

BESTEMMINGSPLAN GENTSEVAART 35 – KAPELLEBRUG

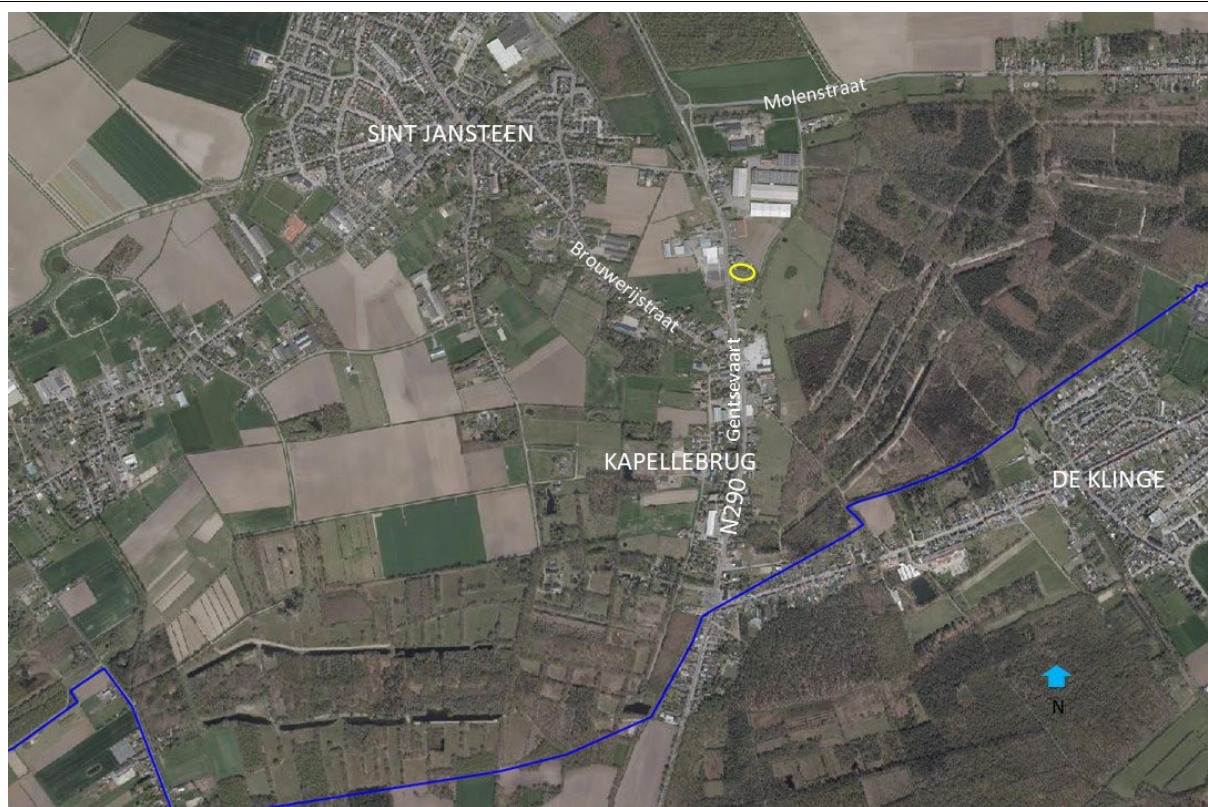
TOELICHTING



Titel:	Bestemmingsplan Gentsevaart 35 Kapellebrug
Gemeente:	Hulst
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpkapelgentsevert35-001V
Project:	21-298
Datum:	6 oktober 2022
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Eigenaar perceel
Informatie mede afkomstig van:	Bodex, M-Tech

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	10
3.1 Beleid	10
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	12
3.3 Ondergrond	13
3.4 Water	14
3.5 Verkeer en parkeren	15
3.6 Ecologie	16
3.7 Milieuhinder	17
3.8 Geluid	19
3.9 Luchtkwaliteit	20
3.10 Externe veiligheid	20
H4. Juridische vormgeving	22
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	22
4.2 Opzet bestemmingsregeling	22
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Handhaving	23
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
Bijlagen	25
1. Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Gentsevaart 35 te Kapellebrug, Bodex milieu, 12-01-2022	25
2. Watertoets, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 28-01-2022	26
3. Aeriusberekeningen, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 31-01-2022	30
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, M-Tech, 22-04-2022	31



Figuur 1. Ligging plangebied (gele cirkel)



Figuur 2. Begrenzing plangebied (gele lijn)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Gentsevaart te Kapellebrug staat een groter gebouw dat in oorsprong als school heeft gefunctioneerd. Het gebouw is gesplitst en in het zuidelijk deel is een woning gerealiseerd en het noordelijk deel was tot voor kort als autoshowroom in gebruik. De eigenaar van het perceel wil ook het noordelijk deel van het gebouw een woning realiseren. Op 26 oktober 2021 heeft het college van B&W besloten medewerking te willen verlenen. Onderhavig bestemmingsplan biedt de planologische grondslag om de woning te kunnen realiseren. Daarbij wordt de gehele bedrijfsbestemming ter plaatse verwijderd en voorzien van een woonbestemming. Figuur 1 en 2 geven de ligging en de begrenzing van het bestemmingsplangebied weer.

1.2 Vigerende planologische situatie

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H', vastgesteld op 15 april 2021, van toepassing (figuur 3). Het bestemmingsplangebied (rood omlijnd in figuur 3) bevat de bestemming 'Bedrijf'. De bestemming Bedrijf is voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. De aangrenzende percelen zijn woonbestemmingen. In het plangebied is het bouwvlak groter dan op de aangrenzende woonpercelen, maar er is wel sprake van een maximum bebouwingspercentage.



