

BESTEMMINGSPLAN HERSTEL BEDRIJFSBESTEMMINGEN SINT JANSTEEN

PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN "SINT JANSTEEN"

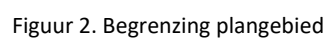
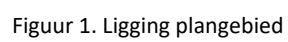
TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Herstel bedrijfsbestemmingen Sint Jansteen
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpstjanbedrijfsbes-0010
Project:	16-124
Datum:	8 november 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
2.2 Definitie plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	5
1.4 Veranderingen in de planologische situatie	5
1.5 Opbouw	6
H2. Toetsing	7
2.1 Archeologie	7
2.2 Bodem	7
2.3 Water	8
2.4 Ecologie	8
2.5 Cultuurhistorie	9
2.6 Verkeer en parkeren	9
2.7 Milieuzonering	9
2.8 Luchtkwaliteit	9
2.9 Externe veiligheid	9
H3. Juridische vormgeving	10
3.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	10
3.2 Opzet bestemmingsregeling	10
3.3 Gehanteerde bestemmingen	11
H4. Uitvoerbaarheid en handhaving	12
4.1 Economische uitvoerbaarheid	12
4.2 Handhaving	12
4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
Bijlagen	
1a. Watertoetstabel	13
1b. Wateradvies	14



H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2009 is het bestemmingsplan Sint Jansteen vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst. Voor kleinschalige bedrijven in de kern is de bestemming 'Bedrijf' gehanteerd. Op drie locaties is echter verzuimd ook een woonfunctie aan de kavel toe te kennen, terwijl op die locaties wel al lange tijd gewoond wordt én die woonfunctie in het voorafgaande bestemmingsplan Sint Jansteen (1976) wel was opgenomen. Het gaat om de locaties Wilhelminastraat 5, Hoofdstraat 35 en Jos Everaardstraat 33.

Op de locatie Wilhelminastraat 5 is bij de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'groothandel' opgenomen, terwijl ter plaatse een winkel in sportartikelen en –prijzen is gevestigd. Op de locatie Hoofdstraat 35 is een winkel in huishoudelijke artikelen, sanitaire artikelen, gereedschappen, ijzerwaren, zonweringsartikelen en papierwaren gevestigd alsmede een postagentschap. Tevens is het gasfitters-, waterfitters, loodgieters- en centrale verwarmingsbedrijf er gevestigd, van waaruit monteurs naar de locaties vertrekken. Op de locatie Jos Everaardstraat 33 is een loodgietersbedrijf gevestigd.

De gemeente Hulst wil nu de bestaande situatie vastleggen door de woonfunctie op te nemen en de bestemmingen toe te snijden op de bestaande situatie. Dit bestemmingsplan is daarmee grotendeels conserverend van aard.

1.2 Definitie plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de volgende locaties:

- Wilhelminastraat 5: het perceel kadastraal bekend als Hulst L200;
- Hoofdstraat 35: het perceel kadastraal bekend als Hulst L245;
- Jos Everaardstraat 33: het perceel kadastraal bekend als Hulst L653.

