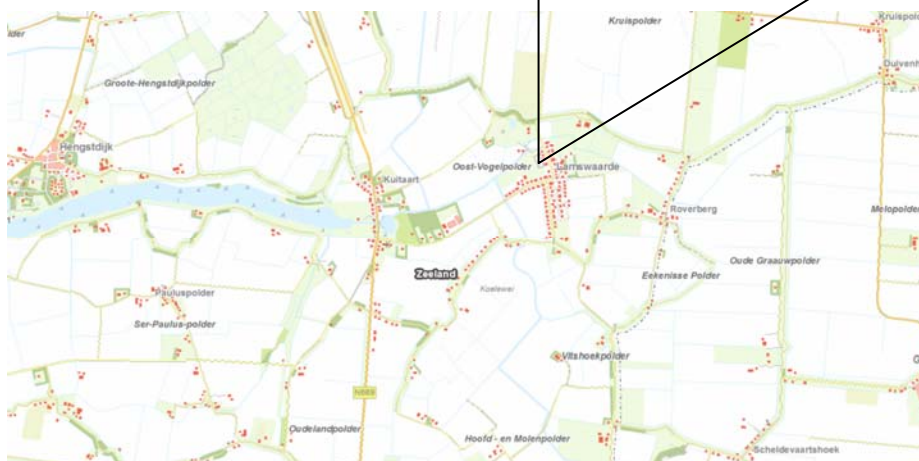


Jac. de Waalstr. 20 Lamswaarde



Opdrachtgever: Dhr. M. van Dorst Jac. de Waalstraat 20 4586 AE Lamswaarde	Adviseur: Butijn Bouw Advies Kerkweg 29 4414 AA Waarde	Identificatiecode: NL.IMRO.0677.bplamswjdwaaalstr20.0010 Planstatus: ontwerp Datum: 30 mei 2012
--	---	--

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Begrenzing plangebied	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Plangebied	
2.1. Historie	4
2.2. Plangebied	5
2.3. Geldende bestemmingsregeling	5
3. Beleidskaders	
3.1. Rijksbeleid	7
3.2. Provinciaal beleid	7
3.3. Gemeentelijk beleid	8
3.4. Conclusie	12
4. Ontwikkeling en inrichting	
4.1. Stedenbouwkundige aspecten	13
4.2. Beeldkwaliteit	13
4.3. Verkeer	13
4.4. Conclusie	13
5. Sectorale toetsen	
5.1. Bodem	14
5.2. Archeologie	14
5.3. Water	15
5.4. Ecologie	16
5.5. Luchtkwaliteit	16
5.6. Wegverkeerslawaaï	17
5.7. Milieuzonering	17
5.8. Externe veiligheid	18
5.9. Leidingen	18
5.10. Financiële haalbaarheid	18
6. Juridische planbeschrijving	
6.1. Planvorm	19
6.2. Toelichting op de regels	19
7. Maatschappelijke verantwoording	
7.1. Inspraakprocedure	21

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Jacobus de Waalstraat 20 te Lamswaarde is het kantoor van Moveo Training & Advies gevestigd. Het betreffende pand is een voormalig woonhuis. In 2007 heeft het bedrijf zich in dit pand gevestigd en is de bestemming van Woondoeleinden omgezet naar Kantoordoeleinden. In het huidige bestemmingsplan "Lamswaarde" heeft het pand op dit moment de bestemming Kantoordoeleinden.

De eigenaar is echter voornemens om in het pand te gaan wonen en een klein gedeelte (zijkamer, met een oppervlakte kleiner dan 25m²) van het pand te gaan gebruiken voor zijn kantoor. Waardoor het hoofdgebruik van het pand weer Woondoeleinden wordt. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarvoor onderhavig plan is bedoeld.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande luchtfoto 01 aangegeven door middel van een rood kader inhoudende het gehele perceel behorend tot het pand Jacobus de Waalstraat 20.



Luchtfoto 01, bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt verder de stedenbouwkundige opzet van het plangebied nader toegelicht. In hoofdstuk 5 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en tevens wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 komen de resultaten van de inspraak aan de orde.

2. Plangebied

2.1. Historie

Lamswaarde is een wegdorp (door lintbebouwing tot stand gekomen) gelegen in Zeeuws-Vlaanderen in Nederland. Het telt 820 inwoners (2010). Sinds de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2003 maakt het dorp deel uit van de gemeente Hulst. Voordien viel Lamswaarde onder de gemeente Hontenisse.