Figuur 3. Bestemmingsplan Kernen Hulst 1H

1.3 Opbouw

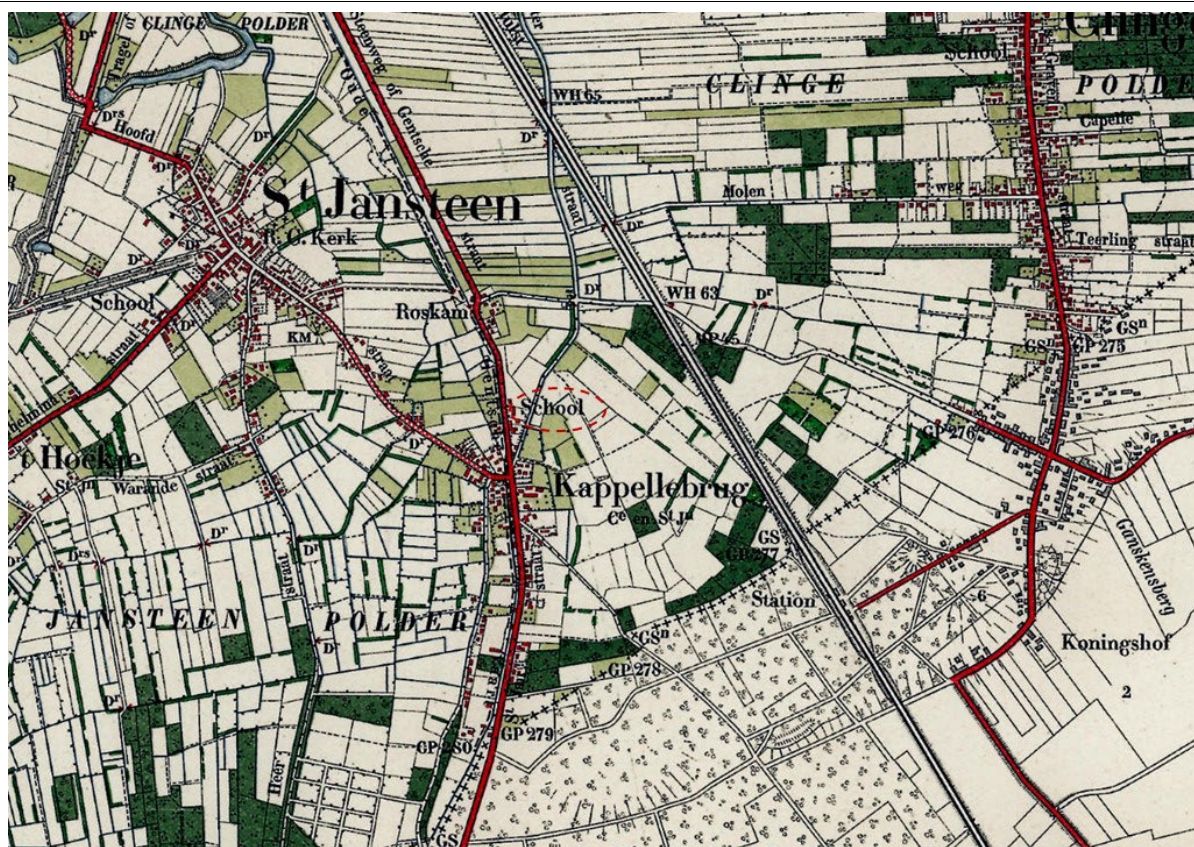
Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met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

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen aan de Gentsevaart, van oudsher de zuidelijke entree van de stad Hulst. De Gentsevaart was onderdeel van een waterweg tussen Gent en Hulst. Zij werd voornamelijk gebruikt voor het transport van turf. In Kapellebrug lag over de vaart een brug. De brug lag ter hoogte van de Kapel Onze Lieve Vrouw ter Eecken. Vanaf de kapel liep het kanaal richting Stekene, waar het aansloot op de Moervaart waarover Gent bereikt kon worden. De Gentsevaart werd van Kemzeke tot Hulst gedempt en vormt nu de N403 in België en de N290 in Nederland.

De topografische kaart van voor de Tweede Wereldoorlog (figuur 4) laat de lintbebouwing in Kapellebrug zien, waarbij het lint reikt van de grens tot de Roskam. De weg heet dan nog Steenweg of Gentsche straat en de voormalige waterweg is als 'oude Gentschevaart' aangeduid. Ter plaatse van het plangebied is de school aangegeven. Deze lagere school is gefuseerd met scholen in Sint Jansteen en in 1976 opgeheven.



Figuur 4. Topografische kaart (situatie circa 1914)

2.2 Bestaande situatie

Het bestemmingsplangebied omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Hulst sectie S nummer 695. Het totale bestemmingsplangebied is circa 1.500 m² groot. Het voormalige schoolgebouw staat op redelijke afstand van de Gentsevaart. Het voorterrein is nu volledig verhard, maar bij de burens is al te zien dat in een woonsituatie de verharding vermindert.



Figuur 5. Bestaande situatie voorzijde (Gentsevaart)

Het voormalige schoolgebouw is een enkelvoudig volume van anderhalve laag met een kap (figuur 5). Het reeds verbouwde deel heeft een volledig andere vensterindeling, met hoge smalle kozijnen en een laag extra vensters direct onder de kap. De gevelindeling in het thans nog bedrijfsmatige deel bestaat uit twee traveeën met elk een dubbel venster, waarbij de linker tevens de toegangsdeur bevat. Verder is aan de linkerzijde nog een garagevolume aan het hoofdvolume gezet, ruim achter de voorgevellijn.

Aan de achterzijde is te zien dat behalve het garagevolume ook een lage aanbouw met kap tegen de achtergevel is geplaatst (figuur 6). De tuin is weinig onderhouden en volledig onverhard. Aan de achterzijde sluit het perceel aan op de Kapelstraat, een smalle halverharde weg die bij de kapel op de Gentsevaart uitkomt en in noordelijke richting aansluit op de Molenstraat, de verbindingsweg tussen de N290 en Clinge.

