



De Singel Kloosterzande

Gemeente Hulst | Ontwerpbestemmingsplan

Colofon

Documentgegevens

Titel: De Singel Kloosterzande | Ontwerp bestemmingsplan
Rapportnummer: GBV_P01_R001_vs6
Datum: 15 mei 2015
Status: Definitief

Opdrachtgever



Naam: Goossen BV
Contactpersoon: De heer T. de Caluwé

Opdrachtnemer

Naam: Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle
085 – 90 20 222
info@juustdaarom.nl
www.juustdaarom.nl

Auteur(s): Mevrouw S. den Haan (Adviro)
De heer J.P. d'Haens
Contactgegevens: 06 - 28 63 75 30
jan@juustdaarom.nl

Inhoudsopgave

01 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	5
02 Planbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Stedenbouwkundig plan De Singel	7
03 Beleidskader	8
3.1 Ruimtelijke planologische afweging.....	8
3.2 Afweging	8
04 Kwaliteit van de leefomgeving.....	9
4.1 Toelichting	9
4.2 Water	9
4.3 Verkeer en parkeren	9
4.4 Archeologie	9
05 Planregels	10
5.1 Planvorm.....	10
5.2 Toelichting op de bestemmingen	10
5.2.1 Inleidende regels.....	10
5.2.2 Bestemmingsregels	10
5.2.3 Algemene regels	11
5.2.4 Overgangs- en slotregels.....	12
06 Economische uitvoerbaarheid	13
Regels	14
01 Inleidende regels	16
Artikel 1 Begrippen	16
Artikel 2 Wijze van meten.....	19
02 Bestemmingsregels.....	20
03 Algemene regels	27
Artikel 7 Antidubbeltelbepaling.....	27
04 Overgangs- en slotregel.....	29
Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan	30
Bijlage 2 Memo waterparagraaf.....	32
Bijlage 3 Watervergunning	38

01 | Inleiding

1.1 | Aanleiding

Goossen BV wil aan de noordoostzijde van de kern Kloosterzande het plan De Singel realiseren. Dit plan voorziet in de bouw van woningen op een plangebied begrensd door de Karel Doormanstraat, Hulsterweg en Groenendijk. De locatie was in het verleden o.a. in gebruik door een aardappelhandel en een fruitteler.



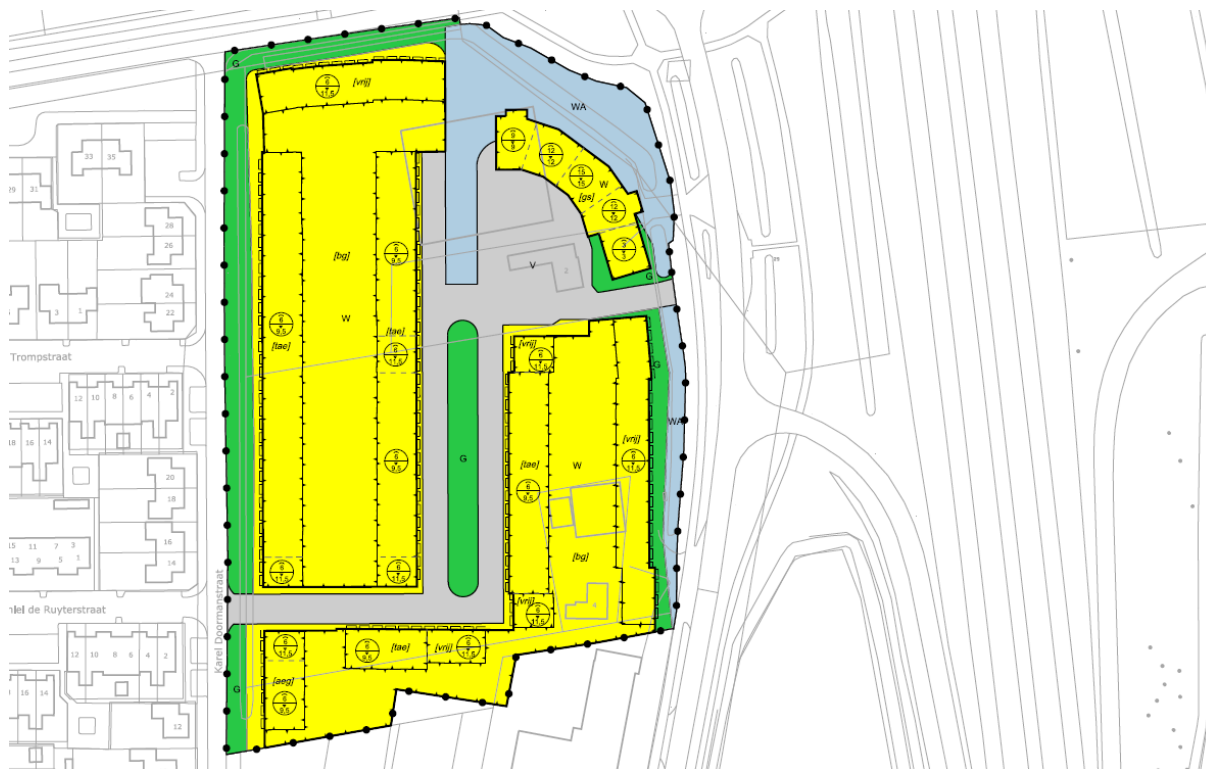
Figuur 1 | Ligging plangebied in Kloosterzande

