

BESTEMMINGSPLAN
LANGESTRAAT 5 – NIEUW NAMEN
PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN “BUITENGEBIED”

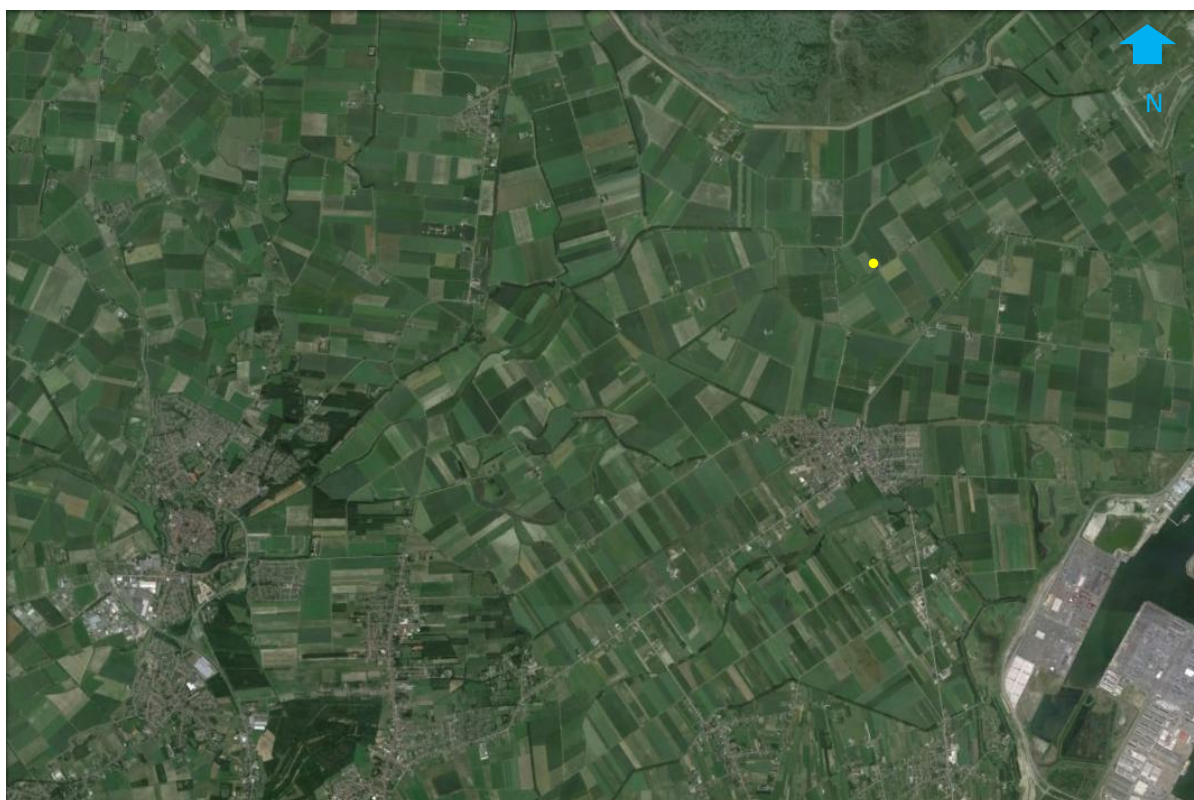
TOELICHTING



Titel:	Toelichting omzetting bestemmingsplan landbouwbedrijf naar woning. Langestraat 5 Nieuw Namen
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpnwnamenlangestr5.0010
Project:	15-106
Datum:	30 november 2015
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	De heer en mevrouw Bonne
Informatie mede afkomstig van:	Van Goethem interieurarchitect

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	5
H2. Planbeschrijving	6
2.1 Kenschets plangebied	6
2.2 Beleidsuitgangspunten	6
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	9
3.1 Archeologie	9
3.2 Landschap en cultuurhistorie	9
3.3 Ondergrond	10
3.4 Water	10
3.5 Ecologie	12
3.6 Verkeer en parkeren	13
3.7 Milieuhinder	13
3.8 Grijze milieuaspecten	13
H4. Juridische vormgeving	15
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	15
4.2 Opzet bestemmingsregeling	15
4.3 Gehanteerde bestemmingen	16
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Handhaving	17
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
Bijlagen	
1. Watertoets	19



