld voor particulier hobbymatig gebruik en wordt niet gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. In de zienswijze is een ruimtelijke motivatie opgenomen.



Overweging

Zoals ook in de zienswijze is opgenomen is de locatie gelegen aan de Achterstraat. Er is ter plaatse sprake van een achterkantsituatie. Het gebouw komt tussen de achterzijden van woningen aan de Jacobus de Waalstraat en de nog te realiseren woning/woningen aan de Achterstraat te liggen. Door het particulier gebruik is de ruimtelijke impact minimaal en vergelijkbaar met het gebruik van een bijgebouw of garage bij een woning. De impact en uitstraling van het gebruik is vergelijkbaar met het gebruik voor de woonfunctie of als garageboxen. Garages en bergingen zijn in een dergelijke woonomgeving passend. Er geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geen richtafstand. Er is geen sprake van negatieve milieu-effecten op de omgeving, er is geen sprake van bedrijfsmatig gebruik. Het parkeren bij de garage/berging kan plaatsvinden op eigen terrein. De Achterstraat houdt een minimale breedte van 6 meter, waardoor de verkeerskundige functie van die straat is gewaarborgd. Een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving blijft gewaarborgd. De (ruimtelijke motivatie in de) zienswijze toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waardoor het bestemmen van de beoogde garage/berging ruimtelijk aanvaardbaar is.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Aan de noordwestzijde wordt de bestemming ten behoeve van de garage/berging gewijzigd in de bestemming 'Verkeer - Garages en bergplaatsen'. Er wordt een bouwvlak opgenomen van 7m bij 15m. Binnen het bouwvlak wordt een goothoogte van 3m en een bouwhoogte van 6,5m opgenomen.
- Ten zuiden van de nieuwe bestemming 'Verkeer - Garages en bergplaatsen' wordt de woonbestemming inclusief aanduiding 'bijgebouwen' met 1 meter vergroot aan de westzijde. Dit is tevens de nieuwe westelijke grens van de bestemming 'Verkeer - Garages en bergplaatsen'.

Zienswijze 5

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de locatie Rapenburg 93 te Vogelwaarde.

- a. Direct achter de woning is geen aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Voor de woningen in de directe omgeving is dat wel het geval. Betrokkene verzoekt om de aanduiding

‘bijgebouwen’ te vergroten achter de woning, zodat ter plaatse een bijgebouw (garage) gebouwd kan worden. Een en ander zoals weergegeven op de bijlage bij de zienswijze.

- b. Betrokkene vraagt of het mogelijk is het voorerf cq. achtererf op te nemen in het bestemmingsplan, omdat de voordeur aan de zijkant van de woning zit en niet richting de openbare weg. Voor vergunningsvrij bouwen is dat van belang.
- c. In het bestemmingsplan is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4m en 8m opgenomen. Betrokkene vraagt de goot- en bouwhoogte te vergroten naar respectievelijk 6m en 10m, zoals een grote meerderheid van de woningen in de omgeving heeft. De wens is namelijk de kap van de woning te vernieuwen en de huidige maximale hoogten zijn daarbij beperkend.

Nb. Omdat betrokkene in de zienswijze en de tekening in de bijlage verschillende maximale goot- en bouwhoogten heeft aangegeven is op 2 februari 2021 telefonisch contact met betrokkene geweest. Betrokkene heeft toegelicht dat het verzoek is om een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m en 10m op te nemen.

Overweging

- a. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen om de aanduiding ‘bijgebouwen’ te vergroten achter de woning Rapenburg 93 te Vogelwaarde. De aanduiding ‘bijgebouwen’ is dan in overeenstemming met de woningen in de omgeving. De aanduiding ‘bijgebouwen’ wordt conform voorstel van betrokkene vergroot.
- b. De mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn geregeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor). In de nota van toelichting bij het Bor is opgenomen dat het achtererfgebied bij een hoofdgebouw de plaats bepaalt waar vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd. De lijn loopt door het hoofdgebouw, op 1 m achter de voorkant. Om te bepalen welke zijde van een hoofdgebouw als voorkant moet worden aangemerkt, wordt in de jurisprudentie een aantal aanknopingspunten gehanteerd. Voor het bepalen van de voorgevel van een gebouw, kan primair worden afgegaan op de ligging van de voorgevelrooilijn zoals die door een bestemmingsplan of bouwverordening wordt bepaald. Als dan nog twijfel bestaat zal de feitelijke situatie doorslaggevend moeten worden geacht.

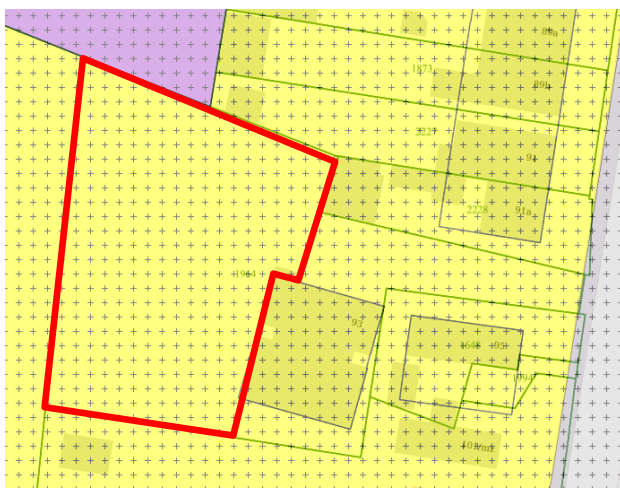
Op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen definities van voorgevel en voorgevelrooilijn kan gesteld worden dat de oostgevel de voorgevel is. Deze gevel is immers de naar de weg gekeerde gevel. Dat betekent dat het overbodig is om de voorgevel op de verbeelding aan te geven. Het achtererfgebied van uw locatie betreft het gebied 1 meter achter de oostgevel naar achter toe.

- c. Voor de woningen in de directe omgeving is veelal een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m en 10m opgenomen. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen belemmeringen om de maximale goot- en bouwhoogte aan te passen in respectievelijk 6m en 10m. Voor de naastgelegen woning Rapenburg 95 wordt dit ook aangepast, zodat alle locaties in de directe omgeving dezelfde mogelijkheden hebben.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- De aanduiding ‘bijgebouwen’ wordt achter de woning Rapenburg 93 te Vogelwaarde uitgebreid. Een en ander zoals op onderstaande figuur globaal weergegeven.



- Voor de woningen Rapenburg 93 en 95 te Vogelwaarde wordt de maximale goot- en bouwhoogte aangepast in respectievelijk 6m en 10m.

Zienswijze 6

Samenvatting

De locatie Hulsterweg 165 te Terhole is bestemd als Bedrijf. Verzocht wordt om het gedeelte van het kadastrale perceel 1546, waaraan in het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' de aanduiding 'bedrijfs woning' is toegevoegd, om te zetten naar de bestemming Wonen. De bestemming wordt dan in overeenstemming gebracht met de verleende bouwvergunning en de feitelijke situatie en draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke ordening.

Overweging

Het perceelnummer 1546 waar naar wordt verwezen is niet meer actueel. In overleg met betrokkene is vastgesteld dat het kadastraal perceel HTN01, sectie K, nummer 1801 betreft. Ook is in overleg afgestemd dat het verzoek is de volledige bedrijfsbestemming om te zetten in de bestemming Wonen en niet alleen voor het kadastrale perceel HTN01, sectie K, nummer 1801. Naar aanleiding daarvan heeft betrokkene wel gevraagd de aanwezige oppervlakte aan bijgebouwen (200m²) met een aanduiding op de verbeelding op te nemen.

In het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming Bedrijf in Wonen met de volgende voorwaarden:

- het aantal woningen niet toeneemt;
- ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet in onevenredige mate worden geschaad.

Ad a.

Het aantal woningen blijft gelijk. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande woning wel positief bestemd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' was de woning abusievelijk niet positief bestemd, terwijl dat in het voorgaande bestemmingsplan 'Terhole' wel het geval was.

Voor het bouwvlak van de woning wordt aangesloten op het naastgelegen bouwvlak van de woning nr. 163. De huidige woning komt binnen het bouwvlak te liggen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ongewenst om een bouwvlak over de gehele breedte op te nemen, omdat het bouwvlak volledig volgebouwd mag worden.

Gevraagd wordt om de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen met een aanduiding op te nemen op de verbeelding. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen reden om deze aanduiding niet op het perceel op te nemen. Op basis van artikel 58.2 uit bestemmingsplan 'Kernen Hulst' is de aanwezige bebouwing immers ook toegestaan.

Ad b.

Om te bepalen of er bij het omzetten van de bestemming Bedrijf in Wonen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is met name de bodemkwaliteit een aandachtspunt. Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht moet namelijk beoordeeld worden of de bodemkwaliteit in relatie tot het beoogde gebruik geschikt is. Voor een bedrijfsbestemming gelden namelijk andere eisen dan voor een woonbestemming.

Op basis van het bodeminformatiesysteem, de bodemkwaliteitskaart en bodemonderzoeken uit 1995 en 1998 kan geconcludeerd worden dat er geen dringende redenen zijn aan te nemen dat er sprake zou zijn van een ernstige bodemverontreiniging welke belemmerend kan zijn voor een voortgezet gebruik als wonen met tuin. De bodemonderzoeken zijn in bijlage 3 toegevoegd.