Voor de Oostflank van Kloosterzande is in een eerdere fase een Masterplan opgesteld. Hierin wordt voorzien in herstructurering en ontwikkeling van dit gebied. Voor het plangebied De Singel is een verkavelingsplan uitgewerkt. Hierin is voorzien in 49 woningen en een appartementsgebouw met 18 eenheden (ontwerp Venster Architecten). In het bestemmingsplan Kloosterzande Oost is de planvorming planologisch vastgelegd.

Goossen BV heeft de planlocatie aangekocht. Het initiatief om woningen te realiseren is nog steeds de insteek. Wel wil men het bestaande plan aanpassen zodat men beter aansluit bij de huidige markt. Tevens wil men de mogelijkheid hebben om een flexibele ontwikkeling mogelijk te maken. Hiervoor is een nieuwe planopzet uitgewerkt. Omdat deze niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een planherziening noodzakelijk.

1.2 | Vigerend bestemmingsplan

Het verkavelingsplan zoals opgesteld voor de planlocatie is als input gehanteerd voor het huidige bestemmingsplan. De aan te leggen infrastructuur (straten en parkeerterrein) alsmede het te realiseren groen is als zodanig bestemd. De woningtypen zijn exact bestemd zoals in het stedenbouwkundig plan verwoord. Twee aan een waar dit woningtype voorkomt, gestapeld op de locatie van de appartementen.



Figuur 2 | Plankaart vigerend bestemmingsplan

Het nieuwe plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, o.a. om de hieronder vermelde redenen:

- Op diverse kavels zijn meerdere woningtypen (vrijstaand, twee onder een kap, rijwoningen) mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan is het woningtype exact bepaald;
- Interne infrastructuur (ontsluiting plangebied) past niet in het nu als verkeersdoeleinden bestemde deel;
- Gestapelde woningbouw komt in nieuwe plan niet meer voor;
- Locatie waterpartij/waterbuffer komt niet overeen met als water bestemd onderdeel.

Een aangepast bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de nieuwe planvorming mogelijk te maken.

02 | Planbeschrijving

2.1 | Huidige situatie

Het plangebied is/was in gebruik als locatie van een aardappelhandel en een fruitteeltbedrijf. Gezien vanaf de hoek Groenendijk/Hulsterweg is de halfronde kapvorm van de aardappelloods een beeldbepalend element in het gebied. Door de afstand van de bebouwing tot aan de Hulsterweg en de aanwezigheid van gras/sloten en bomen in de berm oogt het plangebied aan deze zijde erg groen. Dit gaat zeker op voor de randen van het plangebied aan de Karel Doormanstraat en Groenendijk. Hier is een dichte bosschage aanwezig.