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

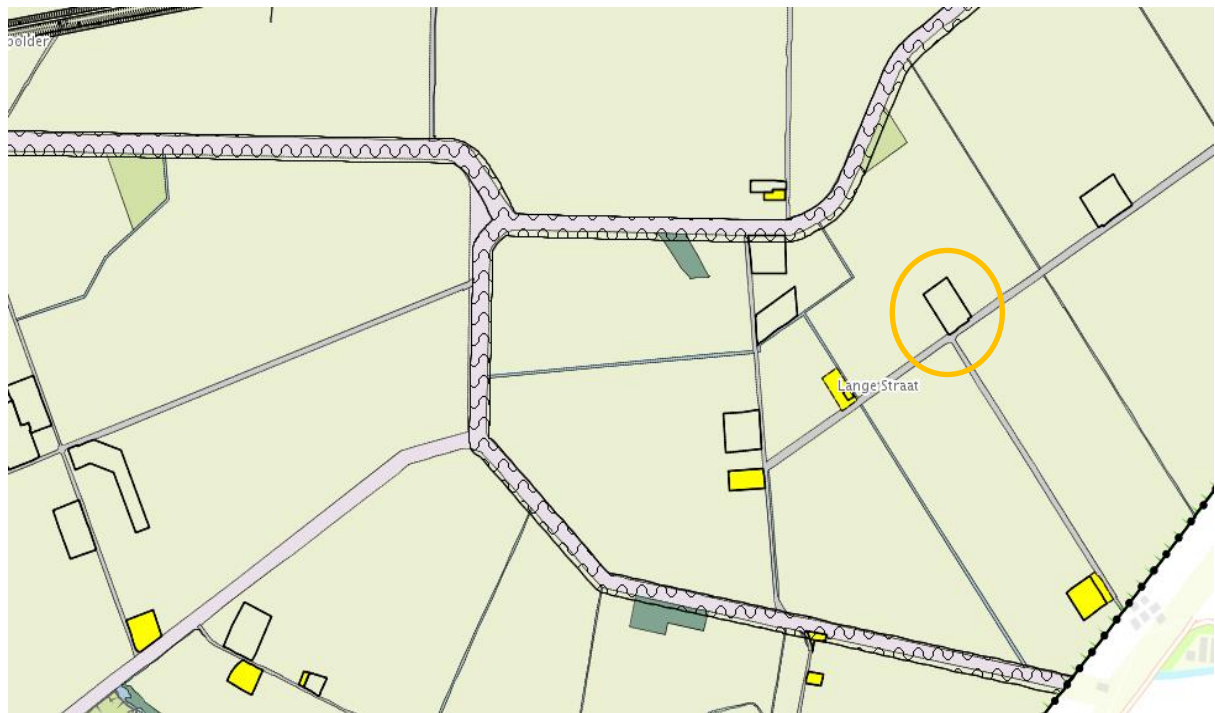
H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Langestraat 5 te Nieuw Namen is op dit moment een landbouwbedrijf gevestigd. Het erf met de boerderij is verkocht. In het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, valt het erf met de boerderij onder de bestemming Agrarisch. De wens bestaat om de bestemming naar wonen toe te brengen. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de huidige bedrijfswoning juridisch-planologisch omgezet naar burgerwoning en wordt het plangebied onder de bestemming Wonen gebracht. Tevens wordt het vigerende agrarische bouwblok wegbestemd.

1.2 Vigerende planologische situatie

Uit figuur 3 blijkt dat het plangebied volledig valt binnen de bestemming Agrarisch. Er is een vierkant bouwblok van toepassing waar gebouwen zijn toegestaan. Het plangebied valt daar deels in, de bestaande opstallen allemaal. In de omgeving zijn naast de agrarische bestemming al meerdere percelen van een woonbestemming voorzien.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden het voornemen en de beleidsuitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen toegelicht. Vervolgens wordt het voornemen 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

Het plangebied is gelegen in de jonge polders aan de oostzijde van het gemeentelijk grondgebied van Hulst. De woning bevindt zich aan de Langestraat op de kop van de T-splitsing met de Engelbertusstraat. Het plangebied maakt deel uit van een open polderlandschap met verspreide voornamelijk agrarische bebouwing.

Het plangebied waar de bestemming Wonen op komt te rusten, omvat het kadastrale perceel van de gemeente Hulst sectie X perceel 0124. Dat deel van het plangebied is 4450 m² groot. Het bestemmingsplan strekt zich ook uit over het gebied waar in het vigerende bestemmingsplan nog een agrarisch bouwblok van toepassing is. Het plangebied wordt omgeven door akkerland. De Langestraat 5, waar het perceel op ontsloten is, ligt aan de zuidzijde.

Op het perceel staat een woning met een woonoppervlakte van 196 m² en wooninhoud 220 m³, een landbouwschuur (294 m²), drie garageboxen (60 m²) en een tuinkas (12m²).

2.2 Beleidsuitgangspunten

Provinciaal beleid

Op 28 september 2012 is het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en 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.