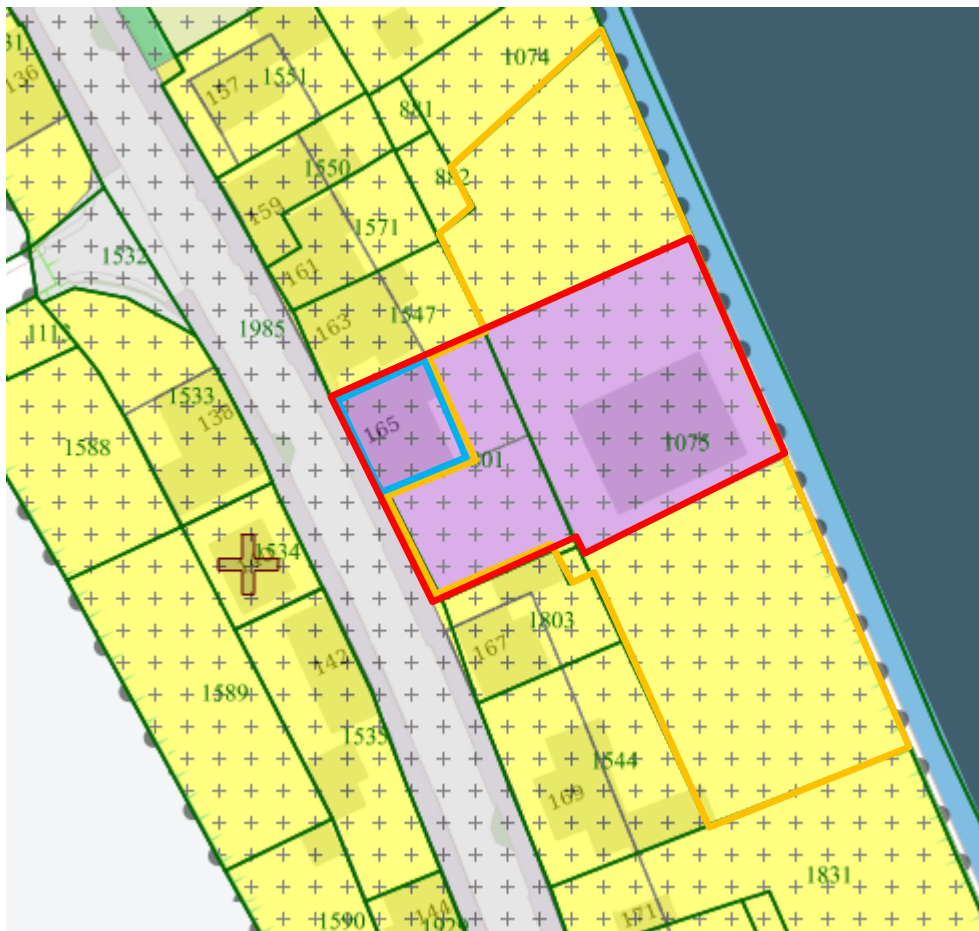
Ad c.

Met het schrappen van de bedrijfsbestemming verbetert het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. Binnen een straal van 50m rondom de woning is geen (bedrijfsmatige) bestemming aanwezig, waardoor omliggende functies niet worden geschaad.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Ter hoogte van Hulsterweg 165 te Terhole wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in 'Wonen' (rode omlijning). Voor het bouwvlak wordt aangesloten op het naastgelegen bouwvlak (blauwe omlijning). De overige gronden worden bestemd met de aanduiding 'bijgebouwen' en de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak': 200m² (oranje omlijning).



Zienswijze 7

Samenvatting

Het pand Europaplein 18-20 te Hulst is tot voor kort in gebruik geweest als kantoor, voorheen was in het pand een installatiebedrijf gevestigd. Voor het pand heeft zich een traiteur gemeld. Het bedrijf bezit drie mobiele foodtrucks die worden ingezet op meerdere vaste standplaatsen binnen de gemeente Hulst, of bij evenementen. Naast de foodtrucks verzorgt het bedrijf ook de catering bij feesten en evenementen. Er is hoofdzakelijk sprake van koude catering. Het traiteursbedrijf wenst het pand te gaan gebruiken voor het binnen stallen en kunnen bevoorraden van de foodtrucks, het bereiden van de schotels en het bereiden en verkopen van broodjes.

Betrokkene is van mening dat de activiteiten passend zijn op de locatie Europaplein 18-20 te Hulst, omdat:

- a. Detailhandel (verkoop broodjes)
In de op 14 december 2017 vastgestelde Retailstructuurvisie zijn mogelijkheden opgenomen om toch detailhandel toe te staan buiten de bestaande winkelstructuur, wanneer deze fysiek niet passen binnen de bestaande winkelstructuur.
- b. Bedrijven- en milieuzonering
Een cateringbedrijf is op basis van de bedrijven- en milieuzonering een categorie 2 bedrijf. Dit is dezelfde milieucategorie dan de opslagactiviteiten die het ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Hulst, 1H' in het pand rechtstreeks toe staat. Het vestigen van een traiteur leidt niet tot een activiteit uit een zwaardere milieucategorie.

Overweging

- a. In de Retailstructuurvisie wordt voor de kern Hulst ingezet op concentratie van detailhandel en horeca in de binnenstad van Hulst. De reden daarvan is dat er tot 2025 sprake is van zo'n 15 tot 20% teveel aan fysieke winkelmeters in Hulst. Het compacter maken van de binnenstad is dan ook onvermijdelijk. Gebeurt dit niet, dan stijgt de leegstand nog verder en dreigen er grote gaten te vallen in de winkelstructuur van het centrum. Het realiseren van een compacter kernwinkelgebied zorgt voor een marktconforme en gezonde omvang van het winkelaanbod in de binnenstad. Door deze concentratie, profiteren de winkels en aanvullende centrumfuncties in Hulst optimaal van elkaars nabijheid en elkaars bezoekers (dikkere passantenstromen). Zo is er maximaal economisch voordeel voor de afzonderlijke bedrijven in de binnenstad van Hulst.

Daarnaast is specifiek opgenomen dat ontwikkelingen buiten de bestaande/gewenste winkelstructuur van Hulst ongewenst is. Nieuwe ontwikkelingen dienen namelijk bij te dragen aan de versterking van de gewenste Hulsterse retailstructuur. Advies is om geen medewerking te verlenen aan uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen buiten deze structuur. Sterker, ingestoken wordt om planologische mogelijkheden voor winkelvestiging buiten de winkelstructuur zoveel mogelijk uit bestemmingsplannen te halen. Het toestaan van detailhandel en horeca aan het Europaplein in Hulst staat daar lijnrecht tegenover. Bestaand gebruik (en recht) wordt gerespecteerd. Om die reden worden de mogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan 'Hulst Noord' voor de locatie hersteld met de aanduiding 'gemengd - 2'.

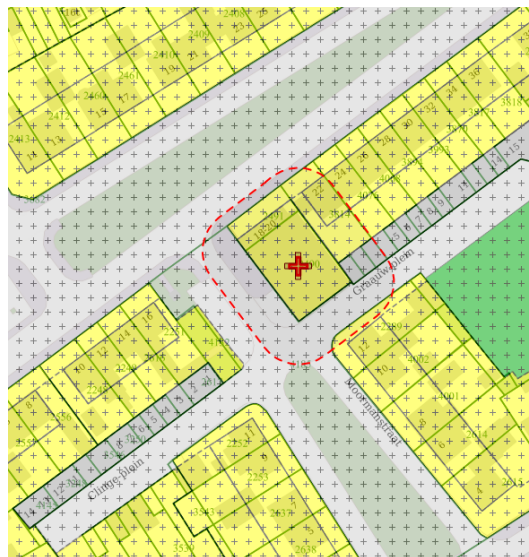
Alleen als toekomstige initiatieven fysiek of om andere redenen niet passen binnen de bestaande en gewenste winkelstructuur kan van bovenstaande eventueel afgeweken worden. Er zal dan heel goed gemotiveerd moeten worden waarom deze initiatieven niet passen en aangetoond moeten worden dat deze initiatieven geen onaanvaardbare (ruimtelijke) effecten hebben op de bestaande/gewenste winkelstructuur (paragraaf 4.6 Retailstructuurvisie Hulst). De verkoop van broodjes past qua aard en oppervlakte prima in de bestaande winkelvoorraad in de binnenstad van Hulst en is daar rechtstreeks toelaatbaar. Er is geen reden af te wijken van het beleid. Bovendien bestaat de bedrijfsvoering van het beoogde bedrijf grotendeels uit catering (verkoop van de broodjes is slechts 20% van de omzet wordt in de zienswijze aangegeven). Een cateringbedrijf past,

gelet op de mogelijke milieuhinder zoals onder lid b. is overwogen, niet in een woonomgeving.

- b. Op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering behoort, zoals ook gesteld, een cateringbedrijf tot een milieucategorie 2 bedrijf. De richtafstand van een milieucategorie 2 bedrijf bedraagt 30m tot woningen van derden in een rustige woonwijk (zoals omgeving van Europaplein getypeerd kan worden). Binnen een straal van 30 meter liggen 8 woningen, zie linker figuur.