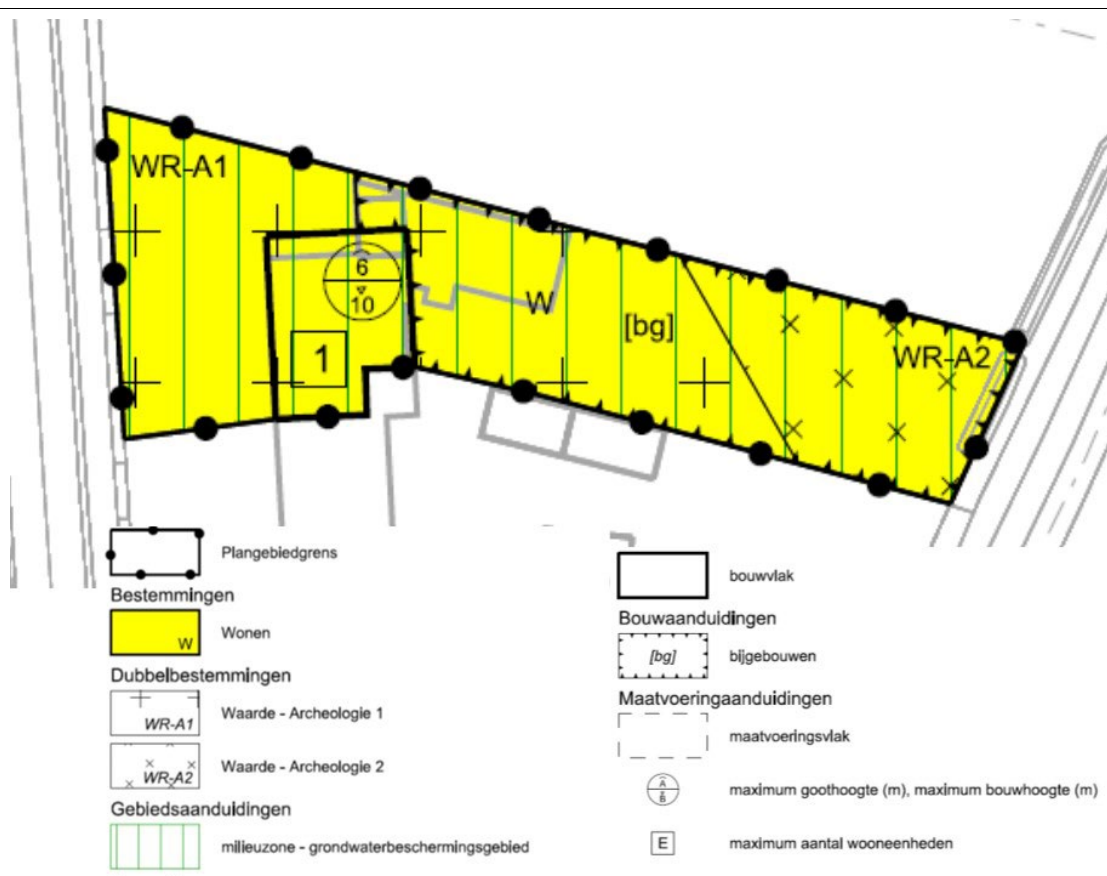
2.3 Beoogde situatie

Het is de bedoeling om het bestaande fraaie, niet monumentaal of beschermd gebouw te verbouwen tot een woning. Het volume biedt meer dan voldoende ruimte daarvoor. Gezien de voormalige maatschappelijke bestemming en de relevantie voor het dorp wordt het karakteristieke metselwerk zoveel mogelijk behouden en wordt de gevelindeling zoveel mogelijk teruggebracht naar de oorspronkelijke situatie. De toegang tot het perceel vanuit de Gentsevaart blijft gehandhaafd en parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. Het perceel houdt een achteruitgang (voor fiets en voetganger) op de Kapelstraat.

Voor dit bestemmingsplan is het alleen van belang dat de functie wijzigt, maar het bebouwingsvolume intact blijft. Dit volume wordt verankerd met behulp van een bouwvlak rond het bestaande pand. De achtertuin biedt dan ruimte voor bijgebouwen, waaronder de bestaande garage. Het voorterrein blijft vrij van bebouwing. Figuur 7 geeft de verbeelding weer. Deze is volledig in lijn met de verbeelding en regels voor de naastgelegen woonbestemmingen.



Figuur 6. Bestaande situatie achterzijde



Figuur 7. Verbeelding beoogde situatie

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Centraal staat een aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving op basis van integraliteit. Dit is gegroepeerd in vier verschillende prioriteiten, te weten ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavig initiatief ziet toe op de functiewijziging van een bestaand gebouw, passend bij de omgeving. De afhandeling hiervan wordt overgelaten aan gemeente en provincie. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Het **Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)** borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het heeft geen enkele invloed op het plan. De bepalingen in het Barro hebben verder geen relevantie voor het plangebied.

In het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State (ABRvS) zijn ruimtelijke besluiten gericht op een ontwikkeling van 11 woningen of minder niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. In het plan wordt één woning in het plangebied toegevoegd in voormalige bedrijfsbebouwing. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Provinciaal beleid

De **Zeeuwse Omgevingsvisie** is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland. Er worden vier Zeeuwse Ambities voor 2050 uitgesproken:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
3. Een duurzame en innovatieve economie;
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. De beoogde omvorming sluit naadloos aan op het beleid van de provincie rond wonen: *“Bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied en zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte zijn altijd uitgangspunten geweest. In het stedelijk gebied verliezen steeds meer vormen van vastgoed hun functie, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen.”*

De **Omgevingsverordening Zeeland 2018** gaat ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Er zijn in de omgevingsverordening geen specifieke regels opgenomen die dit plan raken.

Regionaal beleid

In Zeeuws-Vlaanderen is gelet op de ontwikkeling van het aantal huishoudens de planologische mogelijkheid om het aantal woningen te verruimen niet onbeperkt. In de **Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025** zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In het ruimtelijk afwegingskader is vastgelegd dat in principe geen uitbreiding van woningbouw buiten de kernen plaatsvindt en wordt de voorkeur gegeven aan plannen waarbij herstructurering/sanering van bedrijfs-/woonlocaties wordt gerealiseerd. Het voorliggende plan voldoet aan het afwegingskader.