De provincie stelt in het Omgevingsplan 2012-2018 dat de komende generatie naar schatting 40% van de agrarische ondernemers zijn agrarische activiteiten zal beëindigen. Herbestemming of sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is noodzakelijk om verpaupering te voorkomen. Nieuwe economische dragers leveren een bijdrage aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. De provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de provincie versterking van het landelijk gebied tegengaan. Hergebruik van bestaande agrarische opstallen staat daarmee hoog in het vaandel.

In het woonbeleid wordt bevestigd dat de positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Tevens moet worden aangetoond dat ontwikkelingen voorzien in een regionale behoefte en het agrarisch gebruik niet wordt belemmerd. De provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Hierbij worden drie principes onderscheiden:

1. Het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood).
2. Ruimte voor ruimte

3. Nieuwe bebouwing (rood voor groen)

In juli 2015 heeft de provincie de Kadernota Herziening Omgevingsplan gepubliceerd. Een van de thema's daarin is het hergebruik van agrarisch vastgoed. Voorgesteld wordt een duidelijke definitie te hanteren, waarbij alleen bedrijfslocaties groter dan 1 hectare een bedrijventerrein worden genoemd, en bedrijfslocaties kleiner dan 1 hectare onder het beleid voor Nieuwe Economische Dragers (NED's) vallen. Naar verwachting zal er meer agrarisch vastgoed vrijkomen dan dat er behoefte is aan nieuwe functies. Om te voorkomen dat het probleem van leegstaand agrarisch vastgoed nog verder toeneemt, wordt voorgesteld agrariërs zelf verantwoordelijk te maken voor sanering van hun agrarische opstallen bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. Dit betekent dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt bij omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming.

In dit geval is sprake van het gebruik van een bestaand erf met bestaande bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf dat voor wonen wordt bestemd. Eén bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, zodat de regionale woningmarktafspraken niet van toepassing zijn. Het is een letterlijk voorbeeld van het hergebruik van een voormalige boerderij als woning. De omvang van de opstallen op de kavel is relatief beperkt, zodat er geen sprake is van overtollige bebouwing.

Het erf is in de inventarisatie historische boerderijen meegenomen en is daarin gecategoriseerd als type B. In heel Zeeland zijn circa 5.000 erven als cultuurhistorisch waardevol aangegeven. Categorie B wil zeggen dat de cultuurhistorische informatiewaarde minder groot is vanwege aantastingen, maar dat die aantastingen grotendeels nog wel herstelbaar zijn. Categorie B wil ook zeggen dat ondanks mogelijk interessante of waardevolle details of bijgebouwen het object of complex niet voor nader onderzoek op cultuurhistorische kwaliteiten in aanmerking komt. In de bovengenoemde Kadernota Herziening Omgevingsplan wordt aangegeven dat het aantal historische boerderijen dat niet alle erven, gecategoriseerd als type B, even waardevol is. Het maken van een verdere selectie in het cultuurhistorisch waardevolle agrarisch vastgoed is essentieel om de meest waardevolle erven en opstallen ook daadwerkelijk in stand te houden. Het resultaat van de selectie (circa 300 erven) moet worden aangemerkt en beschermd als cultuurhistorisch waardevolle erven van provinciaal belang. Gelet op de beschrijving van het erf aan de Langestraat (zie paragraaf 3.2) ligt selectie niet in de rede.

Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Hulst

De structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, schetst voor het buitengebied een beeld waarbij de agrarische sector de belangrijkste gebruiker van het buitengebied blijft, maar waar bezoekers van kunnen meegenieten. Het centrale kleinschaligere gebied van oude polders biedt daarin de meeste ruimte voor recreatieve routes met daaraan gekoppeld allerhande nieuwe economische dragers.

Het plangebied valt onder de strategie behouden. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Het omzetten van het erf van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming past binnen deze strategie.

Gemeentelijk beleid: bestemmingsplannen

In het bestemmingsplan buitengebied is de volgende hoofddoelstelling geformuleerd: "Behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, waarbij wordt gestreefd naar behoud en versterking

van de grondgebonden landbouw. Met beperkte ruimte voor recreatie, wonen en werken in samenhang met het behoud van de waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische elementen.” Ten behoeve van het wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);
- b. het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- c. het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;
- d. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m² bedraagt of, indien de inhoud dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ of 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;
- e. bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;
- f. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;
- g. de wijziging is uit milieu hygiënisch oogpunt uitvoerbaar;
- h. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid maar wordt een nieuw bouwvlak gedefinieerd, waarbij het oorspronkelijke agrarisch bouwvlak vervalt. Verder wordt de bestemming Wonen gebruikt. Daarbij wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden; voor de onderbouwing van de voorwaarden onder g en h wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

2.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het plangebied van de bestemming Wonen voorzien. De bouw- en gebruiksbepalingen die voor alle andere woningen in het buitengebied van Hulst gelden, worden ook op dit plangebied van toepassing verklaard. De maximum goothoogte is in het vigerende bestemmingsplan voor het agrarische bouwvlak 6 m¹; deze maximum goothoogte is gehandhaafd.

