

BESTEMMINGSPLAN

SINT JANSHOF

PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN "SINT JANSTEEN"

TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Sint Janshof te Sint Jansteen
Gemeente:	Hulst
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpstjanstjanshof.001V
Project:	13-055
Datum:	12 december 2013
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	6
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Kenschets plangebied	7
2.2 Beleidsuitgangspunten	8
2.3 Beoogde situatie	9
H3. Toetsing	11
3.1 Archeologie	11
3.2 Bodem	11
3.3 Water	12
3.4 Flora en fauna	12
3.5 Verkeer en parkeren	12
3.6 Milieuhinder	13
3.7 Grijze milieuaspecten	15
H4. Juridische vormgeving	17
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	17
4.2 Opzet bestemmingsregeling	17
4.3 Gehanteerde bestemmingen	18
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Handhaving	21
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen	
1a. Watertoets	23
1b. Wateradvies	24



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Sint Jansteen vormt één van de grotere kernen in de gemeente Hulst. De kern telde op 1 december 2012 3.143 inwoners. De kern is gevormd rond de kruising van een aantal historische routes, te weten de Oude Drijdijk, de Hoofdstraat, de Brouwerijstraat en de Wilhelminastraat. Langs de historische routes zijn nog enkele resten van de historische bebouwing zichtbaar. Het straatbeeld wordt echter nagenoeg bepaald door naoorlogse woningbouw. De gebieden achter de historische routes zijn voornamelijk na de tweede wereldoorlog volgebouwd met planmatige woonwijken.

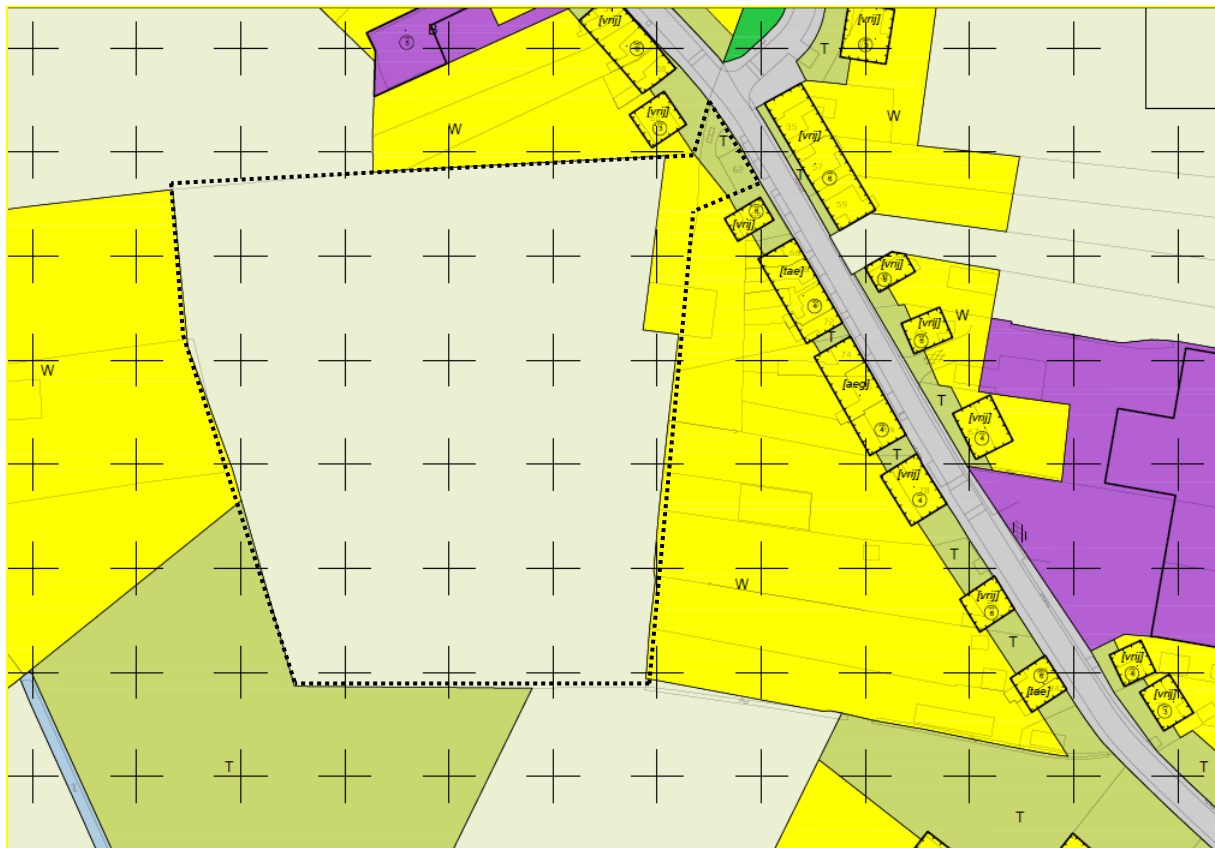
Een van de plekken tussen de historische routes is het zogeheten Sint Janshof. Dit hof is met een lusvormige structuur ontsloten op de Brouwerijstraat. Aan het hof is ruimte voor zes kavels voor vrijstaande villa's. Twee ervan zijn inmiddels gebouwd. Twee andere kavels zijn verkocht. Het totale hof heeft een oppervlakte van bijna 2 hectare. De regelingen die in een artikel 19 WRO procedure zijn getroffen voor de realisatie van het Sint Janshof, zijn echter niet volledig op de juiste manier verankerd in een planologische regeling. Met dit bestemmingsplan wordt deze omissie rechtgezet; de onderbouwing van de destijds gevoerde artikel 19 WRO procedure vormt de basis van het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 3. Ontwikkeling in gang gezet