In deze woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. Jaarlijks wordt gerapporteerd over enerzijds de monitoring van gegevens over het afgelopen jaar en anderzijds de planning voor de toekomst. In de planning wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige plannen. Kleinschalige plannen, zoals het onderhavige, hoeven niet op de planningslijst opgenomen te zijn. Op 26 oktober 2021 heeft het College van Burgemeester en Wethouders besloten dat de nieuwe woning ten laste van de gemeentelijke ladderruimte mag komen. Het plan wordt opgenomen in de provinciale planmonitor wonen, zodat het inzichtelijk is in het dashboard ladderruimte.

Gemeentelijk beleid

In de **structuurvisie Hulst**, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, valt het plangebied onder de strategie herstructureren - infrastructuur. Deze strategie is van toepassing op verbeteringsprocessen, waarbij de hoofdfunctie van het gebied hetzelfde blijft, maar de kwaliteit van het gebied wordt verbeterd. Op termijn kan de doorstroming en de verkeersveiligheid op de doorgaande weg (N290) door Kapellebrug onder druk komen te staan, zeker gelet op de steeds intensievere relatie met het Vlaamse achterland. De verbetering van de N290 kan gecombineerd worden met een verbetering van de uitstraling van de aanliggende functies. Er is hier sprake van een functiewijziging, waarbij een bedrijfsbestemming gelegen tussen de woonbestemmingen wordt gesaneerd. Daarmee verbetert de kwaliteit van het leefklimaat, blijft de structuur overeind en wordt de uitstraling verbeterd. De afstand van de bebouwing tot de weg verandert niet, zodat er ruimte blijft voor herstructurering. Het initiatief past in de structuurvisie.

Op 12 juni 2018 zijn de **beleidsregels ‘nieuwe woningbouwverzoeken’** gemeente Hulst vastgesteld. Deze regels gaan ervan uit dat het alleen mogelijk is om nieuwe woningen toe te voegen als de maatschappelijke meerwaarde wordt aangetoond en de woningmarkt gezond blijft. In de regels wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen situaties binnen het stedelijk gebied en in het buitengebied en tussen situaties waar de harde plancapaciteit wel en niet wordt vergroot. In dit geval is sprake van een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied, waarbij de harde plancapaciteit met 1 woning wordt vergroot. De reden om medewerking te verlenen is gelegen in artikel 5.3.a, waarbij de meerwaarde bestaat uit het transformeren van een bestaande bedrijfslocatie, waarbij de bedrijfsactiviteiten worden of zijn beëindigd.

Verder moet op grond van de beleidsregels worden aangetoond dat:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan;
- b. de nieuwe woningen voorzien in een aantoonbare behoefte;
- c. de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- d. een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologisch deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld;
- e. een watertoets is uitgevoerd; hieronder wordt in ieder geval verstaan afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten van het ruimtelijk plan en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water, hierbij dient vooraf schriftelijk advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder;
- f. in geval van een Grondwaterbeschermingsgebied: de ontwikkeling uit het oogpunt van bescherming van de kwaliteit van het grondwater, aanvaardbaar is;
- g. inzicht is verkregen in het voorkomen van inheemse planten en diersoorten die worden beschermd ingevolge de Wet natuurbescherming;
- h. omliggende (agrarische) bedrijven en percelen mogen niet worden belemmerd in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- i. er wordt voldaan aan de Nota Grondbeleid.

Deze voorwaarden worden in de volgende paragrafen getoetst.

3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente 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 "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

In het bestemmingsplan Kernen Hulst 1H is het archeologiebeleid van de gemeente Hulst verankerd. Hierin heeft het plangebied Waarde-Archeologie 1 voor het voorste deel van het perceel en Waarde-Archeologie 2 voor het achterste deel. Voor te roeren grond onder de 40 cm onder maaiveld geldt in gebieden met deze waarden een vrijstelling van een oppervlakte van respectievelijk 50 m² en 500 m². De vrijstellingenkaart kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer gebieden op verantwoorde wijze vrij te geven voor groundbewerkingen op grotere diepte. Voor een wijziging van deze kaart wordt advies gevraagd bij de adviseur archeologie van de gemeente Hulst.

In dit bestemmingsplan worden de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologie 2 overgenomen en wordt de vrijstellingenkaart als bijlage bij de regels opgenomen. Er is geen sprake van bouwactiviteiten die diep in de bodem roeren, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is. Het bestaande pand blijft immers behouden en alleen de functie wijzigt. Bij eventuele vergravingen moeten eventuele vondsten sowieso gemeld worden.

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. Het achterste deel van het plangebied ligt volgens de provinciale signaleringskaart in aardkundige waardevol gebied.

Aardkundige waarden zijn als dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan Kernen Hulst. Het plangebied maakt geen deel uit van als zodanig bestemd aardkundig waardevol gebied.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland maakt het plangebied deel uit van het landschapstype zuidelijk dekzandgebied. De Gentsevaart is als dijk aangemerkt en de Kapelstraat als onverharde weg. De minuutkaart van 1832 laat zien dat de toenmalige bebouwing van Kapellebrug ten zuiden van het plangebied ligt. De bestaande bebouwing heeft geen monumentale status. Andere cultuurhistorische aspecten zijn niet in het geding. De beoogde functiewijziging vormt vanuit cultuurhistorie geen belemmering.



Figuur 8. Cultuurhistorische waardenkaart Zeeland met weergave nieuwe locatie woning

3.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (de laatste keer herzien en vastgesteld op september 2019). Het plangebied behoort tot de categorie Woonwijken voor 1960.

In het plangebied waar de nieuwe woning beoogd wordt, is in december 2021 een verkennend bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit verkennend onderzoek zijn opgenomen in bijlage 1. Uit het verkennend bodemonderzoek blijken op sommige plekken lichte overschrijdingen van de achtergrondwaarde voor de parameters PCB, minerale olie en

PAK. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met minerale olie, barium en zink aangetoond. Deze overschrijdingen leiden niet tot nader onderzoek.