1.3 Vigerende planologische situatie

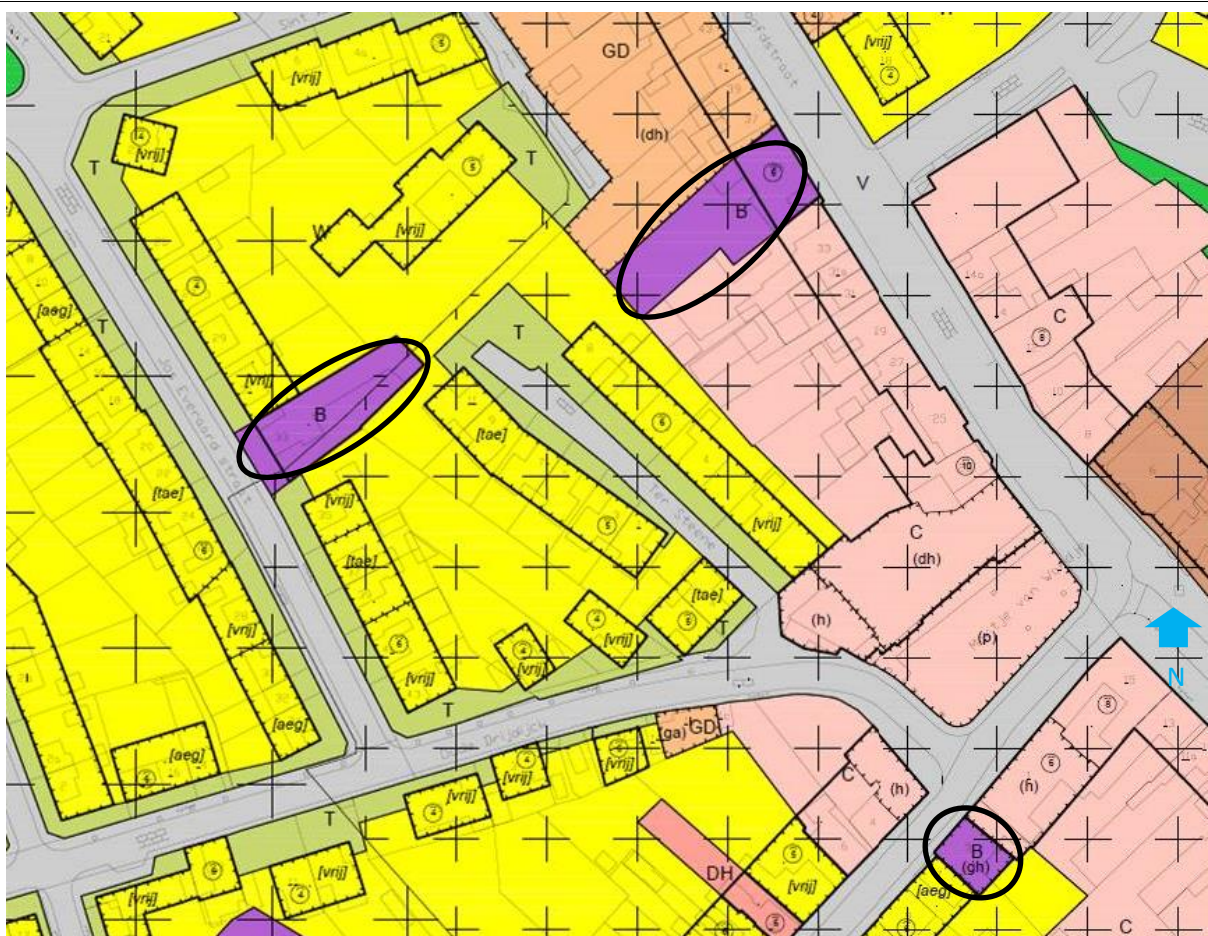
In het vigerende bestemmingsplan zijn de drie percelen bestemd als Bedrijf. Daarbinnen zijn bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan en waar detailhandel expliciet is uitgesloten. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning met maximaal één bijgebouw van 25 m² toegestaan. De aanduiding bedrijfswoning ontbreekt op de plankaart (figuur 3). Op de locatie Wilhelminastraat 5 is bij de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'groothandel' opgenomen.

1.4 Veranderingen in de planologische situatie

Met dit bestemmingsplan verandert er niets aan de fysieke situatie.

De bestemmingen ter plaatse van de locaties Hoofdstraat 35 en Wilhelminastraat 5 worden omgezet naar de bestemming Centrum, zoals die ook gelden voor de aangrenzende percelen. Hierin is wonen direct toegestaan en is op de begane grond detailhandel, dienstverlening, praktijkruimte, maatschappelijke functies, horeca tot categorie 1b mogelijk. Ten opzichte van de bestemming Centrum in het vigerende bestemmingsplan worden op de locatie Hoofdstraat 35 niet alleen bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 1 maar ook tot milieucategorie 2 mogelijk gemaakt. Hierdoor passen de loodgietersactiviteiten direct binnen de bestemming. De bestemming ter plaatse van de locatie Jos Everaardstraat 33 wordt omgezet naar de bestemming Gemengd, waarin zowel het

wonen als kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot milieucategorie 2 mogelijk worden gemaakt. Ten slotte zijn alle regels vertaald naar de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

Beleidsmatig is er geen sprake van enige invloed. Drie bestaande woningen die al lange tijd in gebruik zijn als woning, worden planologisch verankerd. Hiermee is een omissie in het vigerende bestemmingsplan hersteld.

1.5 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 3 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Toetsing

2.1 Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen in de lagen 1 (Laagpakket van Walcheren) en 4 (Pleistoceen). De locaties Wilhelminastraat 5 en Hoofdstraat 35 vallen daarenboven binnen de gewaardeerde stads- en dorpskern. Volgens het beleid geldt in zones met een hoge verwachting en zeker in gewaardeerde stads- en dorpskernen een vergunningplicht voor ingrepen die dieper gaan dan 0,40 meter beneden maaiveld. Deze vergunningplicht wordt in dit bestemmingsplan als dubbelbestemming opgenomen en dient als planologische bescherming.

