

Hoofdstraat 32 te Sint Jansteen

Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding

Op de locatie Hoofdstraat 32 te Sint Jansteen was tot voor kort Kinderopvang Pinkeltje gevestigd. Zij zijn ook eigenaar van het betreffende perceel. Het pand wordt nu verhuurd aan Foxkidz kinderopvang. Nadat de bouw van de brede school in Sint Jansteen afgerond is, zal Foxkidz zich huisvesten in het nieuwe gebouw. Daarmee komt de locatie aan de Hoofdstraat 32 leeg te staan. Een nieuwe invulling met een maatschappelijke functie ligt niet voor de hand, daarom wordt beoogd de bestemming van het pand te wijzigen in Wonen.

Planologische geschiedenis

In het bestemmingsplan Sint Jansteen (vastgesteld op 26 mei 1976) was het perceel Hoofdstraat 32 te Sint Jansteen bestemd als 'Woondoeleinden en detailhandel (WD)'. Ter plaatse waren woningen en winkels toegestaan. Een uitsnede van dit bestemmingsplan (plankaart, voorschriften) is bijgevoegd (bijlage 1).

In 2004 is er een aanvraag ontvangen voor het gebruik van het pand Hoofdstraat 32 te Sint Jansteen voor kinderopvang. Op 15 november 2004 is er een vrijstelling verleend ten behoeve van het opstarten van een kinderopvang. De vrijstelling van destijds is eveneens bijgevoegd (bijlage 2).

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Sint Jansteen (vaststelling 22 april 2010) is de locatie – met inachtneming van de verleende vrijstelling – bestemd als Maatschappelijk. Een uitsnede van het bestemmingsplan is bijgevoegd (bijlage 3).

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 Sint Jansteen. De kans dat het pand opnieuw ingevuld wordt met een maatschappelijke functie is klein. Om verpaupering en leegstand te voorkomen ligt het voor de hand dat het pand opnieuw wordt bestemd voor wonen. Omdat er in deze situatie sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst (hergebruik bestaand gebouw) kan voldaan worden aan het nieuwe woonbeleid. Bovendien heeft het pand nog altijd de uitstraling van een woning en is het pand tot 2010 ook als zodanig bestemd geweest.

Sectorale toetsing

Bodem

Aan de hand van het gemeentelijk Bodem Informatie Systeem (BIS) is een historische toets uitgevoerd. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er geen sprake is van een ernstige verontreiniging of mogelijke aanwezigheid van een ernstige verontreiniging. Voor zover bekend zijn er in het verleden op het perceel bedrijfsmatig geen bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Voor zover uit de gegevens blijkt betreft het een niet verdachte locatie en is er geen reden om aan te nemen dat de bodem in te hoge mate verontreinigd is geraakt. De wijziging betreft voortgezet gevoelig gebruik. In het kader van de beoordeling van de wijziging naar wonen zijn er voldoende gegevens op grond waarvan gesteld kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen wijziging.

Bedrijven en milieuzonering

Binnen een straal van 100 meter van het plangebied zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan, waardoor enerzijds bedrijven niet gehinderd zullen worden in de bedrijfsvoering en anderzijds een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gewaarborgd is.

Archeologie

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

Geluid

Omdat de maximale snelheid van de Hoofdstraat 30 km/u is, dient er geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Luchtkwaliteit

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

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.

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.

Conclusie

Alles in ogenschouw genomen is het planologisch verantwoord om in het bestemmingsplan 'Kernen' een woonbestemming toe te kennen aan het perceel Hoofdstraat 32 te Sint Jansteen.