In de geanalyseerde grond is geen asbest aangetoond.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

3.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2022-2027 en het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen in bijlage 2. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Kapellebrug ligt op een zandige ondergrond met een sterke zoetwaterbelvorming. Het gebied is niet zettingsgevoelig en kent ruime kansen voor infiltratie. De beperkte waterafvoer kan plaatsvinden via een watergang langs de Kapelstraat die in noordelijke richting aansluit op het watersysteem met afwatering op de Westerschelde bij Paal.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied maakt deel uit van het grondwaterbeschermingsgebied. Dit is een zone rondom het waterwingebied tussen Clinge en Heikant, waar Evides eigenaar van is. Het waterwingebied is op initiatief van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten in 1937 geopend om de zekerheid van goed drinkwater voor de Zeeuws-Vlaamse bevolking veilig te stellen. De enige plaats waar dit mogelijk was, was het dekzandgebied in Oost-Zeeuws-Vlaanderen. Hier kan het water makkelijk diep de bodem in zakken waardoor het op natuurlijke wijze zuivert en vervolgens opgepompt kan worden. Het water dat Evides uit het Waterwingebied Sint Jansteen onttrekt, wordt als industriewater geleverd aan chemiebedrijf Yara Sluiskil. In noodgevallen is het water ook beschikbaar als drinkwater voor Zeeuws-Vlaanderen.

Om het grondwater te beschermen wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwater-beschermingsgebied' die ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, overgenomen. Op grond van deze gebiedsaanduiding ligt er een vergunningplicht op potentieel bedreigende activiteiten.

Waterkering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.

Waterberging

Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe 'eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren'.

	Huidige situatie	Beoogde situatie	Saldo
Bebouwing	320	320	0
Verharding	430	430	0
Onverhard	750	750	0
Totaal	1500	1500	0

In de tabel is de bebouwing en verharding in de bestaande en beoogde situatie weergegeven. Hieruit blijkt dat het verharde oppervlak in het plangebied gelijk blijft. Het bouwvlak wordt door de bestemmingsplanwijziging verkleind. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde. Normaliter mag verwacht worden dat aan de voorzijde de verharding vermindert en aan de achterzijde wat toeneemt. Per saldo zal de verdeling niet of nauwelijks veranderen. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de verbouwing van het pand. Mede gelet op verdroging is het uitgangspunt dat het hemelwater op schone oppervlakten afgekoppeld wordt en via bodeminfiltratie wordt afgevoerd.

Behandeling afvalwater

De woning houdt de bestaande aansluiting voor het afvalwater op de riolering.

Waterkwaliteit

Er is geen sprake van activiteiten die de waterkwaliteit raken. De bestemming gaat van een bedrijfsmatige functie met meer risico's voor de waterkwaliteit naar een woonfunctie met weinig risico voor de waterkwaliteit.

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt opgenomen in bijlage 2.

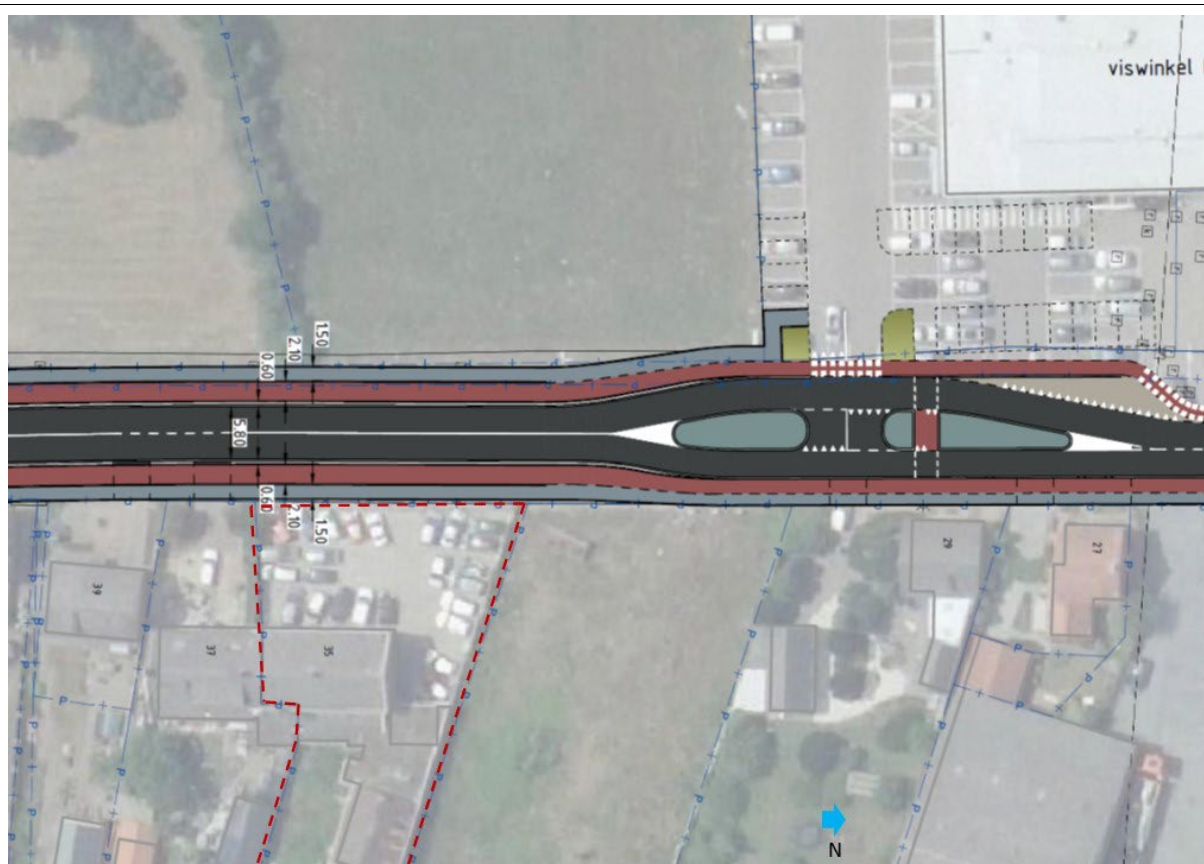
3.5 Verkeer en parkeren

In de huidige planologische situatie is ruimte voor een bedrijf en in de nieuwe situatie is ruimte voor een woning. Planologisch gezien zal de verkeersgeneratie afnemen: een bedrijf tot en met categorie 3.1 kan immers een arbeidsintensief bedrijf zijn met 10 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo per etmaal ofwel ruim 30 motorvoertuigbewegingen tegen maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor een woning. Omdat het bedrijf niet meer in gebruik is, neemt door het initiatief het verkeer van en naar het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie toe met maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verandering is echter marginaal en heeft geen invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de omliggende wegen.

In 2020 heeft de provincie Zeeland besloten de N290 door Kapellebrug vanaf de Belgische grens tot aan de kruising Gentsevaart/Molenstraat te gaan reconstrueren. Reconstructie door de uitbreiding van fietspaden aan beide kanten van de weg, aanleg van een nieuwe rotonde bij de Molenstraat en veiligere fiets- en voetgangersoversteekplaatsen. Ook worden de aansluitingen met de Roskamstraat en de Brouwerijstraat verbeterd en het gemeentelijke riool wordt vernieuwd. Hiermee wordt de weg veiliger, de doorstroming van het verkeer verbetert en Kapellebrug en omliggende bedrijventerreinen worden beter bereikbaar. Figuur 9 geeft een beeld van de beoogde reconstructie ter hoogte van het plangebied. Er blijft een toegang tot het perceel bestaan en de oversteek naar de supermarkt wordt veiliger, zodat de woonomgeving wordt versterkt.

Op grond van de kencijfers van het CROW (publicatie 381) valt de locatie in een niet stedelijke gemeente en in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Het type woning valt in de categorie koop, huis, twee-onder-een-kap. Het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied bedraagt tussen 7,4 en 8,2 per etmaal en het aantal benodigde parkeerplaatsen tussen 1,8 en 2,6. Er wordt gerekend met 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal en er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, zodat op eigen terrein voldaan wordt aan de parkeerbehoefte.

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.



Figuur 9. Beoogde reconstructie N290 (plangebied rood omlijnd)

3.6 Ecologie

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden in Nederland liggen op grote afstand (circa 10 kilometer naar Westerschelde & Saefthinghe en de Vogelkreek). In België ligt net over de grens op circa 1 kilometer het Stropersbos, onderdeel van het Natura 2000-gebied 'Zandig Vlaanderen Oost'. De omzetting van een bedrijfs- naar een woonbestemming kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Bezien is of alleen de nieuwe situatie zou kunnen leiden tot relevante stikstofdeposities op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. In de nieuwe situatie wordt feitelijk één woning toegevoegd. Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van tijdelijke bouwwerkzaamheden, ruimteverwarming (gas) en verkeersbewegingen van en naar de locatie.

De verkeersbewegingen van en naar het plangebied nemen als gevolg van het nieuwe plan, zonder rekening te houden met saldering met de huidige situatie, toe met 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de nieuwe situatie. Het bestaande gebouw blijft gasgestookt. Gelet op de omvang van het pand en de matige isolatie wordt worst case uitgegaan een emissie van 0,16 kg NO_x per m² bvo per jaar voor het hele pand ofwel 51,2 kg NO_x. Bouwwerkzaamheden zijn in dit bestemmingsplan niet te voorzien, omdat er gebruik gemaakt wordt van een bestaand gebouw.

Er is dan ook een Aeriusberekening gemaakt uitgaande van 51,2 kg NO_x per jaar voor ruimteverwarming en 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal naar de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is de N290. Uit de berekening (gebruiksphase) blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De berekening is opgenomen in bijlage 3.

Er hoeft derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.



Natuur Netwerk Zeeland

Het plangebied ligt tussen twee belangrijke onderdelen van het NatuurNetwerk Zeeland (figuur 10), te weten het Waterwingebied Sint Jansteen met een verscheidenheid aan beheertypen en het gebied Sint Jansteen met vooral vochtig bos met productie. De ombouw van een bestaand bedrijf naar een woning heeft eerder een positief dan een negatief effect op het NatuurNetwerk Zeeland.

Flora en fauna

De bestaande bebouwing wordt niet gesloopt, maar gebruikt voor woningbouw. Daarbij zullen waarschijnlijk bouwwerkzaamheden aan de gevels en binnen worden uitgevoerd en het is ook logisch dat aan de achterzijde de tuin wordt opgeknapt en aan de voorzijde een tuin wordt aangelegd. Deze bouw- en inrichtingswerkzaamheden kunnen ook binnen de vigerende bestemming plaatsvinden. In alle gevallen is de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming, onder meer gericht op zorg voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving, van toepassing. Voor de bescherming van dieren en planten moeten schadelijke handelingen in beginsel achterwege worden gelaten dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Het heeft voor de vaststelling van dit bestemmingsplan weinig zin een quick scan uit te voeren naar de aanwezigheid van natuurwaarden in het plangebied, omdat het bestemmingsplan an sich geen bouw- of inrichtingswerkzaamheden voorziet. Er is geen aanwijzing dat het gebouw, waarvan een deel bewoond is en het nu te herbestemmen deel als autoshowroom in gebruik was, een zelfstandige betekenis heeft als essentieel onderdeel van een leefomgeving voor een populatie van een beschermde diersoort. Het is wel degelijk denkbaar dat er vleermuizen en broedvogels gebruik maken van de bebouwing. Voorafgaand aan eventuele ingrijpende bouwwerkzaamheden dan wel gekoppeld aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, zal een ecoloog een scan uit moeten voeren naar de aanwezigheid van (beschermde) dier- en plantensoorten.

3.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de bouw van maximaal één nieuwe woning die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

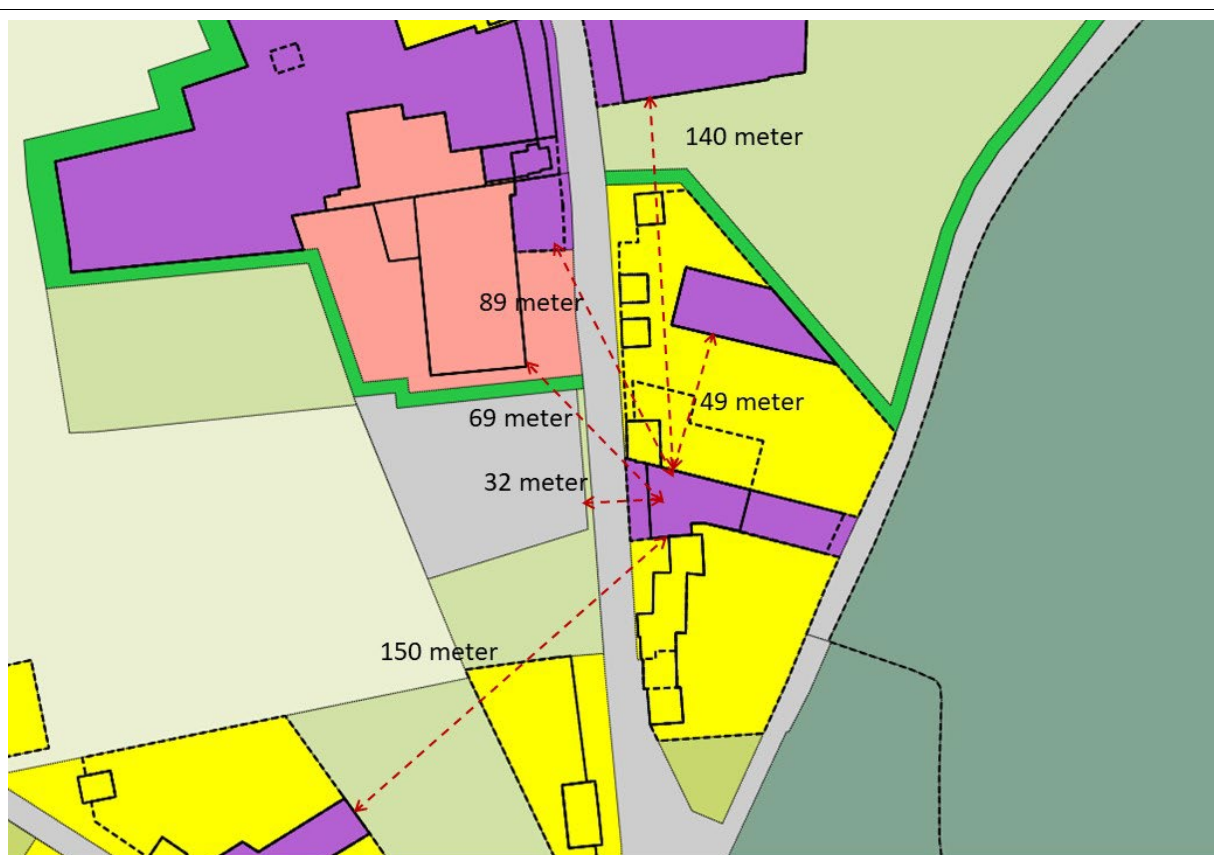
Doordat de bedrijfsbestemming in het bestemmingsplangebied volledig wegvalt hoeft er geen rekening gehouden te worden met de vigerende bedrijfsbestemming. De omgeving kan conform de uitgave Bedrijven en milieuzonering aangemerkt worden als een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is volgens de uitgave bijvoorbeeld een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten of een gebied langs een drukke ontsluitingsweg. In dit geval is van beide sprake. Dat betekent dat met één afstandsstep minder rekening gehouden hoeft te worden dan in een rustige woonwijk.

Binnen 150 meter van het plangebied zijn de volgende niet-woonfuncties gevestigd (figuur 11). Het gaat naast Natuur en Agrarisch zonder bouwvlak om:

- Een parkeerterrein (bestemming Verkeer) op een afstand van minimaal 32 meter. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 10 meter (30 meter in rustige woonwijk) aangehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.
- Een stallingsbedrijf op een afstand van minimaal 49 meter. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 10 meter aangehouden (30 meter in rustige woonwijk) te worden. Planologisch is een bedrijfsactiviteit in milieucategorie 3.1 mogelijk met een richtafstand van minimaal 30 meter (50 meter in rustige woonwijk). Aan deze richtafstand wordt voldaan.
- Een viswinkel en supermarkt op een afstand van minimaal 89 meter. Planologisch is detailhandel met een maximum vloeroppervlakte van 1.500 m² vvo toegestaan. Op grond van de VNG-

brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 10 meter (30 meter in rustige woonwijk) aangehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

- Een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG op een afstand van minimaal 69 meter. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 30 meter (50 meter in rustige woonwijk) aangehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.
- Een leverancier van zakken voor de bulkindustrie op een afstand van minimaal 140 meter. Planologisch zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 30 meter (50 meter in rustige woonwijk) aangehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.
- Een opslagbedrijf op een afstand van minimaal 150 meter. Planologisch zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 10 meter (30 meter in rustige woonwijk) aangehouden te worden. Aan deze richtafstand wordt voldaan.



Figuur 11. Afstand tot niet-woonfuncties

Milieuzonering is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

3.8 Geluid

Verkeerslawaaai

Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. Een woning is aangemerkt als een geluidsgevoelige functie. In de wet Geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industriellawaai. Het plangebied is niet gelegen binnen

een zone van een spoorweg of een geluidszone van industrieterreinen. Nader onderzoek hiernaar is derhalve niet noodzakelijk.

Voor het wegverkeerslawaaï is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt een geluidbelasting op de voorgevel van maximaal 61 dB (met correctie). Deze waarde ligt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van artikel 83 lid 1 Wgh wordt Burgemeester en Wethouders verzocht om voor onderhavige woning een hogere waarde vast te stellen van 66 dB (cumulatieve geluidbelasting zonder 110g-correctie). Maatregelen aan de bron zijn in dit geval niet mogelijk. Een andere situering van de woning biedt evenmin een oplossing, omdat gebruik gemaakt wordt van een bestaand pand. Plaatsing van geluidsschermen wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk geacht. Om een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen dient het pand zodanig geïsoleerd te worden dat aan de binnen niveau van 33 dB wordt bereikt. Een geluidweringberekening is verplicht in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen; daarbij dient de geluidgevelwering aan de voor- en zijgevel minimaal 33 dB te bedragen. Aan de achterzijde is door de situering van de woning reeds voorzien in een geluidluwe buitenruimte.

