

Cloosterstraat 19 Kloosterzande

Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding:

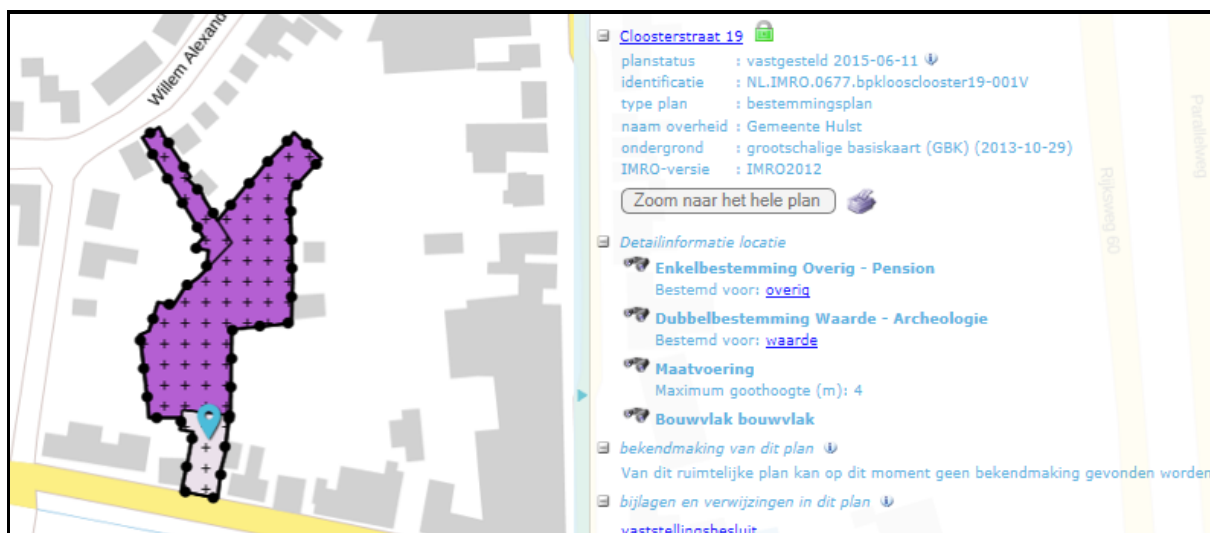
Op de locatie aan de Cloosterstraat 19 te Kloosterzande (bekend als het oude gebouw van Drukkerij Duerinck) staat een bedrijfsgebouw. Het pand wordt op dit moment verhuurd als woonhuis, winkel en pedagogische praktijk. Het gebruik van deze bestemming is op basis van een tijdelijk omgevingsvergunning (bijlage 1) vergund voor de periode van 3 jaar. Tevens is verzocht om binnen deze periode het gebruik te formaliseren tot een permanente bestemming.



Figuur 1: Planlocatie luchtfoto Google Maps 2017

Planologische geschiedenis

In het bestemmingsplan 'Cloosterstraat 19 Kloosterzande', vastgesteld 11 juni 2015, is het voorste gedeelte van het perceel bestemd als 'Overig-Pension' en het achterste gedeelte bestemd als 'Bedrijf'. Ter plaatse van de bestemming 'Overig-Pension' is een pension voor maximaal 14 arbeidsmigranten toegestaan. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste categorie 2 toegestaan. Een uitsnede van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Cloosterstraat 19

Woningbouwbeleid

Op 19 juli 2016 hebben de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen de Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025 vastgesteld. In de hernieuwde woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin actief aan de slag wordt gegaan met monitoring, planning en terugdringen van verborgen woningbouwplancapaciteit. Inzet is een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt voor Zeeuws-Vlaanderen. Bij de toetsing van nieuwe woningbouwinitiatieven dient te worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling voorziet in een behoefte en/of er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst.

In de onderhavige situatie is sprake van een bestaand gebouw in de bebouwde kom van Kloosterzande. De kans dat het pand ingevuld wordt met een pensionfunctie is klein. Om verpaupering en leegstand te voorkomen ligt herbestemming ten behoeve van vervolgfuncties (wonen, praktijk en detailhandel) voor de hand. Omdat er in deze situatie sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst (hergebruik bestaand gebouw) kan voldaan worden aan het nieuwe woonbeleid. Bovendien is het pand reeds als zodanig in gebruik en is het een formalisatie van de verleende omgevingsvergunning.

Sectorale toetsing

Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om te beoordelen of de gewenste functies toelaatbaar zijn. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting is voorgestaan, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Voor het plangebied is in juni 2013 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 (bijlage, Mitec Advies BV) uitgevoerd. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen herbestemming van de locatie.