1.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is in het bestemmingsplan Sint Jansteen, vastgesteld op 22 april 2010, grotendeels bestemd als Agrarisch. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Er is geen bouwvlak op het perceel opgenomen, waardoor de bouwmogelijkheden beperkt zijn tot schuilmogelijkheden, sanitaire voorzieningen ten behoeve van kamperen bij de boer tot een maximum van 50 m². Bij de aansluiting van het plangebied op de Brouwerijstraat geldt de bestemming Tuin, bestemd voor sier- en moestuinen zonder bouwmogelijkheden.



Figuur 4. Vigerend bestemmingsplan (plangebied gestippeld omlind)

1.3 Opbouw

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan en de gemaakte afspraken toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Kenschets plangebied

De Brouwerijstraat te Sint Jansteen vormt de historische route tussen de dorpskernen van Sint Jansteen en Kapellebrug. Deze straat wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van lintbebouwing waarin wonen de dominante functie is. De grotendeels vrijstaande woningen aan de Brouwerijstraat zijn voornamelijk opgebouwd uit één laag met kap. De gevelkarakteristiek kent weinig samenhang met verschillende maatvoeringen en verspringingen ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

De woningbouwlocatie Sint Janshof is gelegen op een binnenterrein dat ontsluit op de Brouwerijstraat. Tussen de kern van Sint Jansteen en de ontsluiting van de Sint Janshof is de lintbebouwing aan weerszijden van de Brouwerijstraat gesitueerd. Tussen de ontsluiting van de Sint Janshof en de kern Kapellebrug zet de lintbebouwing door aan de zuidzijde van de Brouwerijstraat. Aan de noordzijde wordt het beeld opener met onder meer de aanwezigheid van een grootschalige aardappelhandel. De Sint Janshof ligt direct achter de bestaande woningen aan de Brouwerijstraat.

Het plangebied omvat de toegang tot de Brouwerijstraat en het binnenterrein. De bebouwing in het plangebied bestond uit een loods op het achterterrein met een halfverhard pad ernaartoe. De loods is inmiddels gesloopt en de infrastructuur tot ontsluiting van het hof is inmiddels aangelegd. Ook het groen is aangeplant.

Het plangebied grenst aan tuinen behorende bij de woningen aan de Brouwerijstraat en aan de Heerstraat en aan een bos dat in particulier eigendom is.



Figuur 5. Bestaande situatie (augustus 2013)

2.2 Beleidsuitgangspunten

Provinciaal beleid

Op 28 september 2012 is het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Het plangebied valt in het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, zoals gedefinieerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In de toelichting op de Verordening wordt aangegeven dat de grenzen begrenzing van het bestaand bebouwd gebied uit 2005 geactualiseerd zullen worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. In de actualisering wordt aangehaakt op de eerdere afweging¹ dat er in het geval van de Sint Janshof sprake is van een zorgvuldige inpassing binnen het stedenbouwkundig samenstel van Sint Jansteen en het behoud van een groene kwaliteit ter plaatse. De behoefte is aantoonbaar: inmiddels zijn al twee woningen gerealiseerd en er zijn nog twee andere kavels verkocht. De locatie maakt deel uit van het woningbouwprogramma dat door de provincie is geaccordeerd. Binnen het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing heeft de gemeente grote vrijheid van handelen. Provinciale belangen worden hier niet geraakt.

Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Hulst

De structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, benoemt Sint Jansteen tot een van de dorpen die een rustige woon- en werkomgeving bieden, zowel permanent als in deeltijd. Een dorp dat beschikt over de meest elementaire voorzieningen om een lokaal sociaal samenzijn vorm te geven, te weten: het tot op latere leeftijd thuis kunnen blijven wonen in levensloopbestendige woningen, de bereikbaarheid met een vorm van openbaar vervoer, speelvoorzieningen voor kinderen en jongeren waarbij rekening wordt gehouden met leeftijdsgroepen, een ontmoetingsplek binnen en buiten al dan niet in verenigingsverband en de mogelijkheid om zelf evenementen te organiseren. De dorpen zijn onderscheidend ten opzichte van elkaar, (kleinschalige) aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. In de structuurvisie is al uitgegaan van de situatie waarin zes woningen zijn toegevoegd.

2.3 Beoogde situatie

Op de planlocatie, genaamd Sint Janshof, is de bouw van een zestal woningen mogelijk. Om de woningbouw mogelijk te maken zijn de schuur aan de Brouwerijstraat 62 en de loods op het achterterrein gesloopt. Het perceel van de Brouwerijstraat 64 heeft aan de zijkant een stuk tuin erbij gekregen en daarnaast is de toegang op de Brouwerijstraat gelegen. De toegangsweg loopt met een boog om het perceel van Brouwerijstraat 64 heen; ter plaatse is voor het perceel ook een nieuwe achterontsluiting gerealiseerd. De toegangsweg leidt naar een centraal hof, waaraan zes ruime kavels van circa 2.000 m² grenzen.

Het ontwerp van het centrale hof refereert aan de sfeer van Engelse landschapsstijl. Ingezet wordt op het realiseren van een parkachtig woonmilieu dat past bij de grote villakavels. De vrijstaande woningen staan in groene kamers. Op de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen staat robuuste hoogopgaande beplanting. De strook aan de achterzijde is minimaal zes meter breed, aan de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter aan beide zijden van de perceelsgrens. Deze beplanting bestaat uit een streekeigen mix van bomen en onderbegroeiing.

¹ De provincie heeft een verklaring van geen bezwaar afgegeven in het kader van de eerder gevoerde artikel 19 WRO procedure.



Figuur 6. Stedenbouwkundig plan

Dit groene casco van de kavels is cruciaal voor het groene sfeerbeeld van het woonmilieu. De instandhouding van deze zone is contractueel geregeld en wordt in dit bestemmingsplan bekrachtigd met een aanlegvergunningenstelsel. Op de voorste perceelsgrenzen is de beplanting opener van karakter, zodat er een zicht ontstaat op de tuinen en de woningen.

Door het gekromde verloop van de wegen en het centrale hof, in combinatie met een uitgekende plaatsing van boomgroepen en andere beplanting, wisselt voortdurend het perspectief. De ruimtelijke beleving wordt daardoor spannender, omdat het centrale hof het perspectief niet in één keer prijsgeeft. Op enkele plaatsen in het hof zijn bomen als solitair of als groep geplaatst. Het openbare gebied heeft een eenvoudige en minimale verharding zonder trottoirs met een totale breedte van maximaal 5 meter. Aan de buitenzijde ligt nog een grasberm. Dit simpele kernprofiel draagt bij aan de gewenste sfeer van een villapark.

Het groen is de drager van het woonmilieu. Dit gegeven in combinatie met de verscholen stedenbouwkundige positie van het gebied maakt het niet noodzakelijk een streng beeldkwaliteitsregime

voor de architectuur op te stellen. Van belang is enkel dat per kavel de architectuur van het vrijstaande bijgebouw nauw verwant is met de woning. Het parkeren wordt volledig op de eigen kavel opgelost. Alleen bij incidentele piekbelastingen van bezoek kan ook langs de weg geparkeerd worden.

H3. Toetsing

3.1 Archeologie

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. 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 vrijstellingsbeleid 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/Basisveen). In de Beleidsnota wordt in dat geval vooronderzoek voorgeschreven, met uitzondering van ingrepen met een diepte van minder dan 40 centimeter of met een oppervlakte van minder dan 250 m².