30m contour van milieucategorie 2



10m contour van milieucategorie 1

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van een gemiddeld modern bedrijf met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Gelet op de geringe omvang van de locatie kan de activiteit mogelijk één milieucategorie lager ingeschaald worden in een milieucategorie 1 bedrijf. De richtafstand van een milieucategorie 1 bedrijf bedraagt 10 meter. Binnen een straal van 10 meter ligt nog steeds een woning van een derde, zie rechter figuur. Mocht al sprake zijn van een milieucategorie 1 bedrijf - wat niet is aangetoond in de zienswijze - dan wordt ook niet voldaan aan de richtafstand.

Dat er in de huidige planologische situatie reeds een activiteit behorend tot milieucategorie 2 is bestemd doet daar niks aan af. Dit is een bestaand recht. Insteek van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' was en is om één uniform bestemmingsplan te maken voor alle kernen met behoud van bestaande rechten.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat niet alle bedrijfsactiviteiten behorend tot milieucategorie 2 zijn toegestaan op de betreffende locatie, maar slechts opslag behorend tot ten hoogste milieucategorie 2. Opslag zorgt over het algemeen niet of nauwelijks voor milieuhinder omdat dit veelal statisch is. Reguliere bedrijfsactiviteiten die dagelijks plaatsvinden zorgen over het algemeen voor meer hinder. Bovendien is de opslag in het bestemmingsplan beperkt tot maximaal 110m² en het verzoek uitgaat om het volledige pand van circa 350m² te gebruiken voor cateringactiviteiten.

Uit de zienswijze blijkt niet dat er een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden voor de omliggende woningen.

Uit voorgaande blijkt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat er geen medewerking verleend kan worden aan het verzoek.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 8

Samenvatting

De locatie Vylainlaan 38 te Heikant is bestemd als Bedrijf. Verzocht wordt om de bestemming te wijzigen in Wonen.

Overweging

In het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming Bedrijf in Wonen met de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet in onevenredige mate worden geschaad.

Ad a.

Het aantal woningen blijft gelijk. De bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning.

Ad b.

Om te bepalen of er bij het omzetten van de bestemming Bedrijf in Wonen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is met name de bodemkwaliteit een aandachtspunt. Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht moet namelijk beoordeeld worden of de bodemkwaliteit in relatie tot het beoogde gebruik geschikt is. Voor een bedrijfsbestemming gelden namelijk andere eisen dan voor een woonbestemming.

Voor het omzetten van de bestemming is bodemonderzoek uitgevoerd dat onderdeel is van de zienswijze. Op de locatie is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat is gerapporteerd op 28 januari 2021. Met dit onderzoek zijn in de puinhoudende bovengrond van de locatie diverse lichte verontreinigingen met minerale olie, kobalt, cadmium en Pak's aangetoond boven de achtergrondwaarden. Daarnaast is in deze puinhoudende laag ook zink matig en koper sterk verhoogd aangetoond. In de niet puinhoudende grond zijn geen verhoogde waarden boven de achtergrondwaarden aangetoond. De aangetroffen zink en koper verontreinigingen in de puinhoudende bovengrond vormen formeel aanleiding voor nader onderzoek, maar zijn in dit kader nu niet verder onderzocht. Dergelijke verhoogde waarden komen vaker voor in combinatie met bijmenging van puin in grond en kunnen daarom veelal ook globaal worden gekwantificeerd. Omdat deze verontreinigingen zich nu bevinden onder een bestaande verharding en op de locatie ook geen nieuwe ontwikkelingen zijn gepland (enkel voortgezet huidig gebruik), is nader onderzoek naar deze stoffen nu niet dringend noodzakelijk. In geval van een toekomstige ontwikkeling zal dat verder aandacht moeten krijgen.

Lokaal onder een overkapping (boring 104) is zowel in de grond als in het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie en Pak's aangetroffen boven de interventiewaarden. Het betreft hier vermoedelijk Carbolineum dat vroeger als houtverduurzaming is gebruikt. Deze verontreiniging van zowel de grond als het grondwater vormden in kader van voorliggend verzoek tot wijzigen van bestemming wel aanleiding voor nader onderzoek. De verontreiniging kan worden beschouwd als historisch en voor een goede beoordeling van eventuele gebruiksrisico's en saneringsnoodzaak is een beter inzicht in de omvang van de verontreiniging nodig.

In februari en maart 2021 is rondom boring 104 nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gerapporteerd op 3 maart 2021. Het betreft nog een conceptrapportage welke komende weken definitief zal worden gemaakt. Wel geven de resultaten nu voldoende informatie voor een goede afweging van de bodemkwaliteit en eventuele gevolgen daarvan. Op basis van de onderzoeksresultaten kan echter nog geen uitspraak worden gedaan over de "ernst" van de verontreiniging. De omvang van de interventiewaarden in de grond is naar inschatting minder dan 25m³. Onzeker is nog het bodemvolume aan sterk verontreinigd grondwater boven de interventiewaarden. Naar inschatting bedraagt dit volume minimaal 77 m³, maar is wellicht groter. Nader onderzoek is noodzakelijk om hierover uitsluitsel te krijgen en of op basis van de Wet bodembescherming (Wbb) ook nog een wettelijke saneringsplicht geldt.

Vastgesteld wordt dat er wel voldoende bodemonderzoek is verricht voor het nemen van een besluit op het voorliggend verzoek tot wijzigen van bestemming. In de rapportage van het nader onderzoek is de omvang van de verontreiniging hiervoor voldoende vastgelegd. Bij de aanbevelingen is ook een afweging gemaakt van de risico's voor het (voortgezette) gebruik van de locatie. Ter voorkoming van gezondheidsrisico's dient direct contact met de verontreinigde grond of grondwater worden vermeden en dienen bestaande verhardingen in stand te worden gehouden. In de huidige gebruikssituatie is direct contact ook niet mogelijk. Graafwerkzaamheden binnen de contouren van de aanwezige sterke verontreiniging wordt sterk afgeraden. Evenals het op de locatie onttrekken van grondwater voor gebruik in de tuin. Gelet op deze gebruiksbeperkingen kan worden geconcludeerd dat er met behoud van de bestaande situatie er geen gezondheidsrisico's zijn te verwachten bij een voortgezet gebruik van de locatie als wonen met tuin.

Onder nader te bepalen voorwaarden kan worden ingestemd met het wijzigen van de locatie naar bestemming Wonen (met tuin). Deze voorwaarden gelden als gebruiksvoorwaarden bij deze nieuwe bestemming:

- Binnen de contouren van de sterke verontreinigingen -zoals vastgelegd in de rapportage van het Nader bodemonderzoek (fase I, II en III), Vylainlaan 38 Heikant, Colsen b.v. 3 maart 2021- is het niet toegestaan om werkzaamheden in de bodem te verrichten zonder uitdrukkelijke toestemming van de gemeente;
- In geval van een voorgenomen ontwikkeling van de locatie dient met betrekking tot de aanwezige sterke verontreinigingen een recent bodemonderzoek ter beoordeling worden voorgelegd. Dit onderzoek dient inzicht te geven in de omvang van de verontreinigingen in de bodem als ook in de maatregelen die genomen moeten worden om de voorgenomen ontwikkeling dan mogelijk te maken ter voorkomen van gebruiksrisico's;
- Wijzigingen van bestaand gebruik van de locatie dienen vooraf te worden gemeld bij de gemeente;
- Het onttrekken van grondwater op de locatie is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke instemming van de gemeente;
- Uiterlijk binnen 5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan of eerder zodra het bevoegd gezag hiertoe aanleiding ziet, overlegt de eigenaar ter beoordeling van het bevoegd gezag een onderzoeksrapport waarin de volledige omvang van de verontreiniging in de bodem is vastgelegd.

Voor de onderliggende onderzoeksrapporten wordt verwezen naar bijlage 4. De rapporten worden geregistreerd in het gemeentelijk Bodeminformatiesysteem (Bis). Bovenstaande afweging is tot stand gekomen in overleg met de RUD-Zeeland.

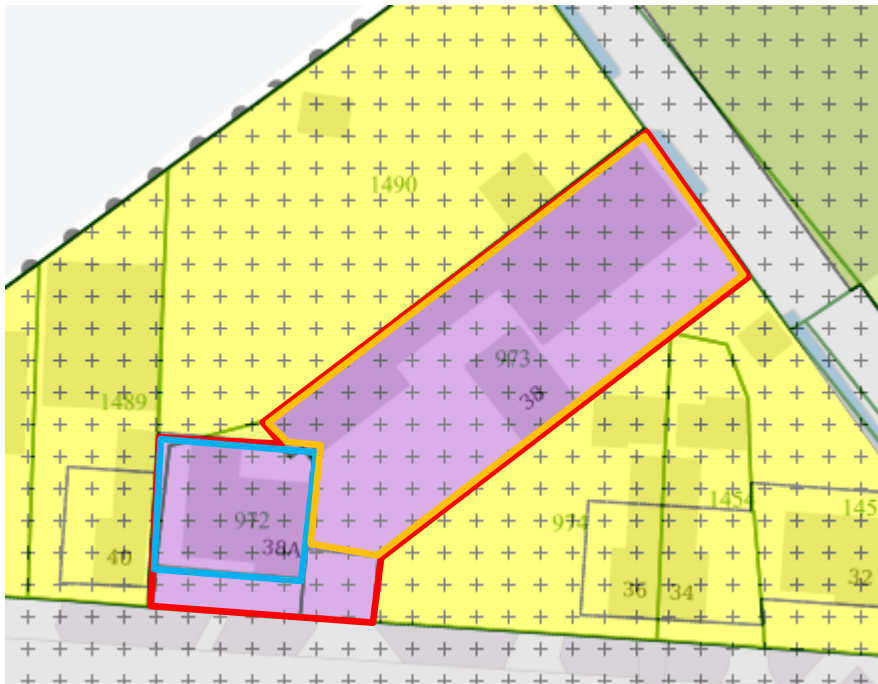
Ad c.