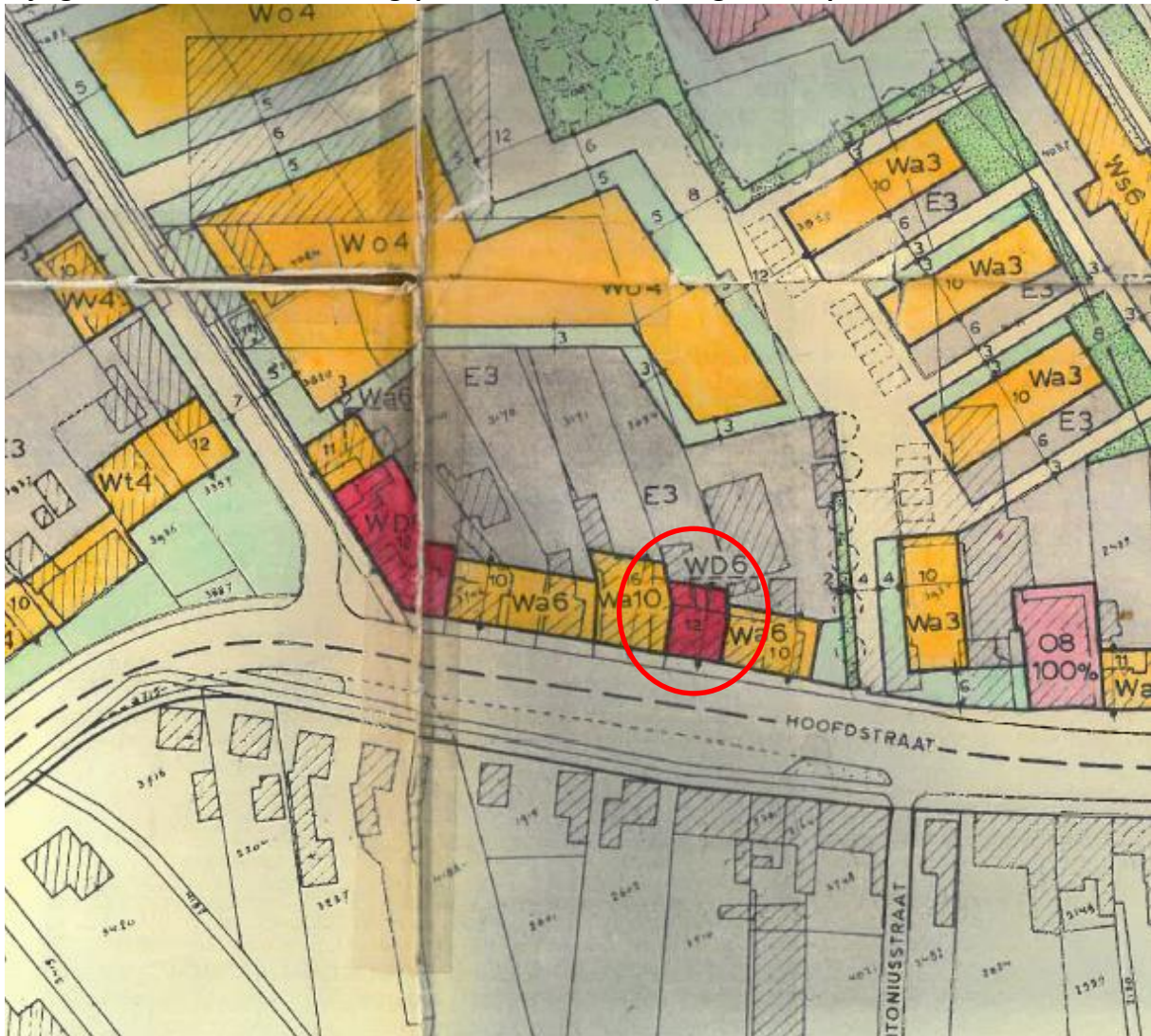
Bijlagen

Bijlage 1. Uitsnede bestemmingsplan Sint Jansteen (vastgesteld op 26 mei 1976)

Bijlage 2. Vrijstelling Kinderopvang (verleend op 15 november 2004)

Bijlage 3. Uitsnede bestemmingsplan Sint Jansteen (vastgesteld op 22 april 2010)

Bijlage 1. Uitsnede bestemmingsplan Sint Jansteen (vastgesteld op 26 mei 1976)



Artikel 11 Woondoeleinden en detailhandel (WD)

1. De gronden met de bestemming woondoeleinden en detailhandel mogen uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van personen en de vestiging van detailhandelsbedrijven.
2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. woningen met de daarbij behorende autoboxen en/of bergplaatsen;
 - b. winkels; ~~hergebruikbedrijven en kantoren~~;
 - c. andere bouwwerken ten behoeve van het in lid 1 toegestane gebruik.