Uit informatie op de gemeentelijke site blijkt dat Oud-Lamswaarde ontstond als uithof van de Vlaamse Abdij van Boudelo, een Cisterciënzer abdij. Deze uithof is gedurende de Tachtigjarige Oorlog verwoest. Na 1615 ontwikkelde zich nabij deze locatie het huidige Lamswaarde.

In 1668 werd in het dorpje een schuurkerk gebouwd. In 1809 werd het een parochiekerk, waarop in 1810 een torentje werd gebouwd. De kerk werd rond 1850 verbouwd. In 1871 begon men met de bouw van de huidige rooms-katholieke Heilige Corneliuskerk, die in 1873 door de Deken van Hulst werd ingewijd. In het dorp zijn verder een dorpscentrum en een basisschool te vinden. Nabij Lamswaarde ligt het gehucht Roverberg.

Kenmerkend voor de straatlinten zijn de wisselende bebouwingstypologie, rooilijnen en bebouwingshoogten. Verdichting en uitbreiding heeft langs zowel de linten als de Achterstraat plaatsgevonden. Aan de oostzijde van de Dreef is sprake van enige planmatige nieuwbouw van meer recente datum. Het uitbreidingsplan Lamswaarde Zuidoost is grotendeels gerealiseerd.

Aan de Jacobus de Waalstraat en de Achterstraat bevinden zich enkele rijksmonumenten: een kerkgebouw, een boerenhoeve met bakhuis en een voormalig klooster / schoolcomplex.

Lamswaarde is in overwegende mate een woongebied. Daarnaast omvat het ook enkele maatschappelijke en commerciële voorzieningen en functies zoals dorpshuis De Luifel, basisschool De Oostvogel, twee kinderopvangcentra (Het Roversnest en Het Lammetje), een tennisbaan, voetbalvelden, een RK-kerk en een begraafplaats. In het gebied vindt in beperkte mate detailhandel en bedrijvigheid plaats. Aan de noordzijde van Lamswaarde is een grote dagrecreatieve voorziening aanwezig in de vorm van een restaurant (Petrus en Paulushoeve) met op de daarachter liggend gronden ruimte voor boerenspelen.



1959



1970



2009

Luchtfotos 02, bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland

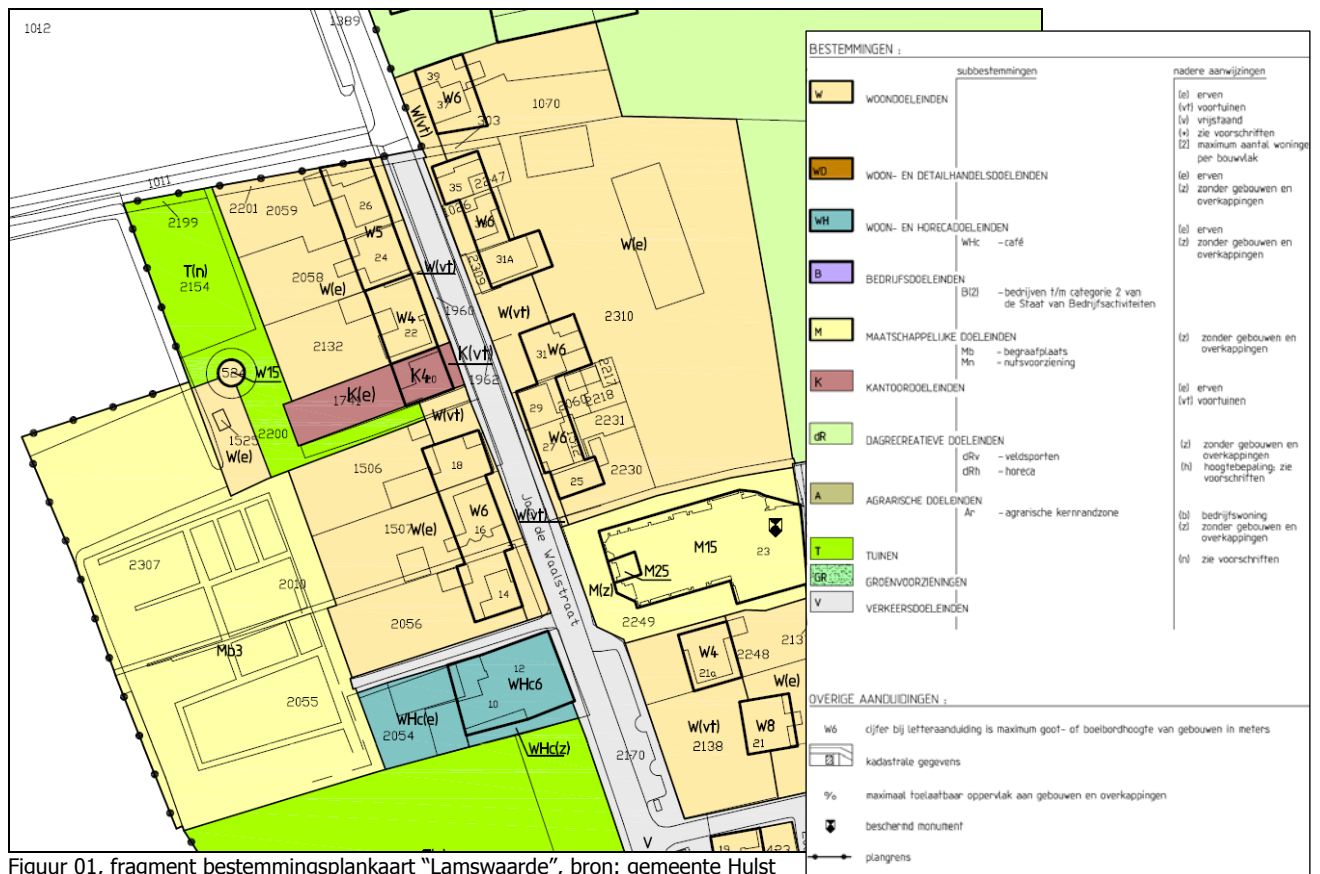
Het pand, Jacobus de Waalstraat 20, is in 1930 gebouwd als woning. Zoals eerder is aangegeven is het pand in 2007 qua gebruik gewijzigd van woning naar kantoor. Hiervoor waren destijds geen bouwkundige ingrepen noodzakelijk.

2.2. Plangebied

Het plangebied is, zoals onder paragraaf 1.2. op de luchtfoto 01 is weergegeven, gelegen aan een van de straatlinten die het dorpje Lamswaarde vormt. De locatie is gelegen nabij de begraafplaats en schuin tegenover de rooms-katholieke Heilige Corneliuskerk. Grenzend aan de achtertuin staat de stomp van een oude molen die als bijgebouw bij de naastgelegen woning wordt gebruikt.

2.3. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Lamswaarde". Op de gronden rust de bestemming "Kantoordoeleinden". Hieronder is een fragment van de bestemmingsplankaart en renvooi opgenomen.



Figuur 01, fragment bestemmingsplankaart "Lamswaarde", bron: gemeente Hulst

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te realiseren voor de verschillende ruimtevragende functies. Met de nota Ruimte krijgen provincies en gemeenten meer ruimte voor ontwikkeling. Met een aantal regels op het gebied van water, landschap en cultuurhistorie kunnen provincies en gemeenten hun verantwoordelijkheden waarmaken met oog voor nationale belangen.

Een aantal punten uit de Nota Ruimte wordt op deze plaats kort uitgelicht. In de eerste plaats het bundelingsbeleid. Ten aanzien van verstedelijking en economische activiteiten gaat de Nota Ruimte uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing ten behoeve van verstedelijking en economische activiteiten moet worden geconcentreerd: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied, of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De bundelingsstrategie ondersteunt de steden in hun functie van economische en culturele motor en draagt zodoende bij aan de rijksdoelstelling van krachtige steden en een vitaal landelijk gebied. Naast bundeling is ook inbreiding, oftewel bouwen binnen bestaand bebouwd gebied, een belangrijk thema in de Nota Ruimte. Ten aanzien van het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied wordt in de Nota Ruimte een streefgetal van 40% genoemd. Als grens van het bestaand bebouwd gebied wordt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000 gehanteerd. Om deze doelstelling in praktijk te brengen moeten de opgaven voor revitalisering, herstructurering en transformatie volgens de Nota Ruimte krachtig ter hand worden genomen.

West-Zeeuws-Vlaanderen, Walcheren en de Zak van Zuid-Beveland worden in de Nota Ruimte als Nationaal Landschap benoemd. Dit zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke, en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland vastgesteld 30 juni 2006.

Op 30 juni 2006 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan vastgesteld. Dit heeft op 1 oktober 2006 rechtskracht verkregen. Kwaliteit en dynamiek zijn de sleutelwoorden in het Omgevingsplan Zeeland. Kort gezegd komen deze sleutelwoorden erop neer dat vanuit het omgevingsplan een bijdrage moet worden geleverd aan de voor Zeeland noodzakelijke economische en sociaal-culturele dynamiek. Tegelijkertijd is het Omgevingsplan gericht op het versterken en ontwikkelen van de kernkwaliteiten van de regio.

In het Omgevingsplan zijn de provinciale doelstellingen als volgt geformuleerd:

- Bundeling van wonen
- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Zorgdragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt
- Terugdringen van het woningtekort tot 1,5 % in 2010

De acties en prestaties die daarvoor geleverd moeten worden, worden als volgt weergegeven:

- Gemeenten stellen jaarlijks een planningslijst woningbouw en monitor woningbouw op
- Beoordelen gemeentelijke planningslijsten woningbouw op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik

- Stimuleren omvang en diversiteit van de nieuwbouwproductie
- In beeld brengen van de omvang van kwetsbare groepen op de woningmarkt in relatie tot de betaalbare voorraad
- De provincie stimuleert experimenten met betaalbare woningbouw ten behoeve van kwetsbare groepen op de woningmarkt
- De provincie ondersteunt de ambities van de regio's met betrekking tot de spreidingsplannen voor zorgwoningen voor ouderen
- De provincie zal bevorderen dat de spreidingsplannen voor zorgwoningen uitgebreid worden met andere doelgroepen met een zorgbehoefte
- De provincie ondersteunt waar mogelijk de realisatie van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor studenten ten einde het onderwijsklimaat in Zeeland te versterken
- Stimuleren particulier opdrachtgeverschap
- Stimuleren dat de gemeenten Vlissingen, Middelburg, Terneuzen en Goes de woningbouwafspraken realiseren
- Nader uitwerken van de vorm en functie van een aanjaagteam

Planningslijst woningbouw:

Met deze lijst geven gemeenten elk jaar hun bouwprogramma inhoud voor de duur van 10 jaar. Deze lijst wordt ter goedkeuring ingediend bij de provincie.

De provincie toetst deze lijst aan de bundelingsdoelstellingen en de doelstelling voor zorgvuldig ruimtegebruik. Instemming van de provincie geeft duidelijkheid over de inpasbaarheid van de plannen die opgenomen zijn op de planningslijst.

Zorgvuldig en effectief ruimtegebruik

Zoals verwoord in het Omgevingsplan stelt het bieden van ruimte aan ontwikkeling met behoud van de omgevingskwaliteiten bijzondere eisen aan het ruimtegebruik. Het uitgangspunt van de provincie is daar zorgvuldig mee om te gaan. Beoogd plan is wat dat betreft een goed voorbeeld hoe op de juiste wijze omgegaan kan worden met het inpassen van een woning in een bestaande situatie.

Grens bestaand bebouwd gebied:

Voor iedere kern is een grens van het bestaand bebouwd gebied vastgesteld. Woningbouwplannen gelegen binnen deze grens worden beschouwd als inbreiding- of herstructureringsplannen. Deze tellen vervolgens mee voor de doelstelling dat 50 % van de woningproductie binnen bestaand bebouwd gebied moet worden gerealiseerd. De grenzen worden door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. Om de 5 jaar zal bezien worden of actualisering van deze grenzen noodzakelijk is.

Ook voor Hulst zijn die grenzen vastgesteld. Beoogde locatie valt binnen voornoemde grenzen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Door de gemeente zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld m.b.t. woningbouw. De belangrijkste zijn:

- Woonvisie gemeente Hulst
- Planningslijst
- Bestemmingsplannen

Hierin komen vele zaken aan de orde die van belang zijn voor een goed woonklimaat maar ook ingaan op een evenredige verdeling van het woningbouwprogramma.

Woonvisie gemeente Hulst:

Om de strategische ligging tussen Antwerpen en de zone Gent-Terneuzen beter te benutten heeft de gemeente Hulst ingezet op de functie woon- en recreatiegemeente. Aan de hand van de gemeentelijke woonvisie is bepaald hoe hieraan invulling is gegeven.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma is vastgelegd in een meerjaren-woningbouw-planning, die jaarlijks wordt geactualiseerd. Aan de hand van de woningbouwplanning en monitoring van de daadwerkelijk gerealiseerde woningen zal de provincie sturen.

Een voor beoogd object van belang zijnde opgave welke genoemd is in de woonvisie is te vinden onder het kopje "Verbeteren van de woonkwaliteit". Hieronder wordt genoemd dat er in het kader van zuinig ruimtegebruik inbreidingslocaties voor gaan op uitbreidingslocaties en dat herstructurering en transformatie prioriteit dienen te krijgen om verpaupering en sociale segregatie tegen te gaan. Onderhavig plan is een voorbeeld van een lichte vorm van transformatie wat enkel het gebruik betreft zonder dat er aan het gebouw iets hoeft veranderd te worden.

Hieronder is een fragment opgenomen van de planningslijst 2008-2012:

hieronder is een fragment opgenomen van de planningslijst 2008-2012.

PLANNINGSLIJST WONINGBOUW 2008 tot 2018																												planningelijst 2008-2018 definitief.xls									
Gemeente		: Hulst						Datum		: 11-3-2008																											
cbs gem. code		: 0677																																			
kern en project of plan		algemeen						woningtype				prijsklasse		sloop		woondoelen												totaal									
		postcode (vier cijfers)	afrekening categorie	planstadium	soort locatie	woonmilieu	(rest)capaciteit vln plan, per 1-1-2008	georgazins huur	meergazins huur	georgazins koop	meergazins koop	geefscop	duur	sloop/ontleestelingen	ruftedenwoning	waaraan verzorgd wonen	woonparken	particulier opdrachtgechap	integrale woningwiteit	2008	2009	2010	2011	2012	2008 t/m 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2013 t/m 2017	2008 t/m 2017					
1	2	3	4	5	6	7	a	b	c	d	a	b	c	10	a	b	c	d	e	12					13						14		15	16			
9. LAMSWAARDE/KUITAART Lamswaarde Zuid-oost 4586 D 1 I 7 5 5 5 5 2 2 2 1 5 0																																					
Achterstraat 4586 D 4 I 7 8 8 8 2 4 4 4 12 0 1																																					
Diversen / onvoorzien 45 C/D/F 4 I / U 4/5/6/7 6 6 25 3 3 3 3 3 15 3 3 3 3 3 15																																					

Weliswaar staat het beoogd project niet met name genoemd op de betreffende planningslijst. Echter valt het bouwen van 1 woning onder "diversen/onvoorzien".

Het van toepassing zijnde artikel 8 is op de volgende pagina opgenomen:

Artikel 8 Kantoordoeleinden (K)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoordoeleinden (K) zijn bestemd voor:
 - a. kantoren;
 - b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. bouwwerken zijn toegestaan:
 1. op de gronden zonder nadere aanwijzing: hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. ter plaatse van de nadere aanwijzing "erven" (e): uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
 3. ter plaatse van de nadere aanwijzing "voortuin" (vt): uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
 - b. de afstand van gebouwen en overkappingen die niet in de perceelsgrens worden gebouwd, mag tot die perceelsgrens niet minder bedragen dan 1 m;
 - c. de goot- of boeibordhoogte en/of bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

	goot(- of boeibord)hoogte	bouwhoogte
1. van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4 m hoger dan maximum goothoogte
2. van aan- of uitbouwen en bijgebouwen	3 m	7 m;
3. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde	--	zie artikel 17 lid 5;

- d. ter plaatse van de nadere aanwijzing (e) gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. per bouwperceel mag van de met de nadere aanwijzing (e) bestemde gronden ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 2. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m.

Vrijstellingsbevoegdheid

Oppervlakte aan erfbouwing

4. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder d ten einde een groter oppervlakte aan erfbouwing te kunnen toestaan, met dien verstande dat per bouwperceel:
 - a. ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
 - b. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m².
5. Vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Binnen deze bestemming is het gebruik als woning niet toegestaan.

Hieronder is tevens artikel 3 opgenomen welke van toepassing is voor de bestemming "Woondoeleinden" binnen hetzelfde bestemmingsplan "Lamswaarde":

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. het wonen met bijbehorende bebouwing, erven, tuinen, toegangs- en achterpaden;
 - b. aan-huis-gebonden beroepen;
 - c. aan-huis-gebonden logies met ontbijt, voor zover het vloeroppervlak niet groter is dan 25 m².

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de navolgende bouwwerken zijn toegestaan:
 1. op de gronden zonder nadere aanwijzing en op gronden met de nadere aanwijzing (v): hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. ter plaatse van de nadere aanwijzing "erven" (e): uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
 3. ter plaatse van de nadere aanwijzing "voortuin" (vt): uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
 - b. hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen (woningen) mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. op gronden zonder nadere aanwijzing: vrijstaand of aaneen;
 2. ter plaatse van de nadere aanwijzing "vrijstaand" (v): vrijstaand;
 - c. het op de kaart tussen haakjes [...] geplaatste cijfer geeft het maximaal toegestane aantal woningen aan binnen het bouwvlak;
 - d. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1 m;
 - e. de afstand van gebouwen en overkappingen die niet in de perceelsgrens worden gebouwd, mag tot die perceelsgrens niet minder bedragen dan 1 m;
 - f. de goot- of boeibordhoogte en/of bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

	goot(- of boeibord)hoogte	bouwhoogte
1. van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4 m hoger dan maximum goothoogte;
2. van aan- of uitbouwen en bijgebouwen	3 m	7 m;
3. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde	--	zie artikel 17 lid 5;

- g. in afwijking van het bepaalde in lid f en de kaart geldt ten aanzien van de goot- en boeibordhoogte van hoofdgebouwen dat indien een hoofdgebouw wordt afgedekt door een asymmetrisch dakvorm met één hellend dakvlak, de goot- of boeibordhoogte van de gevel loodrecht op de weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd ten hoogste 10 m mag bedragen;

Vervolg artikel 3

- h. ter plaatse van nadere aanwijzingen gelden voorts de aanvullende bepalingen:
1. W(v):
ter plaatse van de nadere aanwijzing "vrijstaand" (v) mag de afstand van een gebouw en van een overkapping tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder dan 3 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de nadere aanwijzing (*) op de gronden binnen deze zone aan één zijde aan- of uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan;
 2. W(e):
voor het bouwen op gronden met de nadere aanwijzing (e) gelden de volgende bepalingen:
 - a. per bouwperceel mag ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum van 60 m²;
 - b. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder a minder zou bedragen dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

4. Het is verboden om bijgebouwen te gebruiken als woon- en werkruimten.

Vrijstellingsbevoegdheden

Kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

5. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven;
 - b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen bedragen;
 - c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
 - d. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 - f. geen vrijstelling mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
 - g. vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4. Conclusie

Het Rijksbeleid (Nota Ruimte) streeft naar bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De kernbegrippen zijn kwaliteit en kwaliteitsverbetering, waarbij duurzaamheid wordt nagestreefd.

Beoogd initiatief, het wijzigen van een kantoorpandje in een woning, niet gelegen binnen het Nationaal Landschap, is een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. Voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied, past binnen de provinciale en gemeentelijke kaders, echter past niet in het geldend bestemmingsplan.

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld initiatief passend geacht binnen het beleid en wordt middels onderhavig bestemmingsplan de ontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt.

4. Ontwikkeling en inrichting

4.1. Stedenbouwkundige aspecten

De beoogde locatie is gelegen in de kern Lamswaarde van de gemeente Hulst. Lamswaarde is een zogenaamd wegdorp, bestaande uit een aantal straten, ook wel linten genoemd waaraan de woningen gebouwd zijn. Ook de Jacob de Waalstraat is één van die linten. Kenmerkend voor de straatlinten is de schakering van bouwstijlen, rooilijnen en bebouwingshoogten. Verdichting en uitbreiding heeft langs zowel de linten als de Achterstraat plaatsgevonden. Aan de oostzijde van de Dreef is sprake van enige planmatige nieuwbouw van meer recente datum.

4.2. Beeldkwaliteit

Het hoofdgebouw is gebouwd in de jaren 30 van de vorige eeuw. De karakteristieke stijl van het pand is ook terug te vinden in het naastgelegen pand. De symmetrische voorgevel is verfraaid met metselwerkversieringen. De dakbedekking is uitgevoerd in een ruitmotief leibedekking.



Op het achtererf staat een oudere betonsysteembouw garage afgedekt met golfplaten.

De initiatiefnemer is voornemens om het pand geheel in tact te laten en alleen het gebruik te wijzigen van kantoor naar het oorspronkelijke gebruik als woning. In de woning zal een zijkamertje met een oppervlakte van ruim kleiner dan 25 m² behouden worden als kantoortje. De hoofdbestemming wordt dan wonen met een klein kantoor aan huis.

4.3. Verkeer

Het pand is gelegen aan een straat waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Parkeergelegenheid is aanwezig op eigen terrein. Maar ook mag er geparkeerd worden aan de kant van de straat.

4.4. Conclusie

De wijziging van het gebruik van kantoor naar woning op deze locatie geeft geen nadelige gevolgen voor de verkeerssituatie en ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving. Gerekend met 1 parkeerplaats op eigen erf en 1 aan de straatzijde wordt ruim voldaan aan de gangbare normen voor een dergelijk niet stedelijk gebied.

5. Sectorale Toetsen

5.1. Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Het betreft in onderhavig geval het wijzigen van het gebruik van een kantoorpand naar een woonpand. Vanaf de bouw in circa 1930 tot 2007 is het altijd als woning in gebruik geweest. Van 2007 tot heden is het in gebruik geweest als kantoor en de achtertuin is ongewijzigd gebleven. Er hebben in die periode geen milieubelastende activiteiten plaats gevonden die een bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

Conclusie:

Op basis van de historische gegevens kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen wijziging.

5.2. Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch beleid vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en het beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor de inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde een vast onderdeel van de planvoorbereiding. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed, en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

De beoogde locatie komt op de Archeologische monumentenkaart niet voor als een gebied van archeologische waarde en/of betekenis. Op de IKAW is de bouwlocatie aangegeven als een gebied met een lage trefkans. Tevens wordt opgemerkt dat er geen ingrepen in de bodem zullen plaatsvinden.

Conclusie:

Nader archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.3. Water

Waterhuishouding

Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw" getekend tussen rijk, de provincies, de unie van waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Tevens is per 1 november 2003 door wijziging van de Bro een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Belangrijk is de vraag of het project consequenties heeft voor de waterhuishouding in het (plan)gebied.

Grootte van het plan:

Het plan houdt enkel het wijzigen van het gebruik in. Er zullen geen wijzigingen plaats vinden die de aanwezige verharding zullen vergroten.

Waterkeringen:

Niet van toepassing om reden dat er geen sprake is van een waterkeringbelang.

Waterschapswegen:

Niet van toepassing om reden dat de locatie gelegen is binnen de bebouwde kom.

Waterbeheer (incl. grondwater):

Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001- 2006; Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt.

Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenskaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Oppervlaktewater

De hemelwaterriolering van de daken blijft ongewijzigd.

Grondwater

Er zijn in de huidige situatie geen problemen bekend met betrekking tot het grondwater.

Riolering

De riolering blijft ongewijzigd.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Duurzaamheid

Van de mogelijkheid om het schone hemelwater te hergebruiken wordt gebruik gemaakt door het aanbrengen van een regenton.

Conclusie:

Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

5.4. Ecologie

Inleiding:

De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- o Vogelrichtlijn (1979);
- o Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) "Natuurbeschermingswet 1998" in werking getreden. De Europese regelgeving in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is nu geheel in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De ecologische hoofdstructuur is beschermd in het provinciale beleid.

Beschrijving projectlocatie:

Het plan betreft alleen het wijzigen van het gebruik van het gebouw van kantoor naar wonen. Het plan voorziet niet in daadwerkelijke wijzigingen buitenom het gebouw.

Conclusie:

Om reden dat er geen ingrepen zullen plaatsvinden buitenom het pand geeft realisering van het initiatief geen nadelige consequenties voor de ecologie in de nabijheid van de planlocatie.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt dit het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan

dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Hieronder zijn de invoergegevens en uitkomst weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		5
Aandeel vrachtverkeer		1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie:

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het plan bestaat uit het wijzigen van een kantoorpand naar een woning daardoor zal dit initiatief in niet betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet derhalve uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.6. Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderbouwd worden of de aanwezige geluidsbelasting van het autoverkeer op de nieuwe gevel onder de genormeerde waarden blijft.

De wegen in en om het plangebied vallen binnen de 30 km zone.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het aanwezige wegverkeerslawaaï, gelet op de maximum toegestane snelheid van 30 km/uur, geen belemmering oplevert voor de betreffende wijziging in het gebruik.

5.7. Milieuzonering

Beoogde locatie is gelegen in een omgeving bestaande uit een concentratie van meerdere woningen, het dorp Lamswaarde. In en grenzend aan het dorp zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. De afstanden tot de planlocatie zijn allen echter groter dan 100 meter. Ook is in de nabijheid van de planlocatie, aan de noordzijde van Lamswaarde een grote dagrecreatieve voorziening aanwezig in de vorm van een restaurant (Petrus en Paulushoeve) met op de daarachter liggend gronden ruimte voor boerenspelen. De afstand van de planlocatie tot voornoemde voorziening bedraagt ruim 70 meter.