Op basis van de verkregen informatie van de gemeente Hulst en de opdrachtgever is de hypothese gesteld dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging is te verwachten. De onderzoekslocatie is derhalve aangemerkt als een onverdachte locatie. Het veldwerk is uitgevoerd in juni 2013. Bij de uitgevoerde grondboringen zijn zintuigelijke afwijkingen waargenomen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 1 van de bovengrond voor de onderzochte parameters kwik, lood, zink en PAKtotaal (10VROM) een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 2 van de bovengrond voor de onderzochte parameter molybdeen een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in mengmonster 3 van de ondergrond voor de onderzochte parameters kwik en lood een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het separate steekbusmonster 4 (boring 6, bodemlaag van 100-120 cm-mv) voor de onderzochte parameter minerale olie een overschrijding van de achtergrondwaarde is aangetroffen.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 6 voor geen van de onderzochte parameters een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Uit het laboratoriumonderzoek blijkt dat in het ondiepe grondwater uit peilbuis 12 voor de onderzochte parameter barium een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

Gezien de verkregen resultaten van het onderzoek dient de gestelde hypothese "onverdachte locatie" te worden verworpen.

Conclusie:

Op basis van het historisch onderzoek, de zintuigelijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de huidige en voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De verkregen resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen herbestemming van de locatie. Het onderzoek kan niet gebruikt worden voor afvoer van grond, welke afkomstig is van de onderzoekslocatie. Hiervoor dienen de toepassingseisen van het Besluit bodemkwaliteit in acht genomen te worden.

Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is een gemengd gebied dat grenst aan een rustige woonwijk.

Onderzoek In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, maar uitsluitend woningen en enkele detailhandelsvoorzieningen en kantoren. In het plangebied is het derhalve niet nodig rekening te houden met milieuzonering ten aanzien van bedrijfsbestemmingen.

Bijkomend aspect is de wijziging van de bestemming op het plangebied zelf. Aangezien mede een woonfunctie wordt toegekend aan het voorste gedeelte van het plangebied dient de bedrijvigheid op de bestemming 'Bedrijf' te worden aangepast. De categorie van bedrijfsactiviteiten wordt verlaagd van 2 naar 1. Door het wijzigen van de huidige bedrijfsbestemming verbetert de situatie juist voor de omliggende woningen.

Conclusie: Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

Archeologie

Er vinden geen graaf- en bouwwerkzaamheden plaats, derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming blijft wel gehandhaafd.

Geluid

Ten tijde van realisatie van de bestemming Pension is door de gemeente Hulst een hogere toelaatbare waarde toegekend. Deze hogere toelaatbare waarde was noodzakelijk voor de huisvesting van 14 personen. De activiteit wonen, praktijk en detailhandel valt daarmee binnen deze hogere toelaatbare waarde.

Conclusie: Vanuit het aspect geluid zijn geen belemmeringen voor het plan.

Luchtkwaliteit

Projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Het wijzigen van de bestemming is een NIBM-project, verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie: Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het plan.

Externe veiligheid

Uit de Provinciale Risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven zijn gelegen en dat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie: Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het plan.

Water, natuur en ecologie

Het betreft een bestaand gebouw in lintbebouwing binnen de bebouwde kom, waarvan enkel de bestemming (functie) wijzigt. Daarom is de sectorale toetsing aan de aspecten water, natuur en ecologie niet van toepassing.

Uitvoerbaarheid

Onderhavige wijziging is geen aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er hoeft zodoende geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Borm Vastgoed B.V.
 t.a.v. de heer A. Borm
 Hulsterweg 75a
 4587 LG KLOOSTERZANDE

Uw kenmerk
 Olo-nr.2719537

Ons kenmerk
 MEt/O/16.00497

Bijlagen
 -

Behandeld door
 Afdeling Wonen & Werken

Doorkiesnummer
 14 0114

Datum
 1 mei 2017

Onderwerp
 Regulier Bouwen & Planologisch.

Verzenddatum

Geachte heer Borm,

2 MEI 2017

Aanvraag

Op 23 december 2016 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk wijzigen van de bestemming op het perceel Cloosterstraat 19 te Kloosterzande. De aanvraag is geregistreerd onder nummer O/16.00497. Hierover delen wij u het volgende mede.

Procedure

De aanvraag is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure overeenkomstig paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor deze procedure geldt een standaard termijn van 8 weken.

Doordat uw aanvraag niet voldeed aan de indieningsvereisten hebben wij u op 23 januari 2017 verzocht om aanvullende gegevens. Op 4 en 8 maart heeft u uw aanvraag aangevuld.

Op 27 maart 2017 hebben wij u mede gedeeld dat wij de beslistermijn hebben opgeschort met maximaal 6 weken waardoor wij uiterlijk op 12 mei 2017 op uw aanvraag een beslissing nemen.

Besluit met voorschriften

Op 1 mei 2017 hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Overwegingen Bouwen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

- op grond van artikel 2.1, lid a het verboden is om een bouwwerk zonder omgevingsvergunning te bouwen;
- in artikel 2.10, lid 1 van de Wabo de weigeringsgronden zijn opgesomd wanneer een aanvraag omgevingsvergunning moet worden geweigerd;

Afdeling: Wonen & Werken

Bezoekadres:
 Grote Markt 24 4561 EB Hulst

Telefoon 14 0114
 Vanuit buitenland +31 114 389000
 Telefax +31 114 314627
 WhatsApp +31 6 13323399

Postadres:
 Grote Markt 21 4561 EA Hulst
 Postbus 49 4560 AA Hulst

Website: www.gemeentehulst.nl
 E-mail: info@gemeentehulst.nl

Bankgegevens:
 IBAN NL 21 BNGH 0285044370
 BIC BNGHNL2G
 BTW Nummer NL810988707B01
 KvK Nummer 20165080

- het bouwplan voldoet onder voorwaarden aan de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Hulst;
- het bouwplan is getoetst aan de gebruiksfunctie: woonfunctie en winkelfunctie;
- dat ingevallen dat de activiteit in strijd is met onder andere het bestemmingsplan de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat overwogen kan worden om vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 Wabo;
- er geen gronden zijn om de gevraagde vergunning te weigeren.

Overwegingen planologisch strijdig gebruik

- De aanvraag heeft betrekking op het tijdelijke gebruiken van een pand voor detailhandel, dienstverlening en wonen op het perceel Cloosterstraat 19 te Kloosterzande, voor een periode van 3 jaar.
- Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Cloosterstraat 19, zoals dat bij raadsbesluit van 11 juni 2015 is vastgesteld.
- De gronden voor het betreffende perceel hebben de bestemming “overig-pension”.
- Toegestaan is op de begane grond: een accommodatie met maximaal 7 bedruimten, voor maximaal 14 personen, voor logiesverstrekking in overwegend één en tweepersoonskamers met gebruikmaking van één gezamenlijke keuken, één sanitaire ruimte en één ontspanningsruimte en op de verdieping één dienstwoning.
- Het gevraagde valt hier niet onder en is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.
- De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt mogelijkheden om af te wijken van de regels in bestemmingsplannen.
- In artikel 2.12 lid 1a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is opgenomen dat bij algemene maatregel van bestuur de gevallen zijn aangewezen waarvoor deze afwijkingen gelden;
- In artikel 4, lid 11 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 2 van het bestemmingsplan wordt afgeweken onder meer in aanmerking komt: ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in eerdere onderdelen, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.
- De aanvraag is daarnaast getoetst aan de op 7 juli 2015 vastgestelde beleidsnota 2^e herziening “beleidsregels voor afwijkingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht”.
- Bepaald is dat voor zover niet opgenomen in de beleidsregels er een afzonderlijk afweging dient plaats te vinden.
- Op 8 november 2016, heeft het college middels een principe-uitspraak (kenmerk AV/16.0713) besloten om medewerking te verlenen aan de diverse ontwikkelingen op het perceel middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.
- Vooruitlopend op deze herziening kan medewerking worden toegezegd aan het tijdelijke gebruiken van een pand voor detailhandel, dienstverlening en wonen op het perceel Cloosterstraat 19 te Kloosterzande, voor een periode van 3 jaar.
- Ten behoeve van het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.
- Deze onderbouwing maakt integraal deel uit van dit besluit en de hierin opgenomen onderbouwing en overwegingen worden onderschreven.
- Deze ruimtelijke onderbouwing behoort derhalve als bijlage bij dit besluit en is ook als zodanig gewaarmerkt.
- Hetgeen hiervoor is overwogen heeft als consequentie dat voor het beoogde planologisch strijdig gebruik van het bestemmingsplan tijdelijk kan worden afgeweken voor de periode van drie jaar, dit onder de voorwaarde dat:

- o als de activiteiten in het achtergelegen bedrijfspand zwaarder zijn dan milieucategorie 1, de woning niet bewoond mag worden om zo te waarborgen dat wordt voldaan aan de richtafstanden voor milieu.

Voorschriften

Aan het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden.

Algemene Voorschriften Bouwen

Zowel de start als de voltooiing van de werkzaamheden moet u melden aan de gemeente. U kunt deze meldingen versturen naar frontofficevergunningen@gemeentehulst.nl. Vermeld hierbij uw naam, adres en vergunningsnummer en als onderwerp “melding start werkzaamheden” of “gereed melding werkzaamheden”. De overige standaardvoorwaarden kunt u downloaden via www.gemeentehulst.nl - Inwoners - Wonen & (ver)bouwen - Omgevingsvergunning - algemene voorwaarden bouwen..

Aanvullende voorschriften Bouwen

Minimaal 3 weken na verzenddatum van de vergunning dient u alle gevraagde gegevens ter goedkeuring te hebben aangeleverd. Nog aan te leveren rapporten en/of tekeningen kunt u als aanvulling bij uw bestaande (digitale) aanvraag voegen. Maakt u hiervoor geen nieuwe aanvraag aan in het Omgevingsloket

1. U dient in een herziende tekening aan te geven hoe verschillende (binnen)wanden (in brandscheidingen, maar ook andere tussenwanden) zijn opgebouwd. De tekening suggereert dat alle wanden opgebouwd zijn uit metselwerk, terwijl eerder is aangegeven dat er ook wanden zijn voorzien van gipskartonplaten.
2. Van de opbouw van de wanden, plafonds, hoekaansluitingen en aansluiting van wand aan het plafond in de brandscheidingen dienen detailtekeningen te worden overlegd.
3. Er dient te worden aangetoond welke brandwerende voorzieningen zijn genomen ter plaatse van doorvoeren en sparingen (lichtpunten, schakelaars, stopcontacten)
4. Van brandwerende deuren (inclusief kozijnen) en puien, dient te worden aangetoond dat deze voldoen aan de vereiste brandwerendheid. Hiervoor dienen testrapporten te worden overlegd.
5. Op de plekken waar sparingen worden dichtgezet (t.p.v. keuken en praktijkruimte-berging) of brandwerende bekleding wordt aangebracht, dient informatie te worden gegeven over de materialisering.

Algemene Voorschriften planologisch strijdig gebruik

Nadrukkelijk wijs ik u erop dat deze vergunning vervalt indien u, binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de vergunning, daarvan geen gebruik heeft gemaakt.

Aanvullende voorschriften planologisch strijdig gebruik

1. De vergunning/afwijking van het bestemmingsplan, is geldig voor een termijn van maximaal 3 jaar na verzenddatum hiervan. Na deze termijn dient een onherroepelijk bestemmingsplan aanwezig te zijn om het gebruik te kunnen voortzetten. Ik raad u aan om tenminste binnen één jaar na toezending van deze vergunning, een bestemmingsplan in procedure te hebben.

2. De milieucategorie van het achtergelegen bedrijfspand, mag in verband met milieuzonering niet hoger uitkomen dan categorie 1. Indien deze hoger uitkomt, mag de woning niet bewoond worden.

Minimaal 3 weken na verzenddatum van de vergunning dient u alle gevraagde gegevens ter goedkeuring te hebben aangeleverd. Nog aan te leveren rapporten en/of tekeningen kunt u als aanvulling bij uw bestaande (digitale) aanvraag voegen. Maakt u hiervoor geen nieuwe aanvraag aan in het Omgevingsloket.

Vergunning van kracht

Deze vergunning treedt, volgens artikel 6.1, lid 1 van de Wabo, inwerking met ingang van de dag nadat deze is verzonden.

Publicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad.

Leges

Opbouw leges

Ambtshalve geraamde bouwkosten excl. BTW: € 15.000,-

Artikel 2.12 lid 1a onder 2 (buitenplanse kleine afwijking)	€ 309,00
activiteit: Bouwen	€ 320,00

Totaal leges (over bouwkosten incl. BTW) € 629,00

De nota om deze leges te betalen wordt afzonderlijk aan u toegezonden.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning en worden als gewaarmerkt stuk meegezonden met het besluit:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning activiteit planologisch strijdig gebruik ontvangen d.d. 23 december 2016;
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning activiteit bouwen ontvangen d.d. 28 maart 2017;
- Ruimtelijke motivering ontvangen d.d. 4 maart 2017;
- Plattegronden en doorsneden bestaande situatie ontvangen d.d. 27 maart 2017;
- Plattegronden en doorsneden bestaande situatie ontvangen d.d. 27 maart 2017;
- Situatietekening ontvangen d.d. 27 maart 2017.

Bezwaarclausule

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden, ingevolge de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken na de dag van verzending daarvan bezwaar maken, door het schrijven van een bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders, per adres Postbus 49, 4560 AA Hulst. Het bezwaarschrift moet op grond van artikel 6:5 van de Awb zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden waarop het bezwaarschrift rust. Daarenboven kan, op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Awb, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Nadere informatie

Voor vragen kunt u contact opnemen via hierboven vermeld telefoonnummer. Wij verzoeken u hierbij het kenmerk Casenr.O/16.00497 / Olo-nr.2719537 te vermelden.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst,

Hoofd afdeling Wonen & Werken, mevr. C.R.M. Pieters