Bijlage 2. Vrijstelling Kinderopvang (verleend op 15 november 2004)



i.a.a. Gedeputeerde Staten van Zeeland
Inspecteur Ruimtelijke Ordening
Team Financieel beheer
G. Bertram, Team Welzijn
Team Bouwen

VRIJSTELLING BESTEMMINGSPLAN

(Als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening)

Burgemeester en Wethouders van Hulst;

Beschikkende op het voornemen van:

Kinderopvang Pinkeltje
Mevrouw E. Lauwers
Bossestraat 55
4581 BB Vogelwaard

om vrijstelling voor het gebruik van het pand aan de Hoofdstraat 32 te Sint Jansteen voor kinderopvang. (kadastraal bekend sectie L, nummer 716)

Overwegende dat:

- de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van het gebruik van het pand gelegen aan de Hoofdstraat 32 te Sint Jansteen, kadastraal bekend sectie L, nummer 716;
- de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Sint Jansteen';
- het langer dan 10 jaar is geleden dat het bestemmingsplan 'Sint Jansteen' onherroepelijk is geworden en van Gedeputeerde Staten van Zeeland geen vrijstelling overeenkomstig artikel 33 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is gekregen van de verplichting om dit bestemmingsplan te herzien;
- in verband hiermee toepassing van artikel 19, eerste lid van de WRO niet mogelijk is, tenzij een voorbereidingsbesluit is genomen of een herziening van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd;
- de gemeenteraad op 15 juli 2004 een voorbereidingsbesluit ex artikel 21 WRO heeft genomen, dat met ingang van 23 juli 2004 in werking is getreden;
- de aanvraag conform het bepaalde in artikel 19 WRO is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag in het kader van artikel 6a WRO aan inspraak is onderworpen en de resultaten hiervan zijn opgenomen in de hiervoor bedoelde goede ruimtelijke onderbouwing;
- de aanvraag de procedure als bedoeld in artikel 19a WRO doorlopen heeft en in dat kader vier weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende deze termijn geen schriftelijke bedenkingen zijn ingebracht;
- gelezen de verklaring van geen bezwaar ex artikel 19, eerste lid WRO van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland d.d. 26 oktober 2004 nr. 0410796/70/39;
- er derhalve geen beletsel is voor het verlenen van medewerking aan de aanvraag.

Gelet op het feit dat onderhavig project past binnen de ook door Rijk en Provincie onderschreven planologische inzichten en dat er wezenlijke belangen zijn gemoeid met een verwezenlijking van het in de aanvraag en hiervoor omschreven project;

Gelet op het bepaalde in de artikelen 15, 19, 19a en 19b WRO, alsmede gelet op de delegatiebesluiten van de gemeenteraad d.d. 30 januari 2003, nummer rb2003/16 en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

BESLUITEN:

Vrijstelling te verlenen van de op het perceel van toepassing zijnde voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan 'Sint Jansteen', ten behoeve van het opstarten van een kinderopvang. Een en ander conform de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening.

De bedoelde vrijstelling als bijlage op te nemen bij het vigerende bestemmingsplan.