Door het verlenen van een hogere waarde en het Bouwbesluit waar een binnen niveau van maximaal 33 dB wordt voorgeschreven, wordt een akoestisch aanvaardbare situatie bereikt. Verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.9 Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt – al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden zitten. Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

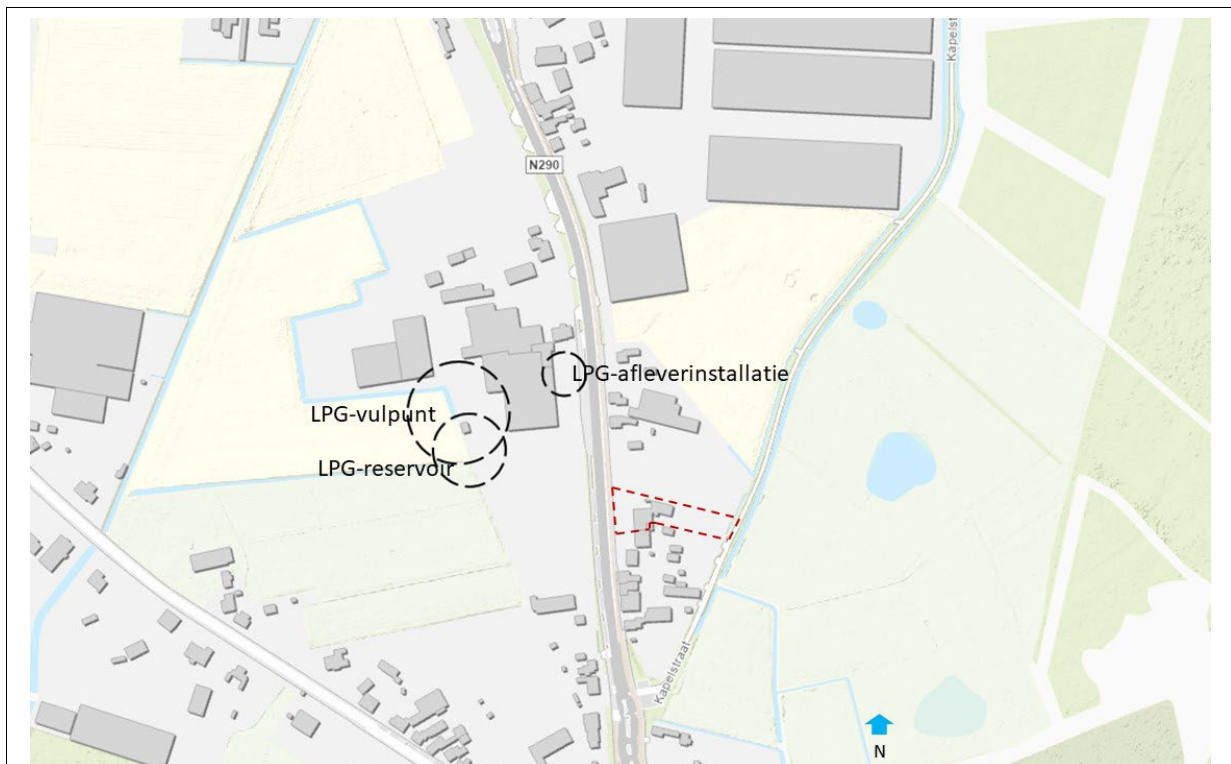
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie:		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

3.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} . Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. In het plangebied wordt voor een bestaand pand de functie gewijzigd van bedrijf naar wonen. Daarmee is sprake van een nieuw kwetsbaar object.



Figuur 12. Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd)

In en nabij het plangebied bevindt zich één inrichting waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, het betreft het LPG tankstation aan de Gentsevaart (figuur 12). De inrichting valt niet binnen de contouren van het PR, maar wel van het GR. Gelet op de geringe omvang van de ontwikkeling brengt de ontwikkeling geen significante stijging van de veiligheidsrisico's met zich mee. Deze inrichting vormt derhalve geen risico voor de beoogde ontwikkeling.

In, of rondom het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig.

Binnen de gemeente Hulst vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Het gaat hierbij voornamelijk om het laden en lossen bij twee bedrijven. Hiervoor heeft de gemeente twee routes vastgelegd in de Routing vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze routing is vastgesteld op 13 april 2017. De frequentie van het vervoer is zodanig dat de PR-contour ter plaatse niet buiten de weg is gelegen. De N290 maakt geen deel uit van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en de omvang van het vervoer van gevaarlijke stoffen is dermate laag dat er geen sprake is van een significante stijging van de veiligheidsrisico's door de functiewijziging van één woning.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

H4. Juridische vormgeving

4.1 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 ruimtelijk plan 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 SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

De grens van het bestemmingsplangebied is gelijk aan de grens van het perceel.

De bedrijfsbestemming wordt volledig vervangen door een woonbestemming. Er is een apart bouwvlak opgenomen met de mogelijkheid van één woning. De gedeelten van de woonbestemming voor de voorgevel hebben geen aanduiding gekregen en daarmee geen bebouwingsmogelijkheden. Op de gedeelten achter de voorgevel zijn bijgebouwen toegestaan.

Planregels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H' zijn onverkort van toepassing op voorliggend bestemmingsplan. Het begrip 'plan' en de slotregel zijn de enige wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

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. Aangewezen bouwplannen zijn:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

In dit geval gaat het om de functiewijziging – gekoppeld aan een verbouwing – van een aaneengesloten gebod voor één woning. Er is daarmee geen sprake van een aangewezen bouwplan.

Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een planschadeovereenkomst getekend, waarbij de risico's voor planschade bij de initiatiefnemer gelegd worden.

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Het perceel wordt verkocht aan een huishouden dat ter plaatse het bestaande gebouw tot woning wil omvormen. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. Een plan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is dit bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

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 wordt het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.