Er is gekozen om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan, omdat er in dat geval een woonbestemming zou ontstaan met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. In dit geval is er geen sprake meer van een voormalig agrarisch bedrijf, maar van een verkoop van een woning in het buitengebied. Los daarvan is er in een partiële herziening sprake van een toegesneden bestemming met duidelijkheid naar nieuwe bewoners en omgeving.

Op basis van de nieuwe bestemming maken de nieuwe eigenaren plannen voor verbouwing van de karakteristieke schuur en op een later moment wellicht een herbouw van de woning. Daarbij is dan een actueel planologisch kader beschikbaar. Uiteraard zullen in het geval van verbouwing en/of herbouw omgevingsvergunningen worden aangevraagd, zo nodig voorzien van actuele onderzoeken op het gebied van bodem en flora en fauna.

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 vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin heeft het plangebied een gematigde verwachtingswaarde gekregen in laag 1 (Laagpakket van Walcheren), laag 2 (“Hollandveen”) en laag 4 (“Pleistoceen”). In de derde laag (“Wormer”) is geen sprake van enige verwachtingswaarde. 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.

In de nieuw vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Hulst is ervoor gekozen om de archeologische verwachtingswaarden niet rechtstreeks op de verbeelding vast te leggen met daaraan gekoppeld een inhoudelijke planregeling. Het aspect ‘archeologie’ wordt bij de toets van een omgevingsvergunningaanvraag meegenomen. Ten behoeve hiervan is, behorend bij het archeologische beleidsdocument, een archeologische toetsingsregeling opgesteld. Aan deze regeling dienen aanvragen voor een omgevingsvergunning en ruimtelijke procedures te worden getoetst. In dit bestemmingsplan wordt deze lijn bestendigd. Door het niet vastleggen van archeologische waarden in het bestemmingsplan is sprake van een flexibele benadering en kunnen nieuwe kennis en vondsten sneller worden verwerkt. Deze zal aan de orde komen als er een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan. Dat is nu niet aan de orde; de bestemming wordt gewijzigd, maar er wordt niet gesloopt en/of gebouwd. Een archeologisch onderzoek is nu derhalve niet nodig.