Op grond van de VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering" 2009 kan gesteld worden dat voornoemde dagrecreatieve voorziening onder de categorie 2 valt. Voor deze categorie geldt een zone van 30 meter.

Conclusie:

Gelet op de aanwezige afstanden zijn er geen nadelige invloeden te verwachten die belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsvoering van de bedrijven en zal er geen sprake zijn van een onacceptabel hindercontour vanuit de inrichtingen naar de planlocatie.

5.8. Externe Veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten een bedrijventerrein. Bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten. Het is van belang dat bij de geplande nieuwbouw van woningen rekening wordt gehouden met een bepaalde veiligheidsafstand ten aanzien van risicovolle bedrijven (zoals LPG stations, opslag gevaarlijke stoffen, koelinstallaties).

Geïnterviewd is of er in de nabijheid van de planlocatie bedrijven zijn gevestigd die vallen onder het BEVI.

Conclusie:

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane wijziging van het gebruik.

5.9. Leidingen

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen planologisch relevante ondergrondse leidingen gelegen.

Conclusie:

Het aspect leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane wijziging van het gebruik.

5.10. Financiële haalbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Voor het plan is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Exploitatieplan:

Het opstellen en het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk, omdat:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden is verzekerd via een anterieure grondexploitatie overeenkomst;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet noodzakelijk is;
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d van de Wro, niet noodzakelijk is.

Conclusie:

Gelet op de inhoud van de overeenkomst is realisering van het project met betrekking tot de financiële aspecten voldoende gewaarborgd.

6. Bestemmingsregeling

6.1. Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat aan de gronden in dit plan nauw omschreven bebouwing- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die op 1 juli 2008 zijn ingegaan, digitaal worden vervaardigd. De volledige verplichting van digitalisering en standaardisering van de bestemmingsplannen is op 1 januari 2010 ingegaan.

Het voorliggende bestemmingsplan "Jac. de Waalstraat 20 Lamswaarde" is geheel op de nieuwe eisen toegespitst.

6.2. Toelichting op de bestemmingen

De toekomstige bestemming wordt aangemerkt als "Wonen".

Voor deze bestemming is aansluiting gezocht bij het geldend bestemmingsplan "Lamswaarde". De voorschriften zijn geënt op de nieuwe regels overeenkomstig de nieuwe Wro.

Opzet plankaart

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur zoveel mogelijk op de plankaart zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dan ook dat zoveel mogelijk informatie op de plankaart wordt aangegeven en dat de plankaart digitaal wordt opgebouwd.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- De ondergrond waarop de bestemmingsplankaart is gebaseerd geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- Op de plankaart wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven waar al dan niet, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- Op het renvoi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid: W voor "Wonen".

Verder geldt het volgende.

- Bebouwing mag binnen het op de plankaart aangeduide "bouwvlak" worden opgericht;
- Kleine letters tussen haakjes achter de bestemming zijn een aanduiding waarmee ter plaatse van deze aanduiding wordt aangegeven:
 - o specifieke bouwregels zoals *[e]* voor erven en *[vt]* voor voortuinen
- Cijfers op de kaart zijn aanduidingen voor de maatvoering van de bebouwing. Binnen het bouwvlak is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte weergegeven (4/8), waarbij het eerste (bovenste) cijfer de goothoogte en het tweede (onderste) cijfer de bouwhoogte aangeeft;
- Tenslotte kunnen er op de plankaart aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren (bijvoorbeeld voorgevelrooilijn) en gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet regels

De planvoorschriften vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

1. Inleidende regels

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften 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.

2. Bestemmingsregels

Wonen (artikel 3)

De planlocatie is bestemd tot "Woondoeleinden". Binnen de bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, overige gebouwen en andere bouwwerken. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn onder meer bepalingen opgenomen ten aanzien van onder andere de situering, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de dakvoet en de totale hoogte (op de plankaart aangegeven). Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn onder meer bepalingen opgenomen betreffende de dakvoetheogte en totale hoogte, de afstand tot de voorgevelrooilijn, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de hoogte van tuin- en erfafscheidingen.

3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen van toepassing zijn, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregeling of de regel welke wettelijke regeling er van toepassing is, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden.

4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk geeft een strafregel, overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

7. Maatschappelijke verantwoording

7.1. Inspraakprocedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 19 januari 2012 tot en met 29 februari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.