Door ArcheoPro is in augustus 2008 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is binnen het gehele plangebied een verstoorde dekzandbodem is aangetroffen zonder archeologische indicatoren. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. Dat betekent dat daarmee voldaan is aan de onderzoeksplicht uit de Beleidsnota Archeologie. Archeologische waarden worden derhalve niet rechtstreeks op de verbeelding vastgelegd met daaraan gekoppeld een inhoudelijke planregeling.

Voor het geval tijdens werkzaamheden vondsten aan het licht komen, bestaat een wettelijke meldingsplicht conform de Wet op de archeologische monumentenzorg. Dergelijke vondsten dienen verplicht gemeld te worden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

3.2 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 dekzandgronden rond Sint Jansteen staan op de signaleringskaart van de provincie. In het plangebied is door tal van ingrepen de bodem verstoord en de herkenbaarheid verloren. Er zijn geen belemmeringen vanwege de aanwezigheid van aardkundige waarden te verwachten.

Bodemkwaliteit

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over een bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in november 2009). In deze bodemkwaliteitskaart, valt het plangebied in de zone “Buitengebied en Woonwijken > 1960”. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

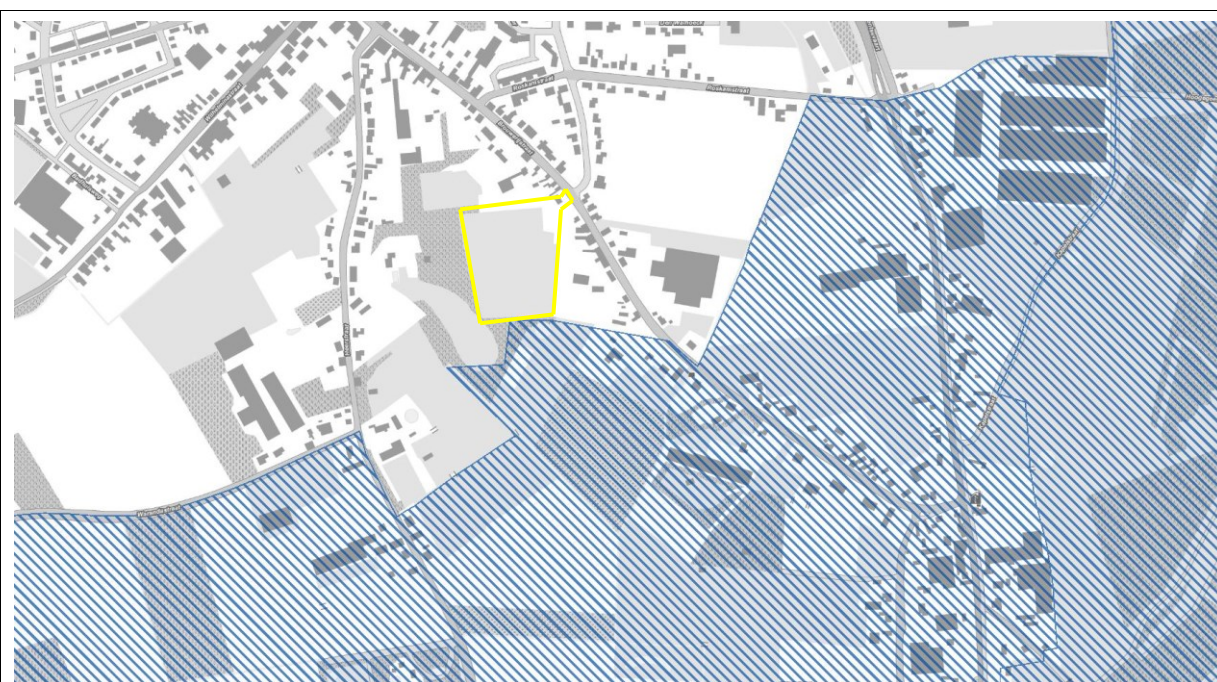
Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er is evenmin sprake van andere belemmeringen.

3.3 Water

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type groot zoet. Dat wil zeggen dat er mogelijk grote zoetwaterbellen in de bodem aanwezig of te ontwikkelen zijn. Dit watersysteemtype bevindt zich in hoger gelegen gebieden met een zandige bodemopbouw waar geen of slechts een dunne deklaag van klei of veen aanwezig is. Hierdoor kan de neerslag gemakkelijk in de bodem infiltreren en bevindt zich zoet water tot op een diepte van meer dan 15 meter beneden maaiveld.

In de nabijheid van de planlocatie wordt grondwater aan het gebied onttrokken ten behoeve van het waterwingebied Sint Jansteen. Het plangebied valt buiten de grondwaterbeschermingszone.