Met het schrappen van de bedrijfsbestemming verbetert het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. Binnen een straal van 50m rondom de woning is geen (bedrijfsmatige) bestemming aanwezig, waardoor omliggende functies niet worden geschaad.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Ter plaatse van Vylainlaan 38 te Heikant wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd in Wonen (rode omlijning). De aanduiding 'bedrijfswoning' wordt omgezet in een bouwvlak met een maximale goothoogte van 6m en bouwhoogte van 10m (blauwe omlijning). De overige gronden die als bouwvlak zijn bestemd worden omgezet in de aanduiding 'bijgebouwen' (oranje omlijning).



- Ter plaatse van de oranje omlijning wordt tevens een extra aanduiding opgenomen voor het vastleggen van de gebruiksvoorwaarden, zoals opgenomen in de overweging, in de regels.

Zienswijze 9

Samenvatting

In het bestemmingsplan is het pand Grensstraat 1 te Clinge bestemd als Gemengd - 1 (Detailhandel, Dienstverlening, Wonen) en het naastgelegen pand Grensstraat 1A te Clinge als Wonen. Verzocht wordt de bestemming van beide panden te wisselen. Het pand Grensstraat 1 is en was altijd in gebruik als woning. Het pand Grensstraat 1A is altijd in gebruik geweest als slagerijwinkel en een bovenwoning.

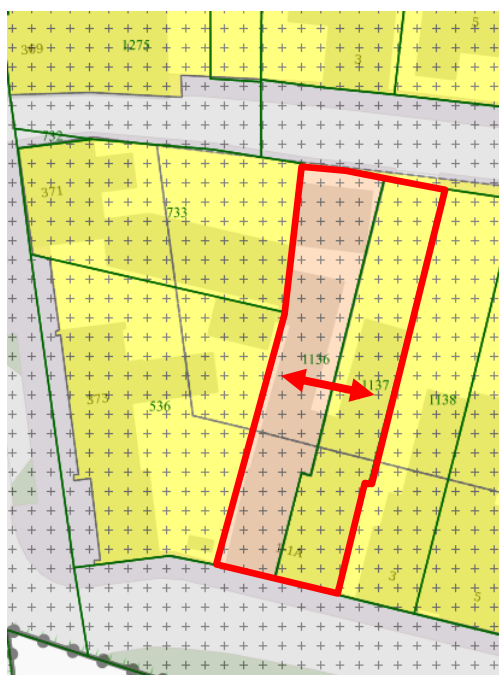
Overweging

De bestemming van beide locaties is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Clinge' uit 2004 en de beheersverordening 'Clinge' uit 2015. Uit een bouwvergunning van 1997 blijkt dat in het pand Grensstraat 1A een winkelfunctie gevestigd was. Dit wordt ook bevestigd op tekeningen uit 1964 en 1983. Vermoedelijk dat bij het opstellen van het bestemmingsplan in het verleden beide panden abusievelijk verwisseld zijn. Om de planologische situatie weer in overeenstemming te brengen met de feitelijke en vergunde situatie, wordt de bestemming van beide panden gewisseld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Ter plaatse van Grensstraat 1 te Clinge wordt de bestemming Gemengd - 1 gewijzigd in Wonen.
- Ter plaatse van Grensstraat 1A te Clinge wordt de bestemming Wonen gewijzigd in Gemengd - 1.



Zienswijze 10

Samenvatting

In Heikant wordt momenteel fase II van het plan De Weverij ontwikkeld. Het plan bestaat uit tien half vrijstaande woningen en acht vrijstaande woningen. Drie van deze woningen uit het plan kunnen momenteel niet worden ontwikkeld vanwege de milieucontour van het naastgelegen voormalige vlasbedrijf aan de Polenlaan 44. Het bedrijf aan de Polenlaan 44 en de locatie van de drie bewuste woningen die momenteel niet gebouwd kunnen worden, liggen buiten de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H', maar binnen de werking van het bestemmingsplan 'Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenastraat Heikant'.

De locatie Polenlaan 44 is bestemd als ‘bedrijven tot en met milieucategorie 2’ en de specifieke functieaanduiding ‘opslag’. Deze functieaanduiding zorgt er voor dat er opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Dit laatste vormt een probleem voor de ontwikkeling van de laatste drie woningen binnen het plan De Weverij. Omdat er op het perceel aan de Polenlaan 44 opslagactiviteiten in milieucategorie 3.1 zijn toegestaan, vallen deze woningen binnen de milieucontour van het bedrijf aan de Polenlaan 44. Om dit op te lossen heeft betrokkene met de eigenaar van het perceel gesproken over aankoop. Zij zijn echter niet tot overeenstemming gekomen.

Betrokkene is van mening dat opslag in milieucategorie 3.1 een zware milieucategorie is en dat die activiteiten niet op een locatie binnen een woonkern tuishoren maar op een bedrijventerrein. Verder is betrokkene van mening dat er geen milieucategorie 3.1 activiteiten plaatsvinden op de locatie aan de Polenlaan 44 te Heikant. Volgens betrokkene wordt de locatie momenteel gebruikt voor de opslag van landbouwmateriaal van een bedrijf van derden. Verder vinden er geen bedrijfsmatige activiteiten plaats op dit perceel. Aangegeven wordt dat geen blijvende rechten kunnen worden ontleend door eigenaren van percelen. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

Verzocht wordt de bedrijfslocatie Polenlaan 44 alsmede de locatie van de drie te ontwikkelen woningen aan de Weverij binnen de contouren van dit bestemmingsplan op te nemen. Tevens wordt verzocht de aanduiding 'opslag' van het perceel Polenlaan 44 te schrappen dan wel de aanduiding

uitsluitend in de zuidwestelijke loods op te nemen. Op die wijze kunnen de laatste drie woningen in het plan worden gerealiseerd en kan het plan stedenbouwkundig worden afgerond.

Overweging

De locatie Polenlaan 44 te Heikant is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenastraat Heikant' (vastgesteld op 1 oktober 2020). Reden dat deze locatie in dit bestemmingsplan is opgenomen, is dat de locatie onderdeel uitmaakt van een wijzigingsbevoegdheid waarvan gronden gedeeltelijk van bestemming wijzigen. Tegen het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Omdat dit bestemmingsplan niet onherroepelijk is ten tijde van het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan, is dit bestemmingsplan niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H'.

Op 29 mei 2008 is het bestemmingsplan 'Heikant' vastgesteld. De locatie Polenlaan 44 te Heikant was in dit bestemmingsplan bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn 18 bedenkingen ingediend. Een van de bedenkingen is destijds ingediend door de eigenaar van Polenlaan 44 te Heikant. Gedeputeerde Staten (GS) heeft de bedenkingen in behandeling genomen (conform de WRO-procedure die destijds gold en het plan op 27 januari 2009 gedeeltelijk goedgekeurd). Voor de locatie Polenlaan 44 te Heikant heeft GS destijds geconcludeerd dat de locatie niet in overeenstemming is met het bestaande gebruik. Zij adviseerden de gemeenteraad het bestemmingsplan te herzien. De relevante passages van Gedeputeerde Staten uit 2009 zijn in bijlage 5 bijgevoegd.

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Heikant 1H' op 10 juni 2010 het advies van GS opgevolgd. In deze herziening is de locatie Polenlaan 44 te Heikant bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2 alsmede opslagactiviteiten behorend tot milieucategorie 3.1. De relevante passages uit dit bestemmingsplan van 2010 zijn in bijlage 6 bijgevoegd.

In het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' is de regeling uit het bestemmingsplan 'Heikant 1H' overgenomen. De locatie Polenlaan 44 is momenteel bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2 alsmede opslagactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1.

Betrokkene geeft aan dat de locatie momenteel in gebruik is voor opslag van landbouwmateriaal van derden. De Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland heeft bij een controle op 27 maart 2017 geconstateerd dat er een loods gebruikt wordt voor het stallen van landbouwvoertuigen en een andere loods verhuurd wordt aan een loonbedrijf. Dit in overeenstemming met hetgeen GS in 2009 en de gemeenteraad in 2010 heeft overwogen.

De locatie bestaat uit twee kadastrale percelen HUL00, sectie S, nummers 1085 en 1086. De oppervlakte van beide percelen samen bedraagt 4.790m². Op de locatie is een loods van circa 500m² en een loods van circa 600m² aanwezig. In de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering is dienstverlening t.b.v. de landbouw met een bedrijfsoppervlak groter dan 500m² ingeschaald als milieucategorie 3.1 (SBI-2008: 016.1). Opnieuw kan geconcludeerd worden dat de planologische situatie in overeenstemming is met het huidige gebruik.

De indiener van de zienswijze is geen eigenaar van de locatie Polenlaan en geeft in de zienswijze aan dat er geen overeenstemming is bereikt over een eventuele aankoop van de locatie. Er is zodoende niet aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten gaan stoppen of dat betrokkene daar invloed op heeft. Ook is niet aangetoond dat de eigenaar van de grond akkoord is om de mogelijkheden te beperken. Nu de locatie in overeenstemming met de planologische situatie wordt gebruikt, is er geen reden om de mogelijkheden volledig of gedeeltelijk in te perken.

Betrokkene stelt dat de gemeenteraad op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden kan vaststellen. Het klopt dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. In die gevallen is er veelal sprake van onbenutte mogelijkheden in het bestemmingsplan. Daar is in deze situatie geenszins sprake van. Zoals hiervoor reeds is overwogen worden de

planologische mogelijkheden benut. Bovendien was en is de insteek van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' inclusief voorliggende herziening om één uniform bestemmingsplan te maken voor alle kernen met behoud van bestaande rechten. Voor zover betrokkene van mening is dat een milieucategorie 3.1 niet passend is binnen een woonkern wordt overwogen dat een bestemmingsplan in beginsel moet voorzien in de bestaande legale gebruiksmogelijkheden.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat voor een milieucategorie 2 bedrijf een richtafstand van 30 meter geldt voor het gebiedstype 'rustige woonwijk'. De beoogde woningbouwlocatie van betrokkene (kadastrale percelen HUL00, sectie S, nummer 1884, 1885 en 1886) ligt zo goed als volledig binnen de 30 meter contour van de bedrijfsbestemming van Polenlaan 44. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van het gebiedstype 'rustige woonwijk', maar van het gebiedstype 'gemengd gebied' (zodat een richtafstand van 10 meter gehanteerd kan worden voor een milieucategorie 2 bedrijf). Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging of een gebied langs een drukke ontsluitingsweg. De omgeving van de beoogde nieuwbouwlocatie van betrokkene kenmerkt zich als woonwijk. Binnen een straal van 100 meter rondom deze locatie liggen naast woningen alleen de bedrijfslocatie Polenlaan 44 en een basisschool op meer dan 75 meter afstand. Er is zodoende geen sprake van het gebiedstype 'gemengd gebied', maar van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Het schrappen van de aanduiding voor opslag behorend tot milieucategorie 3.1 zou zodoende ook geen soelaas bieden. Tenslotte mag het aantal woningen uitsluitend toenemen indien het woningbouw betreft die past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor de beoogde locatie van betrokkene heeft daar geen besluitvorming over plaatsgevonden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 11

Samenvatting

Op het perceel Sint Janstraat 6 te Kapellebrug staat een boerderij die al geruime tijd niet meer als dusdanig wordt gebruikt. De eigenaar wenst de bestaande bebouwing volledig te slopen en op het perceel een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Niet alleen zal in de toekomstige situatie het agrarische verbruik komen te vervallen, ook bestaat de wens de woning verder naar achter op het perceel te bouwen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt verzocht de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming Wonen en Tuin en het bouwvlak naar achter te verplaatsen. Bij de zienswijze is een ruimtelijke onderbouwing ingediend inclusief voorstel voor situering van de woonbestemming met bouwvlak en tuinbestemming.

Overweging

In het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur - en landschapswaarden in Wonen met de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet in onevenredige mate worden geschaad.

Ad a.

Het aantal woningen blijft gelijk. De bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning.

Ad b. en c.

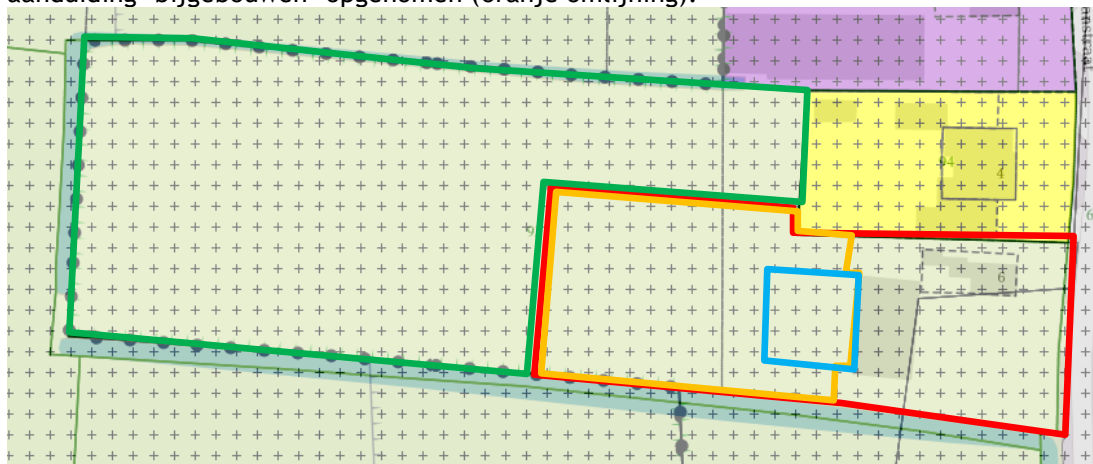
Voor een motivering van de voorwaarden gesteld in lid b. en c. wordt verwezen naar de in bijlage 7 opgenomen ruimtelijke onderbouwing Sint Janstraat 6 te Kapellebrug. Vanuit de Quicksan Flora en Fauna wordt geadviseerd om in de nieuw op te richten bebouwing vier in pandige vleermuisvoorzieningen op te nemen. Dit zal als een voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen. Dat geldt eveneens voor het voorzien in voldoende waterberging. Met de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het

voorstel voor situering van de woonbestemming met bouwvlak en tuinbestemming wordt overgenomen. Alleen de voortuin wordt uniform bestemd als Wonen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- Ter plaatse van Sint Janstraat 6 te Kapellebrug wordt de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur - en landschapswaarden gewijzigd in Wonen (rode omlijning) en Tuin (groene omlijning). Op de woonbestemming wordt een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 6m en bouwhoogte van 10m (blauwe omlijning). Ook wordt een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen (oranje omlijning).



- Binnen de bestemming Wonen wordt een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 3' opgenomen.
- Aan de regels wordt de volgende regeling ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 3' mag slechts worden gebouwd indien:

- a. aangetoond is dat het hemelwater op het perceel Sint Janstraat 6 te Kapellebrug naar de aanwezige natuurlijke vijver wordt afgevoerd, of een vergelijkbare waterberging met infiltratie op eigen terrein wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden;
- b. na sloop van de bestaande bebouwing op het perceel Sint Janstraat 6 te Kapellebrug er tenminste vier inpandige vleermuisvoorzieningen in de nieuw op te richten bebouwing worden gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende ambtshalve wijzigingen worden in het plan opgenomen.

Toelichting

#	Onderwerp	Wijzigingen
1.	Wijzigingen naar aanleiding gewijzigde vaststelling	In de toelichting worden de wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen verwerkt.

Regels

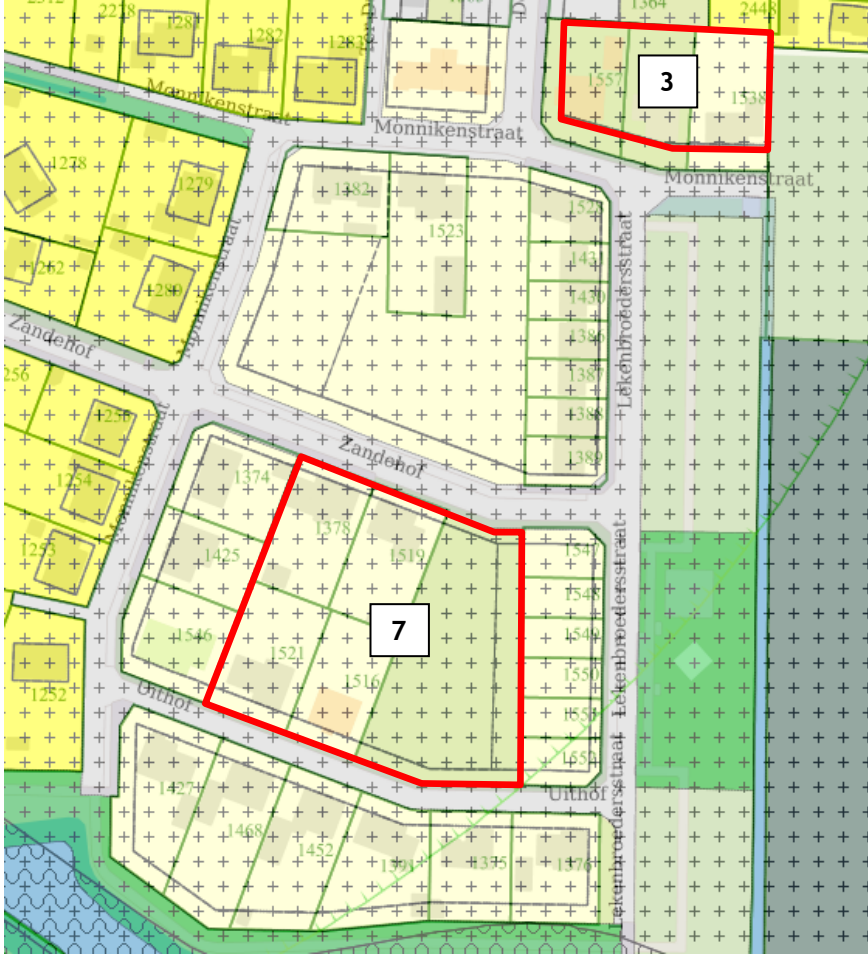
#	Onderwerp	Wijzigingen	Van toepassing op artikelen van bp. Kernen Hulst
1.	Begripsbepaling	<i>De volgende begrippen worden toegevoegd:</i> - dagrecreatie vrijtijdsbesteding gedurende de dag zoals sport en spel, wandelen, paardrijden of het houden van een evenement; er is daarbij geen sprake van verblijfsrecreatie. - verblijfsrecreatie het kortdurend recreatief verblijf van één of meerdere personen met overnachting die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij in ieder geval geen sprake is van permanente bewoning. <i>Het volgende begrip wordt aangepast:</i> - maatschappelijke voorzieningen voorzieningen binnen de gezondheidszorg, jeugdopvang, naschoolse opvang, onderwijs, openbare dienstverlening, praktijkruimte, sportzaal, religie, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling en met voorgaande functies vergelijkbare voorzieningen. - overkapping een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.	1

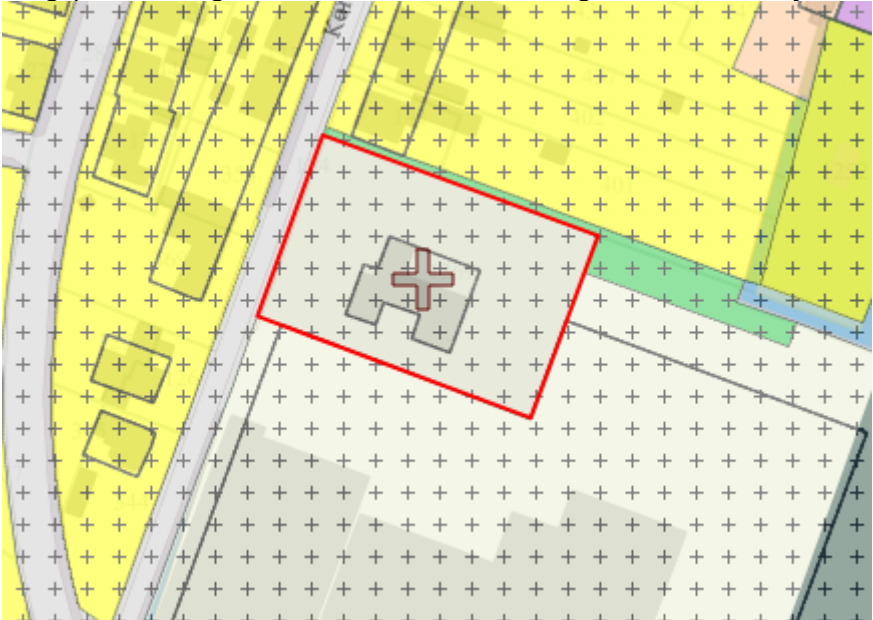
2.	Goot- en bouwhoogte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	Geconstateerd is dat de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet uniform is geregeld in de verschillende bestemmingen. Gelet op de insteek van het bestemmingsplan om de regels te uniformeren, is het wenselijk de goot- en bouwhoogte overal op dezelfde wijze te regelen. Bovendien kunnen er met de huidige regeling ruimtelijk ongewenste situaties ontstaan doordat er bijvoorbeeld overkappingen van 10 meter binnen het bouwvlak mogelijk worden gemaakt. Dit was op basis van de voorgaande bestemmingsplannen ook niet mogelijk en vraagt om een aanpassing.	
		Voor de agrarische, bedrijfs- en maatschappelijke bestemmingen wordt opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen van bedrijfswoningen maximaal 3,3 respectievelijk 7,3m mag bedragen. Voor bijgebouwen en overkappingen kan aangesloten worden met de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen. Reden hiervoor is dat er in de praktijk veelal sprake is van gemengd gebruik (bedrijfsmatig en particulier) van gebouwen.	3.2, 4.2, 5.2, 6.2, 26.2
		Voor centrum, detailhandel, dienstverlening, horeca en de gemengde bestemmingen wordt opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 3,3 respectievelijk 7,3m mag bedragen.	10.2, 11.2, 12.2, 13.2, 14.2, 15.2, 16.2, 17.2, 18.2, 19.2, 20.2, 21.2, 22.2, 24.2
		Op verschillende gronden met een kantoorbestemming is tevens de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. In de bouwregels zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' abusievelijk geen regels opgenomen voor de maximale goot- en bouwhoogte en de maximale oppervlakte. Dit wordt hersteld. Er wordt aangesloten bij de standaard goot- en bouwhoogte van maximaal 3,3 respectievelijk 7,3m voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alsmede de standaard maximale oppervlakte die geldt binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.	25.2
		Conform Maatschappelijk (art. 26)	
		Voor de woonbestemmingen wordt opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 3,3 respectievelijk 7,3m mag bedragen.	36.2, 37.2, 38.2, 39.2, 40.2, 41.2, 42.2, 43.2, 44.2, 45.2, 46.2
		Omdat het in voorkomende gevallen aanvaardbaar kan zijn dat voor aan- en uitbouwen dezelfde hoogte wordt aangehouden als het hoofdgebouw, wordt de volgende afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de algemene afwijkingsregels: 61.x Goot- en bouwhoogten aan- en uitbouwen	61

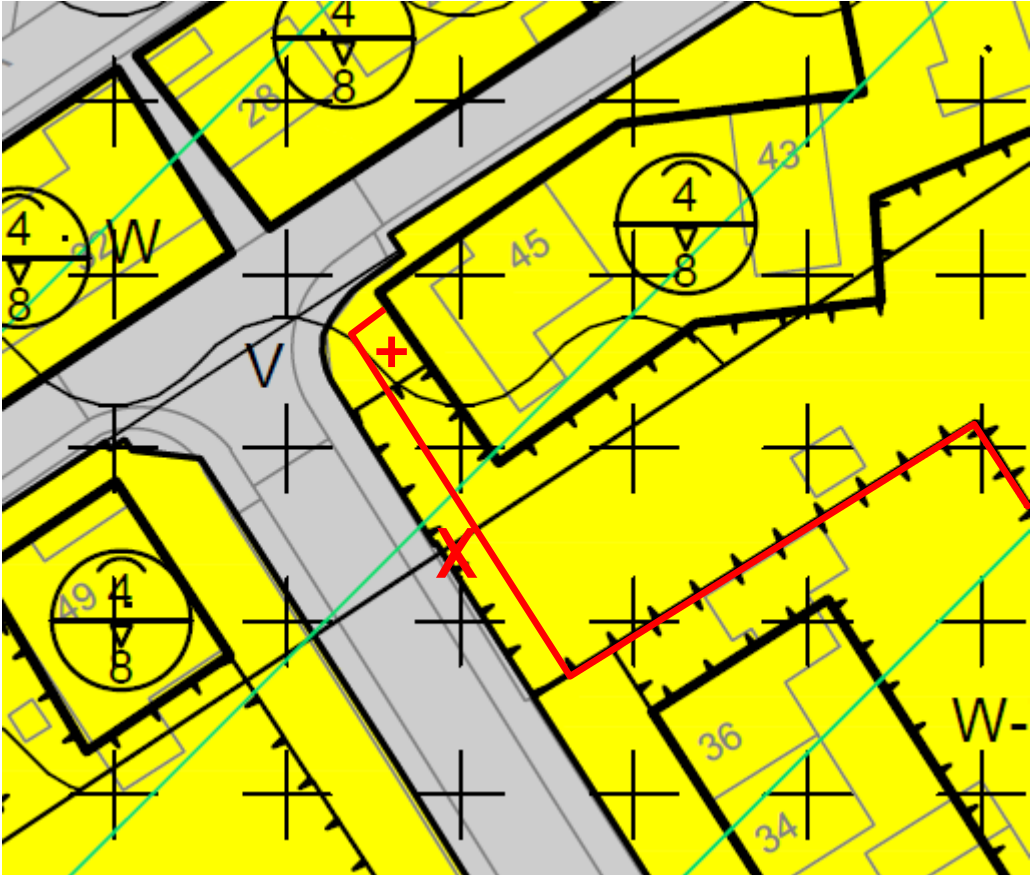
		Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen tot een goot- en bouwhoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare goot-en bouwhoogte, mits: - de aan- en uitbouw binnen het bouwvlak wordt gebouwd; indien het bouwvlak dieper is dan 12 meter, geldt dat de afwijking alleen toegepast kan worden binnen een afstand van 12 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn; - de aan- en uitbouw één geheel vormt met het hoofdgebouw; - de afwijking past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van de omgeving; - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Ter verduidelijking wordt aan artikel 61.1 “Goot- en bouwhoogten” toegevoegd dat dit artikel van toepassing is op hoofdgebouwen.	61.1
3.	Maximum bouwhoogte	Op de verbeelding is niet voor alle locaties een maximale bouwhoogte opgenomen, daarom wordt de volgende tekst toegevoegd aan de bouwregels indien die ontbreekt: “indien geen bouwhoogte is aangegeven: 4 m hoger dan de aangegeven goothoogte.”. Binnen artikel 29 Recreatie - Dagrecreatie wordt de tekst “Indien geen aanduiding opgenomen ten hoogste 4 m hoger dan de maximum goothoogte.” aangepast in: “indien geen bouwhoogte is aangegeven: 4 m hoger dan de aangegeven goothoogte.”.	25.2, 46.2 29.2
4.	Agrarisch - Kwekerij	Aan de bouwregels van Agrarisch - Kwekerij wordt ten behoeve van Kerkdreef 5 te Vogelwaarde lid a. toegevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van wonen - plattelandswoning’ en ‘bijgebouwen’ voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen: - de goothoogte bedraagt maximaal 3,3 meter; - de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,3 meter; - de oppervlakte bedraagt maximaal 120 m²; De tabel wordt doorgenummerd als lid b. “En tevens geldt:”	4.2
5.	Wonen - Gestapeld	De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen een appartementencomplex is ongewenst in verband met mogelijke milieuhinder. Om die reden wordt de mogelijkheid voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de bestemming Wonen - Gestapeld geschrapt.	39
6.	Wonen - Voorzieningen	Voor de duidelijkheid wordt artikel 42 lid 1 onder a. als volgt aangepast: “een woonzorgcomplex;” en wordt aan de specifieke gebruiksregels in artikel 42 lid 3 toegevoegd dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet rechtstreeks is toegestaan.	42

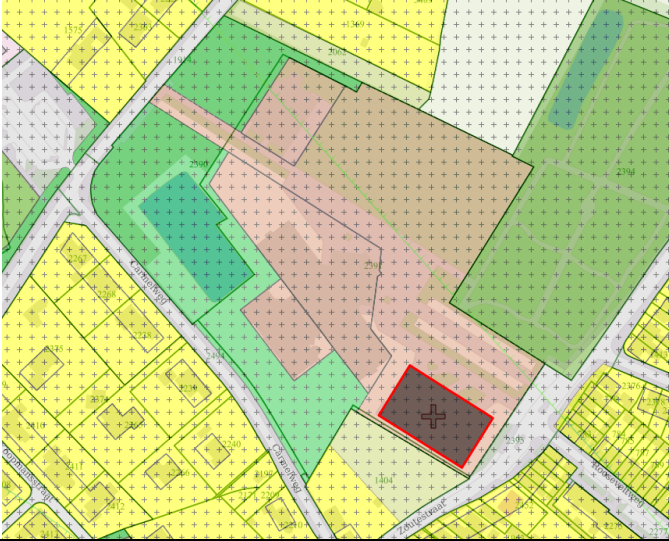
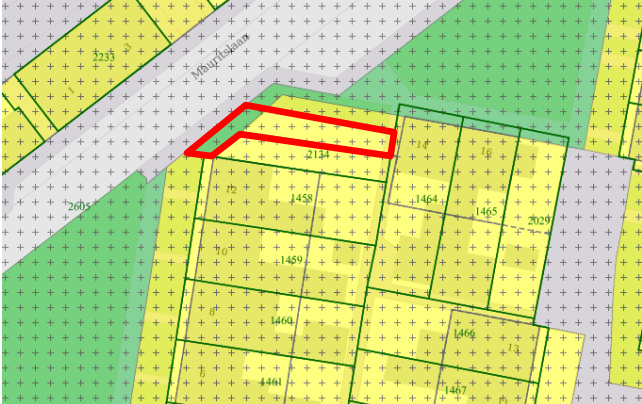
7.	Erfbebouwing	Ter verduidelijking wordt artikel 58.4 als volgt aangepast: In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de bestemmingen Wonen, Wonen - Aaneen of geschakeld, Wonen - Twee-aaneen, Wonen - Twee-aaneen niet geschakeld en Wonen - Vrijstaand voor zover gelegen binnen de aanduiding 'bijgebouwen', ook toegerekend mogen worden aan een hoofdgebouw dat zich in een andere woonbestemming bevindt, onder de voorwaarde dat er sprake is van één bouwperceel.	58.4																																																				
8.	Vrijwaringszone - radar	In artikel 61 van het ontwerpbestemmingsplan ‘Kernen Hulst 1H’ zijn regels opgenomen voor de Vrijwaringszone - radar. In lid 6.3 wordt verwezen naar lid 33.7.2. Deze verwijzing is niet correct en wordt hersteld in 61.6.2.	60/61																																																				
9.	SvB aanpassing opnemen:	In het bestemmingsplan zijn verschillende benzineservicestations aanwezig. De Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt derhalve aangevuld met benzineservicestations. <table><tr><td>505</td><td>473</td><td>0</td><td>Benzineservicestations:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>505</td><td>473</td><td>1</td><td>- met LPG > 1000 m3/jr</td><td>30</td><td>0</td><td>30</td><td></td><td>200</td><td>R</td><td>200</td><td>4.1</td><td>3 P</td></tr><tr><td>505</td><td>473</td><td>2</td><td>- met LPG < 1000 m3/jr</td><td>30</td><td>0</td><td>30</td><td></td><td>50</td><td>R</td><td>50</td><td>3.1</td><td>3 P</td></tr><tr><td>505</td><td>473</td><td>3</td><td>- zonder LPG</td><td>30</td><td>0</td><td>30</td><td></td><td>10</td><td></td><td>30</td><td>2</td><td>3 P</td></tr></table>	505	473	0	Benzineservicestations:										505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30		200	R	200	4.1	3 P	505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30		50	R	50	3.1	3 P	505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10		30	2	3 P	Bijlage 1
505	473	0	Benzineservicestations:																																																				
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30		200	R	200	4.1	3 P																																											
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30		50	R	50	3.1	3 P																																											
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30		10		30	2	3 P																																											

Verbeelding

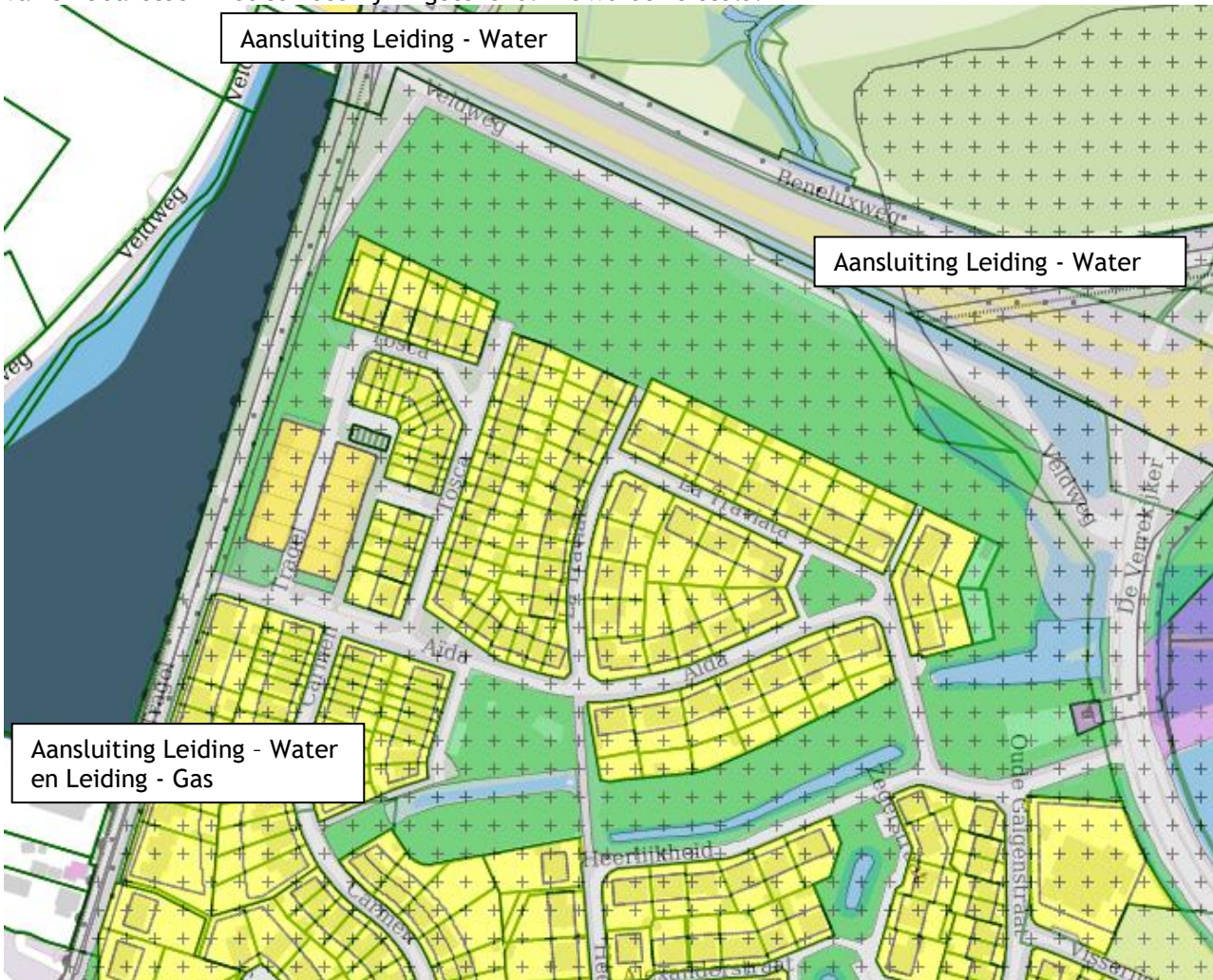
#	Locatie	Wijzigingen	Kaartblad (PDF)
1.	Cultuurhistorie beschermde dijken	Op de verbeelding wordt de naamgeving van “Waarde - Cultuurhistorie beschermende dijk” aangepast in “Waarde - Cultuurhistorie beschermde dijken”.	
2.	Zoutedijk II Kloosterzande	Het maximum aantal wooneenheden wordt aangepast op basis van de daadwerkelijke geplande uitgifte van de kavels. 	3

3.	Kerkdreef 5 Vogelwaarde	De bestemming van de locatie Kerkdreef 5 te Vogelwaarde wordt conform vigerend bestemmingsplan aangepast van “Agrarisch - Kernrandzone” in “Agrarisch - Kwekerij”. 	8
----	----------------------------	--	---

4.	Achtereindstraat 45 Graauw	Voor Achtereindstraat 45 te Graauw is een vergunningaanvraag ingediend voor het realiseren van een aanbouw. De aanduiding ‘bijgebouwen’ wordt zodanig aangepast dat de aanvraag rechtstreeks past binnen het bestemmingsplan. Dat betekent dat de aanduiding bijgebouwen wordt vergroot tot 1 meter achter de voorste bouwvlakgrens. Tevens wordt de aanduiding ‘bijgebouwen’ langs de Rozenstraat met 2 meter verkleind. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het ongewenst dat er direct aan de Rozenstraat wordt gebouwd, mede gelet op de aanwezige woningen Rozenstraat aan de zuidzijde van het perceel. 	11
----	----------------------------	---	----

5.	Zoutestraat 61A Hulst	Voor de locatie Zoutestraat 61A te Hulst wordt het bebouwingspercentage conform het voorgaande bestemmingsplan 'Hulst Noord' aangepast. Dat betekent dat het onderstaande bouwvlak buiten het maximum bebouwingspercentage van 2% wordt gehaald. Het bouwvlak mag 100% worden bebouwd; dit is in de regels geregeld. 	13/14
6.	Mauritslaan 12 Hulst	De grond naast Mauritslaan 12 te Hulst wordt verkocht en wordt dienovereenkomstig bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'. De aanduiding 'bijgebouwen' wordt niet opgenomen ter plaatse van de gronden die nu bestemd zijn als 'Groen'. 	14

7.	Absdaalseweg 1 Hulst	Het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0677.bphulabsdaalseweg1-001V wordt opgenomen.	16
8.	Grote Kreekweg 16 en 18 Hulst	Geconstateerd is dat de aanduiding ‘bijgebouwen’ ontbreekt voor de woningen Grote Kreekweg 16 en 18 Hulst. Dit wordt hersteld. 	16

9.	Noordwestzijde Sint Jansteen	Geconstateerd is dat de dubbelbestemmingen ‘Leiding - Gas’ en ‘Leiding - Water’ aan de noordwestzijde van Sint Jansteen niet correct zijn ingetekend. Dit wordt hersteld. 	19
----	------------------------------	--	----

10.

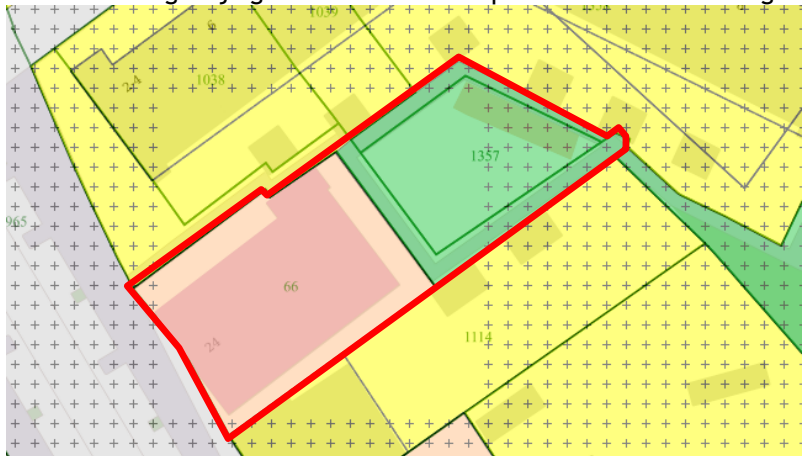
Noordwestzijde
Sint Jansteen

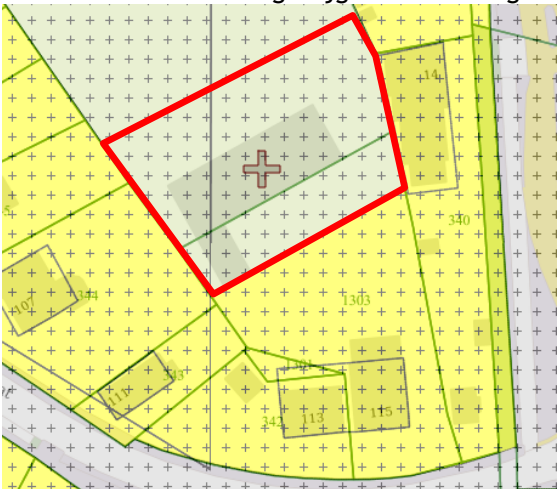
Tussen het bedrijventerrein Hogeweg en de kern Sint Jansteen liggen nog enkele percelen die vallen in het bestemmingsplan ‘Hogeweg I, II en III’, vastgesteld op 8 november 2012. Deze gronden zijn niet meegenomen in de herziening van bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Hulst’, vastgesteld op 1 oktober 2020, omdat deze feitelijk geen onderdeel zijn van het bedrijventerrein. Om te zorgen dat deze gronden bestemd zijn in een actueel bestemmingsplan, wordt de weg Hogeweg tezamen met de gronden ten noorden daarvan opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan ‘Kernen Hulst’. De geldende paraplubestemmingen voor archeologie en arbeidsmigranten worden overgenomen.

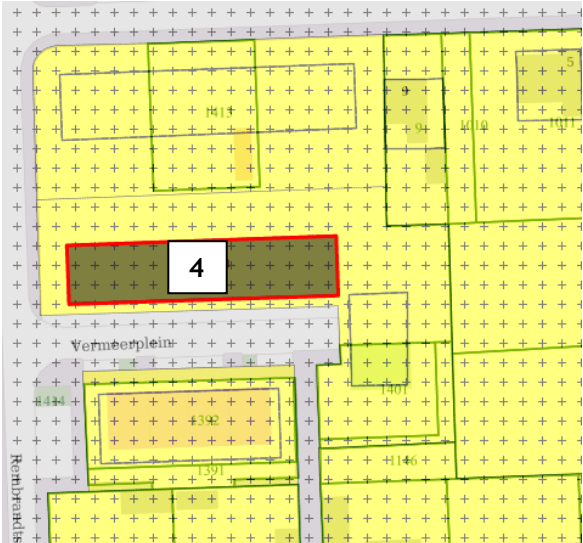
Huidige bestemmingsplannen	Herziening bestemmingsplan Kernen Hulst
Agrarisch	Agrarisch - Kernrandzone
Wonen	Wonen
Maatschappelijk	Maatschappelijk
Aanduiding ‘Geluidzone - industrie’	Aanduiding ‘geluidzone - industrie’
Aanduiding ‘kernrandzone’	Vervalt
Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2
Dubbelbestemming Leiding - Water	Dubbelbestemming Leiding - Water



19

11.	Hoofdstraat 24 Sint Jansteen	Op 17 november 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 5 appartementen in het pand Hoofdstraat 24 te Sint Jansteen en bergingen aan de achterzijde ter hoogte van de bestemming Groen. De vergunning is 30 december 2020 onherroepelijk geworden. Deze vergunning wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming Gemengd - 6 wordt gewijzigd in Wonen - Gestapeld. Tevens wordt een aanduiding opgenomen dat er maximaal vijf wooneenheden zijn toegestaan. De bestemming Groen wordt gewijzigd in Wonen - Gestapeld met de aanduiding 'bijgebouwen'. 	20
12.	Warandastraat Sint Jansteen	Het ontwerpbestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0677.bpbuitenheuvwarstr-0010 heeft van 14 januari 2021 tot en met 24 februari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De vaststelling van dit bestemmingsplan is in dezelfde raadsvergadering als het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' voorzien. Indien het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0677.bpbuitenheuvwarstr-0010 wordt vastgesteld, wordt de vastgestelde versie - voor zover gelegen binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan - ook in het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' opgenomen.	22
13.	Magdalenastraat Heikant	In het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0677.bpbuitenzeilzandRR-001V wordt, voor zover gelegen aan de Magdalenastraat te Heikant, opgenomen. Geconstateerd is dat de voorwaardelijke verplichting dat de woning pas gebouwd mag worden nadat de bebouwing aan de Zandbergsestraat en Zeildijk is gesloopt ontbreekt. Dit wordt hersteld op de verbeelding met een voorwaardelijke verplichting en aan de regels wordt deze voorwaarde toegevoegd.	23

14.	Weverij Heikant	Geconstateerd is dat de aanduiding ‘bijgebouwen’ ontbreekt voor de vier noordelijke woningen. Dit wordt hersteld. 	24
15.	Brouwerijstraat 115 Kapellebrug	Geconstateerd is dat de schuur op de locatie Brouwerijstraat 115 te Kapellebrug in een agrarische bestemming ligt zonder bouwvlak. Conform de bijbehorende woning wordt de schuur bestemd als Wonen en wordt de aanduiding ‘bijgebouwen’ uitgebreid. 	27

16.	Vermeerplein Clinge	Het maximum aantal wooneenheden wordt aangepast op basis van de daadwerkelijke geplande uitgifte van de kavels. 	28
-----	------------------------	---	----