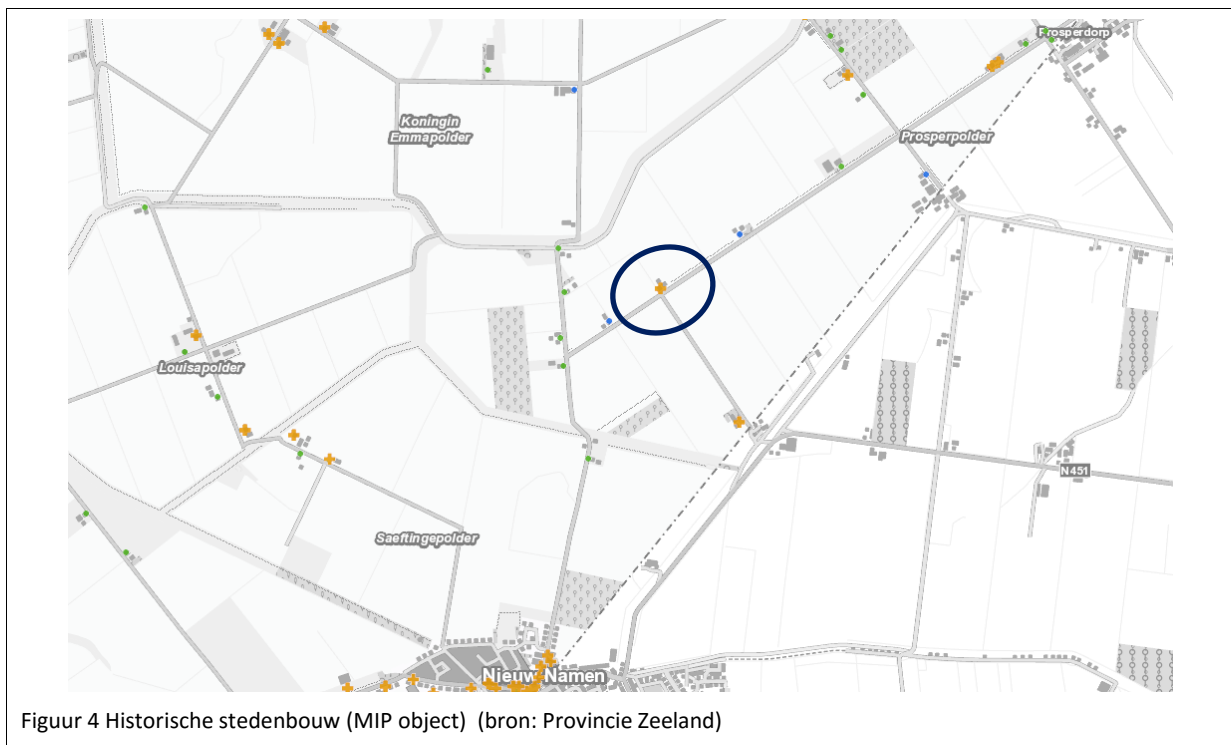
3.2 Landschap en cultuurhistorie

Landschappelijk gezien maakt het plangebied deel uit van de Prosperpolder (figuur 4). Voor 1846 was het nog een schorren- en slikkengebied langs de oevers van de Schelde. In opdracht van de zevende hertog Prosper Lodewijk van Arenberg werd het gebied ingedijkt en ontstond de Prosperpolder, met een oppervlakte van 1051 hectare. De Langestraat vormde de lange ontginningslijn van de polder, waaraan in het midden het dorp Prosper ontstond en verder enkele boerderijen huisvestte. De Prosperpolder wordt doorsneden door de staatsgrens, het wegenpatroon trekt zich daar niets van aan.

De boerderij op Langestraat 5, het plangebied, dateert uit de jaren twintig van de twintigste eeuw. De boerderij maakt deel uit van de inventarisatie van historische boerderijen en heeft een MIP-status. Het is een boerderij uit een periode waarin het gros van de geïnventariseerde boerderijen met een B-status (provinciaal beleid) valt. Reden voor de status is de samenstelling van het complex dat als een interessant voorbeeld voor een boerderij geldt. Dit komt mede voort uit het gebruik van rode baksteen voor zowel woning, schuur als bakkeet.

De individuele gebouwen zijn als volgt gekarakteriseerd. De woning is een verdiepingloos woonhuis met gerenoveerde H-type kozijnen en zadeldak, gedekt met diagonaal gelegde eterniet leien. Betekenis wordt gehecht aan de gepleisterde banden en boogblokjes en de tegels in boogtrommels. De schuur bevat een groen mendeurstel met klinket, twee wagendeuren en staldeuren met bovenlichten en rode gehengen. De schuur heeft volgens de beschrijving een zadeldak met rode tuile du nord, maar die zijn al ruim voor de verkoop vervangen door grijze beplating. De bakkeet heeft een zadeldak met betonnen groefpannen.

Vooraf, bijna uitsluitend vanwege de samenstelling van het complex is er sprake van een interessant voorbeeld, terwijl de individuele gebouwen niet erg bijzonder zijn. De cultuurhistorische waarde is vooral gelegen in de positie van de gebouwen ten opzichte van elkaar. In het kader van de beoordeling van eventuele omgevingsvergunningen voor verbouwing of herbouw, die later aan de orde zijn, speelt dan ook vooral de positie ten opzichte van elkaar en de compositie van het complex een belangrijke rol, zo mogelijk gecombineerd met het hergebruik van enkele oude materialen.



Figuur 4 Historische stedenbouw (MIP object) (bron: Provincie Zeeland)

3.3 Ondergrond

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 plangebied ligt volgens de provinciale signaleringskaart niet in een zone waar aardkundige waarden te verwachten zijn.

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (vastgesteld in november 2009). Het plangebied behoort tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. Ter plaatse is vrijstelling van de onderzoekplicht.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