Voor de locaties Wilhelminastraat 5 en Hoofdstraat 35 geldt de vergunningplicht bij ingrepen groter dan 50 m², voor de locatie Jos Everaardstraat 33 bij ingrepen groter dan 250 m².

Het is mogelijk dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

2.2 Bodem

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. De locaties maken geen deel uit van aardkundig waardevolle gebieden.

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt over een recente bodemkwaliteitskaart (Tweede herziening van de nota Bodembeheer, vastgesteld in december 2015). In deze bodemkwaliteitskaart, vallen de drie locaties in de zone “B1 Woonwijken < 1960”. De ondergrond voldoet in beginsel aan de achtergrondwaarde, de bovengrond aan de maximale waarden voor wonen. Voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie wordt de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening. Het gaat in dit geval om drie bebouwde en/of verharde kavels, waar al van oudsher gewoond wordt. De bedrijfsactiviteiten die mogelijk gemaakt zijn door de vigerende bestemming, zijn niet bodembedreigend. Er zijn geen belemmeringen vanwege bodemkwaliteit te verwachten.

Kabels en leidingen

Op de kavels zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen als gevolg van kabels en leidingen te verwachten.

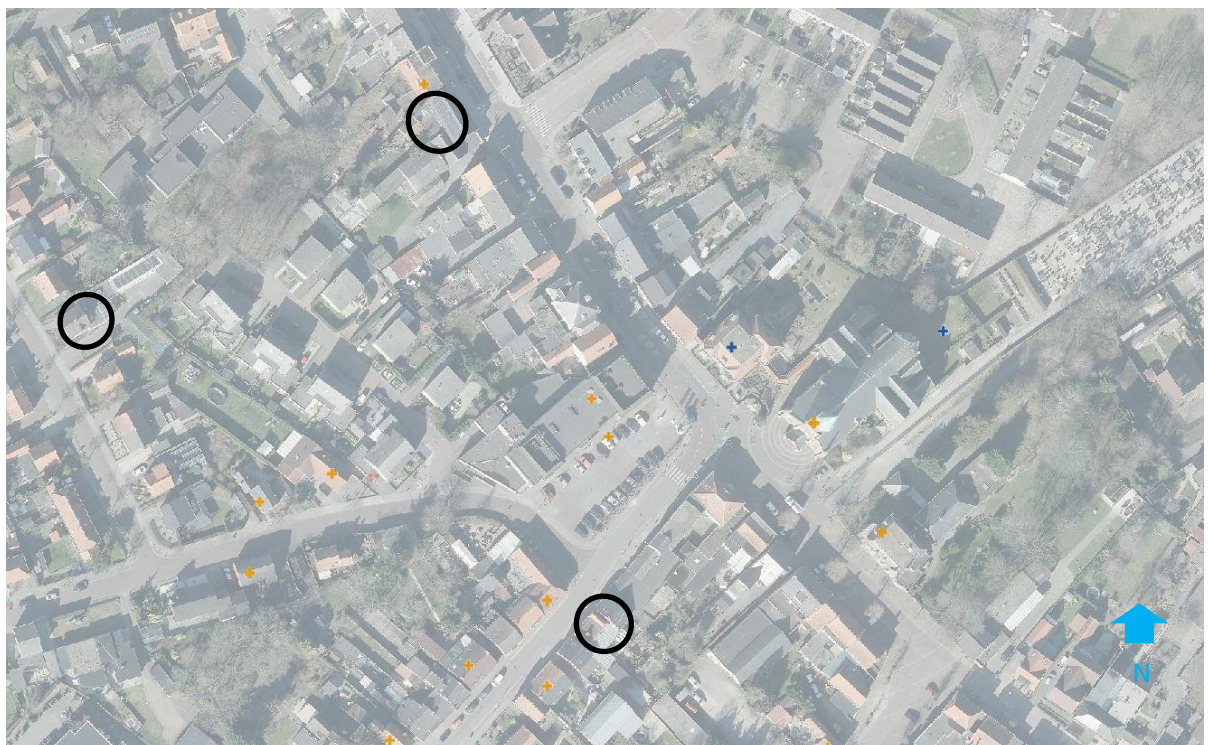
2.3 Water

De drie locaties hebben betrekking op bestaande erven en panden in de kern van Sint Jansteen. De kavels zijn in de bestaande situatie vrijwel volledig bebouwd en/of verhard. Deze situatie verandert niet als gevolg van dit nieuwe bestemmingsplan die immers geen nieuwe bouwmogelijkheden met zich mee brengt. In de bestaande situatie worden hemelwater en vuilwater via de riolering verwerkt; ook deze situatie verandert niet als gevolg van de bestemmingswijziging. Er zijn geen bouwactiviteiten voorzien, er is alleen sprake van een bestemmingswijziging die de bestaande situatie vastlegt.