Figuur 3 | Bestaande loods in plangebied

2.2 | Stedenbouwkundig plan De Singel

Het stedenbouwkundig plan reageert op en sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving. De opzet van vrijstaande woningen aan de Hulsterweg wordt doorgetrokken aan deze zijde van het plangebied. Aan de Groenendijk wordt voorzien in vrijstaande woningen die qua vorm en massa aansluiten bij de bebouwing verderop langs deze dijk. Aan de Karel Doormanstraat wordt ruimte geboden voor vrijstaande woningen en/of twee onder een kapwoningen, passend bij de reeds bestaande bebouwing aan de andere zijde van de straat.

Midden door het plan wordt een nieuwe weg aangelegd die aansluit op enerzijds de Karel Doormanstraat en anderzijds op de Groenendijk. Langs deze interne ontsluiting zijn kavels voorzien welke flexibel worden ingevuld met vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen. In de oksel van de aansluiting Groenendijk-Hulsterweg is een wadi gepland. Deze dient als buffer om hemelwater op te vangen. De wadi vormt in een parkachtige omgeving een passende afronding van de wijk aan deze zijde.

Op een aantal plaatsen zijn brede groenstroken voorzien om zijanten van woningen/percelen af te ronden. Midden in het plan is voorzien in een gras-/speelveld. Een mogelijke invulling van het plan is opgenomen in figuur 4.



Figuur 4 | Flexibele invulling woningbouw en stedenbouwkundige schets De Singel Kloosterzande

03 | Beleidskader

3.1 | Ruimtelijke planologische afweging

Zoals in hoofdstuk 2 weergegeven is er een nieuw stedenbouwkundig plan uitgewerkt voor het projectgebied De Singel. Een plan dat afwijkt van hetgeen waarmee in het vigerend bestemmingsplan rekening is gehouden. Ten aanzien van de voorgestelde aanpassingen (zijnde het nieuwe plan) geldt het volgende:

- De beoogde verkeersstructuur in het plan is aangepast. Een aansluiting op de (drukkere) Hulsterweg is vervangen door een ontsluiting op de Groenendijk;
- Het voorgestelde verkavelingsmodel is flexibel in te vullen met behoud van stedenbouwkundige kwaliteit. Het sluit qua structuur goed aan op de directe (woon)omgeving. Met eisen aan het aantal maximaal te bouwen rijwoningen (en de situering) alsmede de verplichting om op aangeduide locaties een vooraf bepaald woningtype (bijvoorbeeld vrijstaand langs de Hulsterweg) aan te houden wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd;
- Door de flexibiliteit in het plan kan gaandeweg de realisatie optimaal worden ingespeeld op de marktvraag naar een bepaald type woning. Hierdoor kan, ook in een krimpgebied, gewerkt worden aan een zo snel mogelijke realisatie van het plan;
- Ten aanzien van het vorige stedenbouwkundig plan is nu ingezet op het aanbrengen van meer groen. Waar de openbare ruimte grenst aan zijkanten van percelen wordt een groene buffer voorzien. Tevens zorgen bomen zowel langs de interne verkeersstructuur als aan de randen van het plan voor de groene invulling;
- Verder borduurt het plan voort op de mogelijkheden die reeds in het bestaande bestemmingsplan worden geboden. Er worden beduidend minder woningen gerealiseerd (minimaal 15 wooneenheden minder), terwijl door de flexibele invulling op economisch vlak wordt voorzien in een beter uitvoerbaar plan. Hiermee wordt nog steeds invulling gegeven aan de bestaande beleidskaders. Alleen op het gebied van water en verkeer zijn de wijzigingen dusdanig van invloed dat een aanvullende toets dient te worden uitgevoerd;
- Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, er is dan ook geen sprake van extra ruimtebeslag;
- De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt en bestaande bedrijfsbestemming(en) verdwijnen.

3.2 | Afweging

Uit de toetsing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling. Het nieuwe stedenbouwkundige plan sluit nog beter dan het oorspronkelijke plan aan op de wensen en eisen uit de diverse beleidskaders. De wijzigingen die voort komen uit de nieuwe verkavelingsstructuur zijn op basis van de toets wel nader beoordeeld op de aspecten water en verkeer (zie hoofdstuk 4). Ook dit levert geen belemmeringen op.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 | Toelichting

In het kader van het bestemmingsplan Kloosterzande Oost zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Waar deze onderzoeken nog relevant zijn voor deze planvorming is geen aanvullende of hernieuwde toets uitgevoerd (zie onderbouwing hoofdstuk 3). Indien de voorgestane wijzigingen in het plan en/of de datum van de onderzoeken het noodzakelijk maakt om onderzoeken te herzien, aan te vullen of opnieuw uit te voeren is dit in het kader van voorliggend bestemmingsplan opgepakt. Dit is het geval voor de onderdelen water, verkeer en archeologie, zoals in dit hoofdstuk uiteengezet.

4.2 | Water

De wijzigingen in het stedenbouwkundig plan hebben ook gevolgen voor de waterhuishouding. Op basis van deze planvorming is een nieuwe opzet uitgewerkt waarbij onder andere met behulp van wadi's voor voldoende berging wordt gezorgd. Het ontwerp is in overleg met gemeente Hulst en waterschap Scheldestromen tot stand gekomen. Inmiddels is een watervergunning verleend. In de bijlage is een samenvattende memo van de gekozen oplossing weergegeven alsmede de verleende watervergunning.

Conclusie

Het aspect water levert geen belemmering op voor de planvorming conform voorliggend bestemmingsplan.

4.3 | Verkeer en parkeren

Ten opzichte van de huidige bestemming wordt nu ingezet op de bouw van minder woningen. Dit betekent dan ook minder verkeersbewegingen ten opzichte van wat momenteel planologisch mogelijk is. In het bestemmingsplan Kloosterzande Oost is reeds aangeduid dat de huidige infrastructuur de extra verkeersgeneratie goed kan verwerken. Dit zal voor onderhavig plan, gelet op de beperktere verkeerstoename, dan ook zeker het geval zijn.

Ten aanzien van het parkeren wordt dit in principe op eigen erf afgewikkeld. Alle vrijstaande woningen en twee onder een kap woningen worden voorzien van een garage en parkeergelegenheid op eigen erf. Alleen wanneer er sprake is van rijwoningen zal geparkeerd dienen te worden in de openbare ruimte. De interne ontsluiting is zo ingericht dat de straat voldoende breed is om geparkeerde auto's op te vangen. De straat kan tevens fungeren als parkeerplaats bij "piekbezoek" bij woningen (bijvoorbeeld verjaardagen, etc.).

Conclusie

De bestaande infrastructuur kan het verkeer als gevolg van de nieuwe woonwijk goed verwerken. In het plan wordt grotendeels voorzien in parkeren op eigen erf. De beperkte parkeerbehoefte in de openbare ruimte kan ruimschoots in de interne ontsluiting (woonstraat) worden opgevangen.

4.4 | Archeologie

Naar aanleiding van het archeologiebeleid van de gemeente Hulst is een archeologisch advies¹ opgesteld voor plangebied De Singel. Hierin staat verwoord dat voor het plangebied een zone met hoge verwachting (Categorie 4) geldt op de aanwezigheid van archeologische resten in de ondergrond in het laagpakket van Walcheren. Dit betekent dat voor vergunningsplichtige activiteiten met een oppervlakte van meer dan 250 m² (Categorie 4) die dieper reiken dan 0,40 m, de uitvoering van een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het advies ten aanzien van archeologie is in dit bestemmingsplan opgenomen en vormt derhalve geen belemmering.

¹ Kloosterzande Oost locatie Bas Rijk, advies archeologie, Edufact, 26 maart 2015

05 | Planregels

5.1 | Planvorm

Het bestemmingsplan 'De Singel Kloosterzande' is een nadere uitwerking van (een onderdeel van) het bestemmingsplan 'Kloosterzande Oost' en vormt de juridisch planologische basis voor de gewenste, gewijzigde, woningbouwontwikkelingen binnen de kern Kloosterzande.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemming(en) en planregels, die vergezeld gaan van een toelichting. Deze toelichting, waarin de gemaakte keuzes ten aanzien van het bestemmingsplan uiteengezet wordt, vormt het niet-bindende deel van het bestemmingsplan.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012)'.