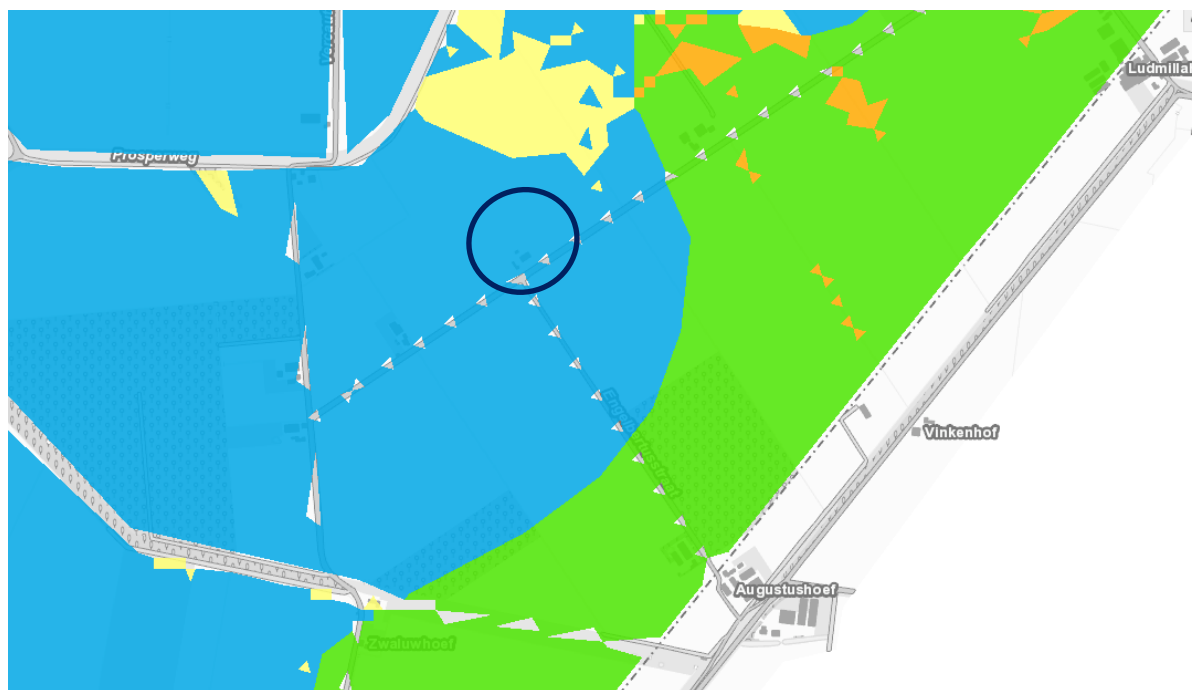
Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels. Een buisleiding van de Gasunie bevindt zich op ruim 1400 meter afstand van het perceel. Er dient wel een brandkraan aanwezig te zijn binnen een afstand van 40 meter.

3.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 1a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

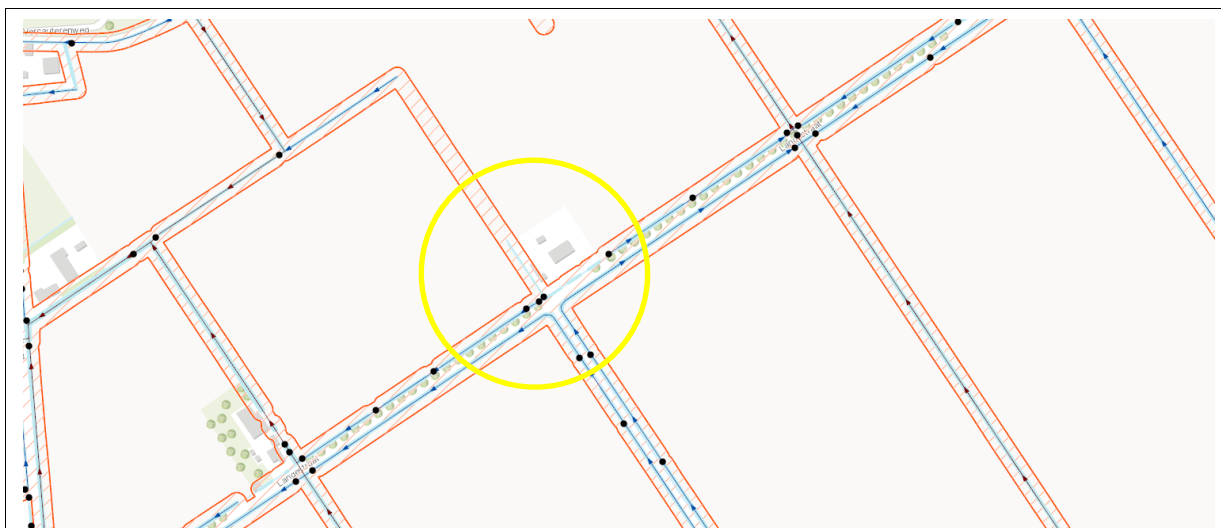
Watersysteem

Het plangebied kent een ondergrond op de grens van lichte schor naar zware schor dat weinig zettingsgevoelig is. Mede op grond daarvan bestaan er in het plangebied ruime mogelijkheden voor infiltratie. (figuur 5)



Figuur 5 Geschiktheid uitbreiding Waterkanskaart (bron: Provincie Zeeland)

Langs de Langestraat en de Engelbertusstraat liggen de watergangen die voor de afwatering van de polder zorgen. Het gedeelte ten oosten van de Engelbertusstraat (en daarmee ook het plangebied) watert via de hoofdwatgang in oostelijke richting af naar de Schelde in de nabijheid van Doel. Het gedeelte ten westen van de Engelbertusstraat watert in westelijke richting af en sluit aan op het watersysteem van de Louisapolder; verdere afvoer vindt plaats via het gemaal Paal op de Westerschelde. De watergangen aan de zuid- en westzijde van het plangebied kennen een beschermingszone van 7 meter vanaf de insteek, waarin in principe niet gebouwd mag worden. De bestaande woning staat in de beschermingszone (figuur 6). Als gevolg van de bestemmingswijziging verandert het watersysteem niet.