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

2.4 Ecologie

Dit bestemmingsplan leidt niet tot andere activiteiten dan reeds planologisch mogelijk, met dien verstande dat alleen de functie wonen wordt toegevoegd. Er is geen sprake van een extra verkeersaantrekkende werking op grond waarvan ecologisch waardevolle gebieden in de omgeving zouden kunnen worden belast. De bouwmogelijkheden worden niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan en er is geen sprake van voorgenomen bouwactiviteiten. Ecologie vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



Figuur 4. Cultuurhistorische waarden

2.5 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart (figuur 4) is te zien dat de drie locaties niet gewaardeerd zijn als monument of als historisch waardevolle boerderij. In de directe omgeving zijn wel verschillende rijksmonumenten en MIP-objecten (MonumentenInventarisatieProject) te vinden. Dit bestemmingsplan leidt niet tot andere activiteiten dan reeds planologisch mogelijk, met dien verstande dat alleen de functie wonen wordt toegevoegd. De bouw mogelijkheden worden niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan en er is geen sprake van voorgenomen bouwactiviteiten. Er is geen invloed op nabijgelegen monumenten. Cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.6 Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie verandert niet en het gebruik van de bestaande kavels evenmin. De woonfunctie die al aanwezig was wordt in het bestemmingsplan verankerd. De bouw mogelijkheden worden niet anders dan in het vigerende bestemmingsplan. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte in het centrum van Sint Jansteen. De druk op het parkeren wordt als gevolg van de bestemmingswijziging niet groter. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.7 Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering 2009” geeft voor verschillende functies in nieuwe situaties indicatieve afstandsmaten die in de situatie van een stille woonwijk in acht genomen moeten worden. In een omgeving waarin meerdere verschillende activiteiten plaatsvinden, zoals in het centrum van Sint Jansteen, mag met een afstandsstap lager rekening worden gehouden. In het vigerende bestemmingsplan was milieu-categorie 2 al rechtstreeks toegestaan. Deze activiteiten worden aanvaardbaar geacht in een gemengde omgeving. De nieuwe bestemmingen geven geen mogelijkheid voor bedrijfsactiviteiten met een zwaardere milieubelasting. Milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

2.8 Luchtkwaliteit

Het opnieuw verankeren van de woonfunctie in de bestemming van drie percelen binnen een kern draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

2.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Er is in dit geval geen sprake van nieuwe bouw mogelijkheden, van gebruik van gevaarlijke stoffen of van meer aanwezige personen op de locaties. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

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

H3. Juridische vormgeving

3.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

3.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing weer en de titel van het plan aan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

4.3 Gehanteerde bestemmingen

De begrenzing van het plangebied is beschreven in paragraaf 1.2.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

De volgende bestemmingen zijn van toepassing in het plangebied: Centrum en Gemengd. Deze artikelen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Sint Jansteen, waarbij alleen de van toepassing zijnde onderdelen zijn overgenomen. Hierdoor verandert het regime niet. De terminologie is in lijn gebracht met andere recente bestemmingsplannen in de gemeente Hulst. De bescherming van de archeologische waarde is verankerd in twee dubbelbestemmingen die zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Sint Jansteen, zodat een gelijkwaardige regeling ontstaat.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 7 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 8 bevat de algemene bouwregels. In artikel 9 wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan af te wijken (de zogenaamde toverformule). In artikel 10 en 11 zijn algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om af te kunnen wijken in verband met de werkelijke bestaande situatie, om ondergeschikte verschuivingen en aanpassingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of andere regelingen te kunnen doorvoeren.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 12 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 13 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan herstel bedrijfsbestemmingen Sint Jansteen”.

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. Dit bestemmingsplan legt de feitelijk gerealiseerde situatie vast. Economische uitvoerbaarheid is daarbij geen issue.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat. Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is de partiële herziening gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van xx tot xx 2016 ter visie gelegen.