Dit houdt ook in dat onderscheid wordt gemaakt in bouwen en gebruik. De mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning worden dan ook gesplitst in vergunningen voor bouwen en vergunningen voor gebruik. Om onnodige, extra regels te voorkomen, is er in onderhavig bestemmingsplan echter ervan uitgegaan, dat een vergunning voor bouwen tevens een afwijking voor het daarmee samenhangende gebruik inhoudt.

5.2 | Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De bestemming 'Groen' is toegekend aan die delen van het plangebied die op grond van de beleving van het gebied een blijvend groen en openbaar karakter dienen te hebben. Wel mogen hierbij passende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De bouwregels zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld een gebouw van maximaal 15 m² toe te staan ten behoeve van speelvoorzieningen.

Verkeer (artikel 4)

De beoogde straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen, waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, oevers, bruggen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut zijn bestemd als 'Verkeer'. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen en de bouwhoogte 3, 50 meter.

Wonen (artikel 5)

De locatie is, gelet op de gewenste flexibiliteit, nagenoeg in zijn geheel bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen. Door middel van aanduidingen wordt onderscheid gemaakt in verschillende bebouwingstypen; de woningen kunnen aaneengebouwd, twee-aaneen of vrijstaand worden gerealiseerd. Daar waar de aanduiding 'vrijstaand' is opgenomen kunnen slechts vrijstaande woningen worden gerealiseerd, de aanduiding twee-aaneen maakt de bouw van zowel vrijstaande als twee-aaneengebouwde woningen mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen woningen in alle drie de bebouwingstypen worden gerealiseerd. Aan het oprichten van bebouwing zijn specifieke regels verbonden.

Hoofdgebouwen worden met hun voorgevel in de op de verbeelding aangegeven gevellijn opgericht. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer regels opgenomen betreffende de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens of -grenzen en de goot- en bouwhoogte. Ook voor het oprichten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen zijn bouwregels opgenomen. Deze zien onder meer toe op de situering achter (het verlengde van) de voorgevel, de oppervlakte en de goot- en bouwhoogte.

Vanuit het oogpunt van flexibiliteit zijn enkele mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de planregels, bijvoorbeeld voor het bouwen van op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Daarnaast wordt binnen deze bestemming onder meer voorzien in de mogelijkheid tot het aanleggen van waterpartijen, sloten, oevers, bruggen en andere watervoorzieningen, de voor de ontsluiting van het gebied benodigde straten, fiets- en voetpaden, groen-, speel-, afvalverzamel- en parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair.

Archeologie (artikel 6)

De in dit artikel aangegeven bestemmingen betreffen zogenoemde dubbelbestemmingen. De bestemming valt samen met een groot aantal andere bestemmingen. De regeling heeft tot doel de bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) bouwvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken is aangegeven in welke gevallen een archeologisch (voor)onderzoek nodig wordt geacht.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Om een oneigenlijk gebruik van de bouwergels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die als eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

De algemene bouwregels zijn opgenomen om met name het ondergronds uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en het bouwen te reguleren.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

Ter bescherming van de verkeersplanologische functie van de N689 is een vrijwaringszone-weg opgenomen. Binnen deze zone is het niet bij recht toegestaan om te bouwen. Deze toestemming kan onder voorwaarden wel worden verleend.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen, die onder meer het overschrijden van bebouwingsgrenzen mogelijk maken.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig ontheffing worden verleend tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen. Daarbij is ten aanzien van bestaande afstanden opgenomen dat wanneer deze meer of minder bedragen op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden gehouden. Voor maten geldt dezelfde regel met dien verstande dat de tijdsbepaling ligt op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan. Bij herinrichting van plannen gelden bovenstaande regels mits de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

Slotregel (artikel 12)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'De Singel Kloosterzande'.

06 | Economische uitvoerbaarheid

De financiële aspecten voor realisatie van plan De Singel Kloosterzande zijn in een anterieure overeenkomst tussen gemeente Hulst en ontwikkelende partij (Goossen BV) vastgelegd. Met vaststelling van deze overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid aangetoond.