Figuur 6. Watersysteem

Waterberging

Het bebouwde oppervlak en de verharding van het erf verandert niet. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde. Ook in de lozing van het afvalwater verandert de situatie niet.

Waterkering

De Langestraat maakt geen deel uit van de regionale waterkering, maar vormt de ontginningsas van de Prosperpolder.

Waterkwaliteit

In de huidige situatie wordt het plangebied gerioleerd met behulp van een septictank. Vervanging door een verbeterde septictank voor 1 januari 2027 is wettelijk verplicht en wordt in de voorbereiding van omgevingsvergunningen op een later tijdstip meegenomen. De actualisering van de bestemmingsregeling heeft verder geen invloed op de kwaliteit van het water.

Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt als bijlage 1b opgenomen.

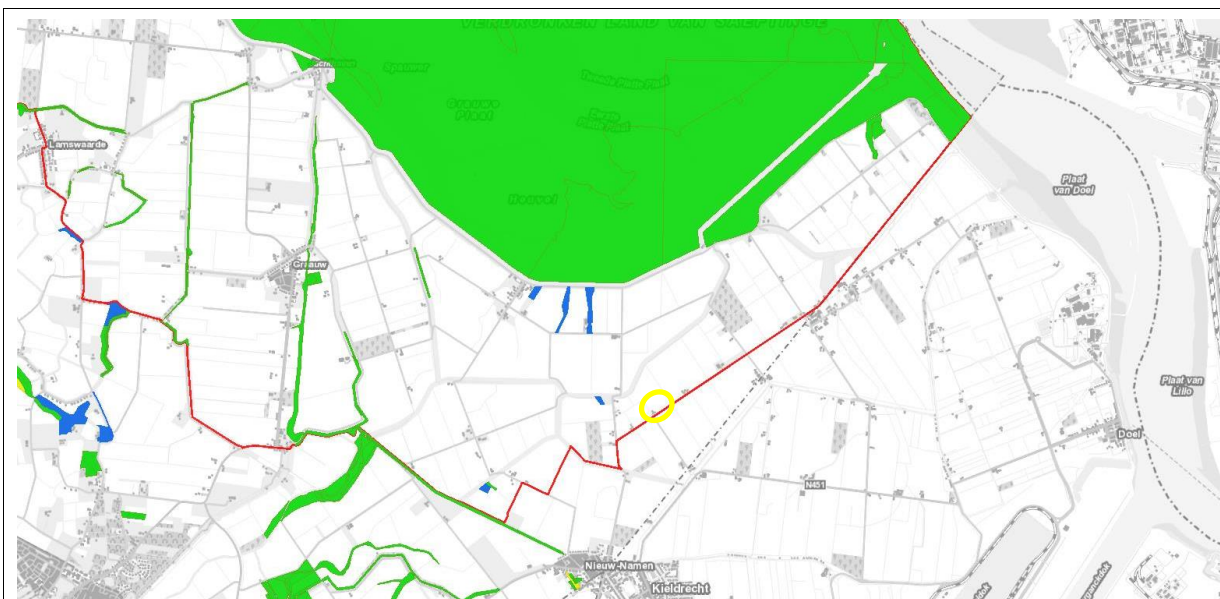
3.5 Ecologie

Natuur Netwerk Zeeland

Het plangebied is gelegen op meer dan 2 kilometer van het natuurgebied het Verdrongen Land van Saeftinghe. De dichtstbijzijnde binnendijken liggen ook op aanzienlijke afstand. Wel ligt het plangebied op de grens van het ganzenrustgebied (figuur 7). De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen heeft geen effect op het ganzenrustgebied of op het Natuur Netwerk Zeeland.

Flora en fauna

Dit bestemmingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op de kavel. Ook de positie van bebouwing verandert niet. Er is als gevolg van de bestemmingswijziging geen sprake van sloop en/of bouw. Wonen vormt geen belastende functie. Er is in dit stadium geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een onderzoek is niet nodig.