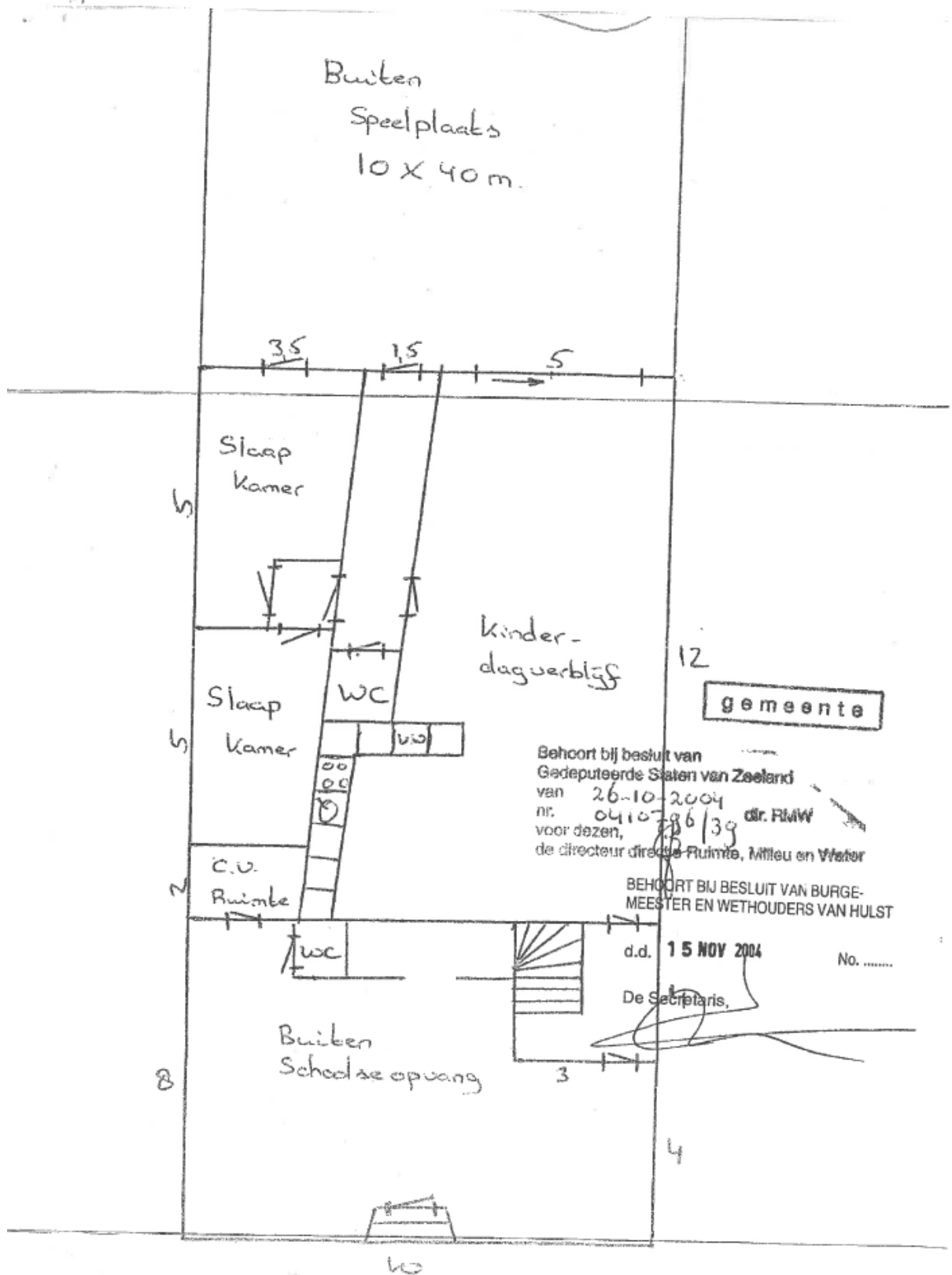
Hulst, 15 november 2004

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,

HVH

Kosten:
Procedure artikel 19, lid 1 WRO

€ 820,--



Bijlage 3. Uitsnede bestemmingsplan Sint Jansteen (vastgesteld op 22 april 2010)