Figuur 7. Grondwaterbeschermingszone t.o.v. plangebied

In de Brouwerijstraat ligt een gescheiden rioleringsstelsel. Bij een dergelijk gescheiden stelsel wordt het regenwater niet naar de waterzuivering getransporteerd, maar worden de dakafvoeren en de straatafvoeren gesplitst van het vuilwaterriool. Het schone regenwater wordt afgevoerd naar de watergang die de Brouwerijstraat kruist. Het huishoudelijk afvalwater van de beoogde woningbouw lost op het gemeentelijk (gescheiden) rioolstelsel.

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. In het kader van het

overleg ex artikel 3.1.1. is het bestemmingsplan beoordeeld door de waterbeheerder. De watertoetstabel is voor de volledigheid in bijlage 1a opgenomen.

3.4 Flora en fauna

Door het Natuur Wetenschappelijk Centrum is in juli 2008 een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Er zijn wel enkele algemeen beschermde dieren in het gebied aangetroffen, maar het plangebied heeft weinig waarde voor deze soorten. Voor deze aangetroffen beschermde soorten gelden geen beperkingen in het kader van de natuurwetgeving, indien er met het broedseizoen en de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet rekening wordt gehouden. Voor vogels geldt dat verstoring van nesten achterwege dient te blijven door het broedseizoen, welke loopt van ongeveer 15 maart tot en met 15 juli, te ontzien en in deze tijd dan ook geen versturende werkzaamheden uit te voeren. De infrastructuur is inmiddels aangelegd en de kavels zijn bouwrijp gemaakt. Vanuit flora en fauna zijn bij de bouw van de (rest van de) woningen geen belemmeringen te verwachten.

3.5 Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking is beperkt. Er dient rekening gehouden te worden met een toevoeging van gemiddeld 30 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Brouwerijstraat. Daartoe is de aansluiting van de Sint Janshof op de Brouwerijstraat vormgegeven met behulp van een eenvoudige T-aansluiting. Parkeren van vindt op eigen terrein plaats. De verkeersafwikkeling is daarmee voldoende gewaarborgd.



Figuur 8. Aansluiting op de Brouwerijstraat (augustus 2013)

3.6 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Er is sprake van de toevoeging van zes woningen die als milieugevoelige bestemming kunnen worden aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemmingen de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijfsactiviteiten gevestigd:

1. Brouwerijstraat 65, aardappelhandel Dobbelaar;
 2. Brouwerijstraat 52a, aannemingsbedrijf de Vliegere;
 3. Brouwerijstraat 92, dierenartsenpraktijk de Bruijn;
 4. Heerstraat 35, kaasmakerij en paardenhouderij van Dorsselaer.
1. De aardappelhandel ligt aan de oostzijde van de Brouwerijstraat. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden. Tussen de perceelgrens en de dichtstbijzijnde geplande woning bedraagt de afstand meer dan 50 meter. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Het geluid van de vaste installaties straalt niet uit naar het plangebied. Wel kan het geluid van de transportbewegingen doordringen tot de woningen. Tussen de nieuwe woningen en de aardappelhandel ligt de lintbebouwing met woningen. Deze zijn maatgevend voor de milieu-invloed van het bedrijf. De nieuwbouw legt geen extra belemmeringen op.



Figuur 9. Bedrijfsactiviteiten in de omgeving

2. De werkplaats van het aannemingsbedrijf ligt aan de westzijde van de Brouwerijstraat ten noorden van het plangebied. Dit bedrijf bestaat uit een gedeelte dat bestemd is voor opslagdoeleinden en een ruimte waar houtbewerking plaatsvindt ten behoeve van het aannemingsbedrijf. De werkplaats heeft een bedrijfsoppervlakte van minder dan 1.000 m². Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van

minimaal 30 meter aangehouden te worden. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. De afstand van de bedrijfsruimte tot bestaande woningen aan de Brouwerijstraat 52 tot en met 60 bedraagt 26 tot 58 meter. De afstand van de perceelsgrens tot de bestemming Wonen in het nieuwe plan bedraagt minimaal 30 meter, dus levert de nieuwbouw geen (extra) belemmering op.

3. De dierenartsenpraktijk ligt aan de westzijde van de Brouwerijstraat ten zuiden van het plangebied op een afstand van ruim 180 meter van het plangebied. De milieucirkel van de dierenartspraktijk bedraagt 10 meter. De nieuwbouw legt geen belemmeringen op.
4. De paardenhouderij annex kaasmakerij aan de Heerstraat heeft een relatief beperkte veebezetting. Er geldt een milieucirkel van 100 meter. Voor het toetsen van de nieuwbouw hoeft deze cirkel niet vergroot te worden aangezien er geen andere milieuplichtige veehouderijen in de nabijheid gevestigd zijn. Tussen de perceelsgrens en de geprojecteerde woningen is minimaal 150 meter beschikbaar. De nieuwbouw legt geen (extra) belemmeringen op.

3.7 Grijze milieu-aspecten

Verkeerslawaaï

De ontsluiting vindt plaats via de Brouwerijstraat. De Brouwerijstraat is ingedeeld in een 50 km zone en een 30 km zone. De 50 km zone geldt voor het gedeelte vanaf de Gentsevaart te Kapellebrug tot aan de aardappelhandel Dobbelaar. Vanaf dit gedeelte tot aan de Hoofdstraat te Sint Jansteen geldt de 30 km zone. Ter plaatse van het plangebied geldt dus een 30 km regime. Op 200 meter vanaf het plangebied geldt wel een snelheidsregime van 50 kilometer per uur. De Brouwerijstraat heeft echter geen doorgaand karakter en de verkeersintensiteiten zijn zeer beperkt. Daarenboven staat tussen het plangebied en de Brouwerijstraat lintbebouwing die ook een afschermende werking heeft. Op basis van deze beperkte verkeersintensiteit en de afstand mag zonder meer aangenomen worden dat de geluidbelasting in het plangebied voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Het toevoegen van het planologisch gebruik van zes woningen draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht². Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Ook is er geen sprake van routes gevaarlijke stoffen. Er zijn geen belemmeringen op grond van externe veiligheid te verwachten.

² Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar 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.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

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

Opzet planregels

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

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

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft 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

Het plangebied is reeds weergegeven in figuur 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.

Hoofdbestemming Groen (hoofdstuk 2, artikel 3)

De groensingels aan de rand van het plangebied achter de woningen en tussen de woningen alsmede de onverharde ruimte rond de ontsluitingsweg zijn opgenomen in de bestemming Groen. De stroken zijn overal zes meter breed, met uitzondering van de noordzijde waar een kleine verdikking is opgenomen teneinde voldoende afstand te creëren tot de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. In de bestemming zijn uitsluitend beplanting, groen en water toegestaan. Aan de bestemming is een vergunningstelsel gekoppeld, waardoor het verwijderen van bomen en hoog opgaande beplanting zonder vergunning niet mogelijk is. Uiteraard is normaal beheer en onderhoud wel mogelijk. Hiermee is naast de privaatrechtelijke akte ook publiekrechtelijk inhoud gegeven aan de wens om een groene uitstraling van de Sint Janshof te maken en te houden.

Hoofdbestemming Verkeer (hoofdstuk 2, artikel 4)

De ontsluitingsweg die in eigendom naar de gemeente overgaat, wordt opgenomen in de bestemming Verkeer. Ter plaatse zijn behalve wegen en paden, ook groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksregels komen overeen met het vigerende bestemmingsplan, maar zijn vertaald in SVBP 2012.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 5)

De bestemming Wonen is gebruikt voor de zes kavels. Op elke kavel is een woning toegestaan, waarbij ook een aan-huis-gebonden beroep mogelijk is, net als in de rest van Sint Jansteen. Elke woning bestaat uit maximaal één hoofdgebouw en één of meer bijgebouwen. Maximale oppervlakten en hoogten zijn in de regels opgenomen. Ook de minimale afstanden van de bebouwing tot de perceelsgrenzen is bepaald. De bouw- en gebruiksregels komen overeen met het vigerende bestemmingsplan, maar zijn vertaald in SVBP 2012.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn een algemene regels opgenomen. Artikel 6 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. In artikel 7 wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. In artikel 8 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 9 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen.

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 10 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 11 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Sint Janshof”.

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 2010 is een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij afgesloten. Bij het sluiten van die overeenkomst is gebleken dat er sprake is van een uitvoerbare ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is daarmee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. 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. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond en een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. 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.

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. De provincie Zeeland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling, gelet op de voorgeschiedenis (eerdere verlening verklaring van geen bezwaar door de provincie) en het feit dat de woningen op de lijst integrale woningmarktafspraken staan. Ook het waterschap heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling en het wateradvies afgegeven dat als bijlage 1b is toegevoegd.

Van 12 september 2013 tot en met 23 oktober 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven geen aanleiding het plan aan te passen.