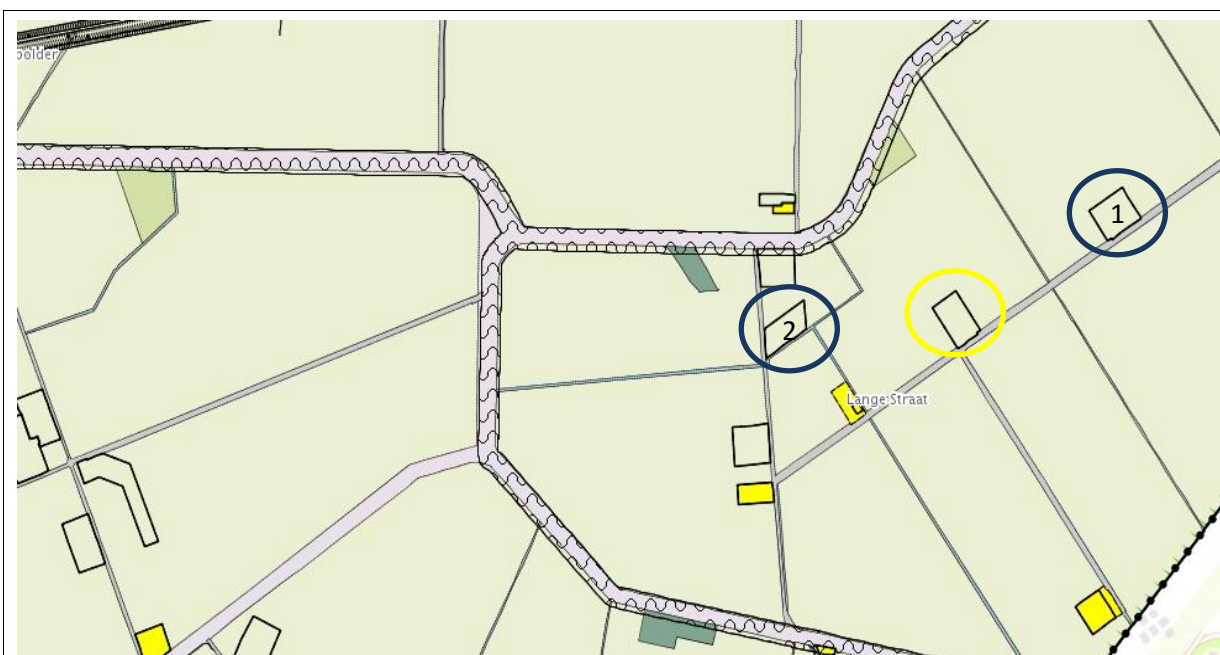
Figuur 7. Ganzenrustgebied en binnendijken (bron: Provincie Zeeland)

3.6 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar de locatie neemt af ten opzichte van de huidige planologische situatie. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De verkeersafwikkeling is daarmee voldoende gewaarborgd.

3.7 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 verandering van een bedrijfswoning in één burgerwoning die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt.



Figuur 8. Milieuzonering

Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende agrarische activiteiten gevestigd (figuur 8):

1. Langestraat 7. Akkerbouw- en loonbedrijf op 400 meter afstand
2. Veerstraat 34. Agrarisch bedrijf met bouwblok op 380 meter afstand.

Op grond van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 dient een richtafstand van minimaal 30 meter voor akkerbouwbedrijven, minimaal 50 meter voor loonbedrijven, minimaal 100 meter voor melkvee en 200 meter voor varkens aangehouden te worden. De afstand tussen de grens van het plangebied en het bouwvlak van de nabijgelegen agrarische activiteiten bedraagt ruim meer dan 200 meter. De woonbestemming levert derhalve geen extra beperkingen op voor de agrarische bestemming.

3.8 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaaï

De geluidbelasting is afkomstig van het verkeer. De Langestraat en de Engelsbertusstraat vallen onder een 60 km/h regime. De etmaalintensiteit op beide wegen wordt ingeschat op minder dan 100 voertuigen. Op basis van deze beperkte verkeersintensiteit mag zonder meer aangenomen worden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

De verandering van de bestemmingsregeling draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Ook is er geen sprake van routes gevaarlijke stoffen. Op ruim 1400 meter van het perceel loopt een buisleiding van de Gasunie. Het aantal mensen in het plangebied neemt niet toe als gevolg van de verandering van de bestemming van agrarisch naar wonen, waarbij het aantal wooneenheden gelijk blijft. Er zijn geen belemmeringen op grond van externe veiligheid te verwachten.

¹ 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. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. 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 verbeelding 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 komt overeen met de kavel kadastraal bekend gemeente Hulst sectie X perceel 0124.

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 Agrarisch (hoofdstuk 2, artikel 3)

Voor het gedeelte van het plangebied achter het perceel waar de woning op staat is in het vigerende bestemmingsplan een agrarisch bouwblok van toepassing. Het agrarisch bouwblok ter plaatse vervalt. De bestemming Agrarisch blijft er van toepassing.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 4)

De rest van het plangebied valt onder de bestemming Wonen. De in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen bouw- en gebruiksbepalingen zijn overgenomen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 6 omvat de algemene aanduiding regels, waarin de vrijwaringszone-radar is opgenomen. In artikel 7 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 8 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 9 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 10 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Langestraat 5 – Nieuw Namen”.

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. Er wordt in dit geval geen bouwplan mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid is in voldoende mate verzekerd.

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.

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.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, Delta en de Veiligheidsregio. Verder wordt het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd.