

BESTEMMINGSPLAN

VOORMALIGE SCHOOL TERHOLE

PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN “BUITENGEBIED”

TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Voormalige school Terhole
Gemeente:	Hulst
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpterholeschool-001V
Project:	13-062
Datum:	12 juni 2014
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Kenschets plangebied	7
2.2 Beleidsuitgangspunten	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	11
3.1 Archeologie	11
3.2 Landschap en cultuurhistorie	11
3.3 Bodem	13
3.4 Water	13
3.5 Ecologie	15
3.6 Verkeer en parkeren	15
3.7 Milieuhinder	16
3.8 Grijze milieuaspecten	16
H4. Juridische vormgeving	17
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	17
4.2 Opzet bestemmingsregeling	17
4.3 Gehanteerde bestemmingen	18
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Handhaving	21
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen	
1. Watertoets	23



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Terhole vormt één van de kernen in de gemeente Hulst. De kern telde op 1 januari 2014 501 inwoners. Terhole is een dorp met van oudsher een agrarisch-plattelandskarakter. Terhole ligt aan de verbindingsweg tussen Hulst en Kloosterzande. Lange tijd heeft het drukke doorgaande verkeer in de kern over de Hulsterweg (vlak langs de huizen) Terhole veel overlast bezorgd. Maar sinds de aanleg van een rondweg (2004) aan de westzijde van de kern is het doorgaande verkeer sterk verminderd en is de leefkwaliteit in het dorp aanmerkelijk verbeterd.

De hoofdstructuur van het dorp wordt bepaald door de Hulsterweg en de Notendijk. Beide zijn oude bebouwingslinten. Het dorp heeft zich hierlangs geleidelijk ontwikkeld en heeft een gevarieerd (deels oud) bebouwingspatroon met wisselende goot- en bouwhoogtes. Aan deze linten staan enkele maatschappelijke voorzieningen zoals de kerk en het dorps huis. Aan de Notendijk ten oosten van het dorp is het voetbalveld gesitueerd.

Daartussen staat het gebouw van de voormalige school van Terhole. Deze school heeft in de zomer van 2013 de poorten gesloten, omdat er onvoldoende aanwas van kinderen was. Het voormalig schoolgebouw heeft daarmee zijn functie verloren. Voorliggend bestemmingsplan maakt een functieverandering van het voormalige schoolgebouw mogelijk.

1.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst', vastgesteld op 16 mei 2013, de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen (figuur 3). Het bestemmingsplan "Buitengebied Hulst" is nog niet geheel onherroepelijk van kracht, aangezien tijdig bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep is aangetekend alsmede omdat de provincie Zeeland een reactieve aanwijzing heeft gegeven. Noch de beroepschriften noch de provinciale aanwijzing hebben betrekking op het plangebied, zodat het bestemmingsplan uit 2013 geldend is.

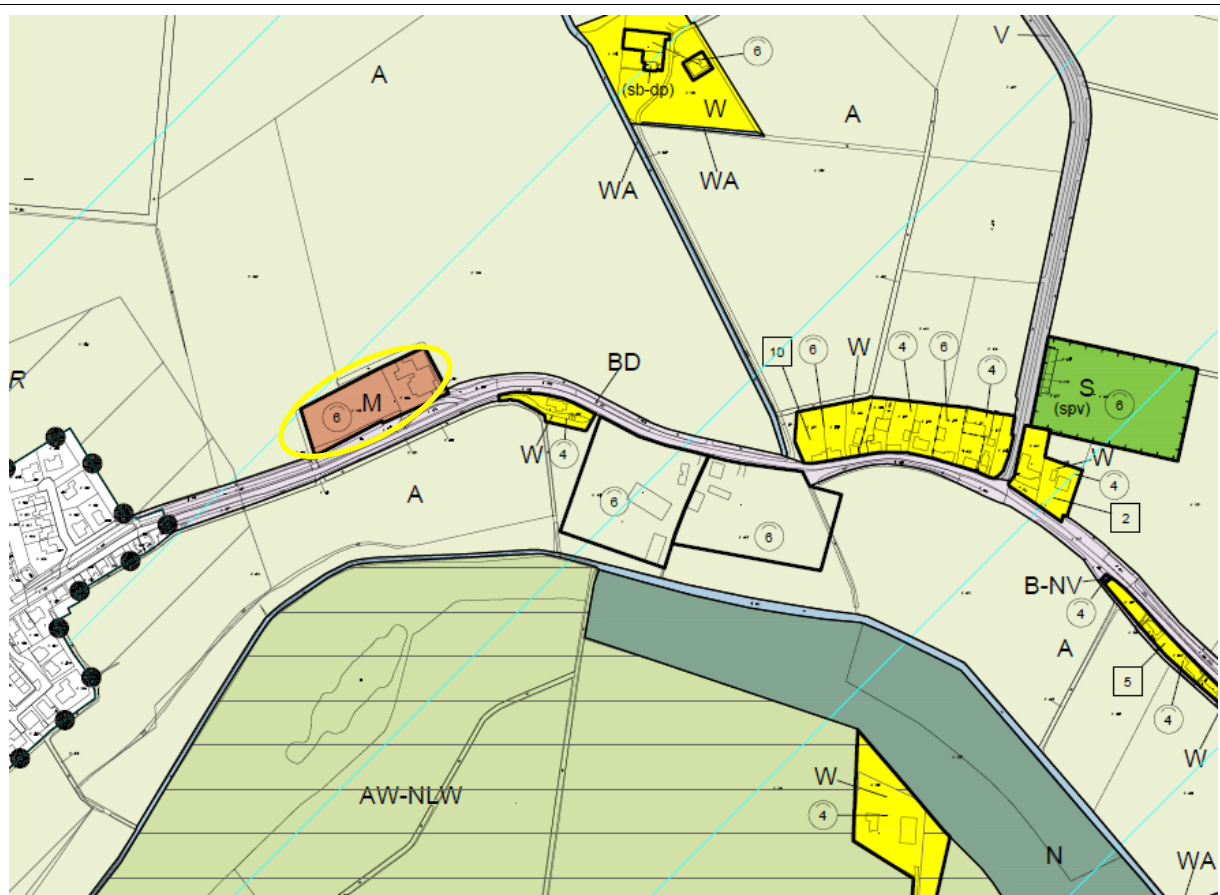
De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende infrastructurele voorzieningen, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, evenementen en kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn gedefinieerd als voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren. Verder is één bedrijfswoning toegestaan.

Specifiek verboden is het gebruik voor onder meer geluidszoneringsplichtige en Bevi-inrichtingen, detailhandel, seksinrichtingen, zelfstandige kantoren, het bewonen van een eventuele bedrijfswoning als burgerwoning, kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten en kamperen.

Bouwen is mogelijk binnen het bouwvlak dat in dit geval het gehele plangebied beslaat. De maximale goothoogte bedraagt 6 m¹ en de maximale totale hoogte bedraagt 10 m¹. De maatvoering van een eventuele bedrijfswoning is begrensd:

- het bewoonbare vloeroppervlakte van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 225 m²;
- de inhoud van een bedrijfswoning met bijbehorende aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 750 m³.

Ten slotte zijn er reguliere bepalingen opgenomen over bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



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

De school was gevestigd in een vrijstaand gebouw van één laag met een flauwe kap aan de Notendijk, buiten het dorp op circa 250 meter afstand van de bebouwde kom. Het gebouw staat op een ruime kavel langs de Notendijk, dat als geheel landschappelijk herkenbaar is door de erfbeplanting rond de kavel. De kavel bestaat uit twee delen: het schoolgebouw met het bijbehorende schoolplein (verhard) aan de oostzijde en een omzoomd veld aan de westzijde.

Het plangebied bestaat uit de kavels kadastraal bekend als HTN sectie K nummers 558 en 637 (schoolgebouw en schoolplein) en HTN sectie K nummer 1789 (veld). Beide kavels samen hebben een oppervlakte van 5.102 m². Het schoolgebouw heeft een oppervlakte van circa 625 m².

De kavel wordt op de Notendijk ontsloten met behulp van een vorkstructuur ter hoogte van het schoolgebouw. Ook is er een (thans niet gebruikte) ontsluiting op de Notendijk aan de westzijde van het plangebied, het dichtst bij het dorp. De Notendijk vormt de oost-weststructuurlijn door Terhole en verbindt het dorp onder meer met het voetbalveld.

De Notendijk vormt de zuidelijke begrenzing van een complex aan Oudlandpolders. Ten zuiden van de Notendijk lag een krekengebied, waarvan de Dullaertkreek de belangrijkste was. Een groot deel van het krekengebied is ingepolderd, maar ten zuiden van Terhole is nog een kreekrestant. Een deel van het overgebleven krekengebied heeft een natuurbestemming.

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.

Het plangebied ligt aan een dijk met cultuurhistorische en landschappelijke betekenis (Notendijk). Aan de andere zijde van de Notendijk op meer dan 130 meter afstand van het plangebied ligt het gebied De Vliet, behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur. Deze waarden worden uiteraard gerespecteerd, de planvorming heeft er geen invloed op.

Bij de vaststelling van het Omgevingsplan heeft de provincie besloten een select aantal provinciale belangen (onderdelen uit het Omgevingsplan) te regelen in de Verordening ruimte. Het betreft een aantal concreet geformuleerde provinciale beleidsdoelen waarvoor, met het oog op het gewicht dat vanuit het provinciaal belang daaraan wordt toegekend en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regeling bij verordening noodzakelijk wordt geacht. In de Verordening wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijk en het stedelijk gebied. In het landelijk gebied, waar het plangebied deel van uitmaakt, zijn de mogelijkheden voor stedelijke functies beperkt.

Artikel 3 van de Verordening Ruimte kan in dit geval van toepassing zijn. In dit artikel staat: *“In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten, wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage 3 bij deze verordening bedoelde voorwaarden.”* De mogelijkheid voor deze locatie is volgens bijlage 3 gelegen in de zogeheten ‘Ruimte-voor-ruimteregeling’. Deze regeling biedt de mogelijkheid om

ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie. Aan de uitvoering van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd;
- Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte¹;
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Aan de voorwaarden wordt in dit geval voldaan. Derhalve biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om in geval van sloop van de bestaande school de ruimte voor ruimte-regeling toe te passen (zie paragraaf 2.3). Als niet gekozen wordt voor sloop, wordt er ruimte geboden om de bestaande bebouwing te gebruiken voor passende doeleinden. Daartoe wordt de bestaande planologische regeling vertaald.

Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Hulst

De structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, benoemt Terhole tot een van de dorpen die een rustige woon- en werkomgeving bieden, zowel permanent als in deeltijd. Een dorp dat beschikt over de meest elementaire voorzieningen om een lokaal sociaal samenzijn vorm te geven, te weten: het tot op latere leeftijd thuis kunnen blijven wonen in levensloopbestendige woningen, de bereikbaarheid met een vorm van openbaar vervoer, speelvoorzieningen voor kinderen en jongeren waarbij rekening wordt gehouden met leeftijdsgroepen, een ontmoetingsplek binnen en buiten al dan niet in verenigingsverband en de mogelijkheid om zelf evenementen te organiseren.

Het plangebied valt onder de strategie verbreden, waarmee er ruimte is om nieuwe functies toe te voegen gecombineerd met kwaliteitsverbetering. Het plangebied maakt daarbij deel uit van het kleinschalig landschap met de oudste inpolderingen, haar kenmerkende dijkenpatroon en het craquelé van het (kleinschaligere) verkavelingspatroon. Streven in dit gebied is een aantrekkelijke mix van landbouw, natuur en recreatie ontstaat. Voor het gebied ten zuiden van de Notendijk is de combinatie van de strategieën beschermen en transformeren gebruikt, met het oog op de daar aanwezige Ecologische Hoofdstructuur.

Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan Buitengebied

Gelet op het karakter van het landelijk gebied van de gemeente Hulst, is het beleid primair gericht op de aan het landelijk gebied gebonden functies: water, landbouw, natuur en landschap, recreatief medegebruik, en cultuurhistorie (de primaire functies). De bestaande waarden en functies moeten worden beschermd. Daarnaast is het beleid gericht op NED's (nieuwe economische dragers), bedrijven, wonen en recreatie in het buitengebied.

Funcitiemening treedt (vooral) op in de randen rond de dorpskernen. De vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt steeds belangrijker als het gaat om recreatief medegebruik van het buitengebied. Inwoners, maar ook bezoekers van Hulst, moeten niet alleen blijven genieten van het landschap en de aanwezige functies, maar juist ook van de veranderende functies. Deze "nieuwe" functies kunnen bijdragen aan een betere benutting en uitstraling van Hulst.

2.3 Beoogde situatie

De beleidsuitgangspunten geven in het algemeen de ruimte voor een flexibele bestemming, zolang de hinder naar de directe omgeving binnen de perken blijft. Er is derhalve gezocht naar een

¹ Afwijking is mogelijk indien uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en er sprake is van aantoonbare meerwaarde voor het landschap.

bestemming, waarin alle vormen van passend gebruik van de locatie in opgesloten liggen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 getoetst of er voldaan kan worden aan alle sectorale aspecten.

Zoekend naar een passende bestemming kan onderscheid gemaakt worden in twee verschillende situaties:

- handhaving van het bestaande gebouw, eventueel conform het vigerende bestemmingsplan aangevuld met een (bedrijfs)woning;
- sloop van het bestaande gebouw en vervanging door maximaal twee woningen in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling.

Beide situaties worden in het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Handhaving van het bestaande gebouw

In geval van handhaving van het bestaande gebouw ligt het voor de hand dit gebouw volledig in te zetten voor een maatschappelijke functie of voor bedrijfsmatige activiteiten. Welke beperkingen gelden voor de bedrijfsmatige activiteiten? Beperkingen worden opgelegd door verkeers-aantrekkende werking, omdat de Notendijk niet berekend is op en bedoeld is voor grotere verkeersstromen. En verder door de situering van het plangebied ten opzichte de nabijgelegen Ecologisch Hoofdstructuur, de kern Terhole en de woning op het adres Notendijk 36.

Gelet op de huidige bestemming voor maatschappelijke activiteiten die volgens de uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009 gelijk staat aan milieucategorie 2, zijn in beginsel activiteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Verder zijn, gelet op de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming (natuurgebied of woning) van meer dan 50 meter, ook activiteiten in milieucategorie 3 denkbaar.

Uitgesloten worden:

- activiteiten met een verkeersaantrekkende werking voor goederen, zoals productie- en assemblagebedrijven, diverse groothandels- en opslagbedrijven en grotere vestigingen van bijvoorbeeld loonwerkers, hoveniersbedrijven en aannemingsbedrijven; dit is geoperationaliseerd door activiteiten met de code 2 en 3 in de indicator 'verkeer' voor wat betreft goederen (G) uit te sluiten.
- activiteiten met een sterk verkeersaantrekkende werking voor personen, zoals casino's, theaters, bioscopen, ziekenhuizen en bouwmarkten; dit is geoperationaliseerd door activiteiten met de code 3 in de indicator 'verkeer' voor wat betreft personen (P) uit te sluiten.
- activiteiten met een negatief visueel aspect, zoals papier- en kartonwarenbedrijven, metaalproductie, groothandel in vaste brandstoffen, zand en grind en zendinstallaties; dit is geoperationaliseerd door activiteiten met de code 2 in de indicator 'visueel' uit te sluiten.
- activiteiten primair gericht op auto's, zoals autoverhuurbedrijven, handel in auto's, autospuiterijen, taxibedrijven en post- en koeriersdiensten.
- activiteiten die een relatie hebben met vuurwerk of munitie vanwege het veiligheidsaspect;
- stedelijke horeca-activiteiten, vanwege de positionering buiten het dorp; horeca gekoppeld aan recreatie is wel toegestaan, evenals bed and breakfast.
- detailhandelsactiviteiten, vanwege de positionering buiten het dorp.
- activiteiten die qua omvang niet kunnen passen op de locatie, zoals golfbanen, sporthallen, skibanen en begraafplaatsen.
- activiteiten die qua functie niet passen op de locatie, zoals tuinbouw, bosbouw, visverwerking, vervoer over water en door de lucht.

De lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten, die resulteert nadat de uitgesloten activiteiten zijn verwijderd, is als bijlage aan de regels gekoppeld, zodat er duidelijkheid is over de bestemmingsmogelijkheden.

In de huidige bestemming Maatschappelijk is de toevoeging van één bedrijfswoning zonder meer toegestaan. De toegestane bedrijfsactiviteiten hebben niet een dermate impact op de omgeving dat ze niet verenigbaar zijn met een bedrijfswoning. De mogelijkheid is dan ook in het bestemmingsplan opgenomen om een bedrijfswoning van maximaal 750 m³ conform de bestaande regels toe te voegen. Een bedrijfswoning is daarbij zo gedefinieerd dat alleen degene die de bedrijfsmatige activiteit of maatschappelijke functie uitvoert in het bestaande schoolgebouw daar kan wonen. Een bedrijfswoning leidt niet tot inperking van de functies in de omgeving. Immers, de woonbestemming rust thans al op de kavel aan de andere kant van de Notendijk (Notendijk 36) en functies in de omgeving die mogelijk milieuhinder kunnen opleveren, liggen vanuit het plangebied gezien verder weg.

Een andere mogelijkheid is dat het bestaande schoolgebouw wordt hergebruikt als woning. Restrictie in dat geval is dat het huidige gebouw daarvoor moet worden ingezet. Interne verbouwingen en vergunningvrije toevoegingen zijn uiteraard toegestaan, maar het volume mag niet worden uitgebreid. Op het moment dat het schoolgebouw is omgevormd naar een woning en het schoolterrein een tuin is geworden, is het mogelijk een extra woning van maximaal 750 m³ te bouwen. Deze bouwmogelijkheid is er immers ook als het schoolgebouw een maatschappelijke of bedrijfsmatige functie krijgt. Hiervoor wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Sloop van het bestaande gebouw

In geval van sloop van het bestaande gebouw is het mogelijk gebruik te maken van de Ruimte-voor-ruimteregeling. In dit geval wordt niet zoals - in de meeste gevallen – een agrarisch gebouw gesloopt, maar een schoolgebouw. Er is sprake van een volume met een oppervlakte van circa 625 m² en een inhoud van naar schatting 2.800 m³. Dit gebouw heeft een hogere boekwaarde dan een schuur, waardoor de herontwikkelingskosten hoger uitvallen. Ook is er sprake van de sloop van een schoolplein (verharding) en vervanging door een erf met woonvolumes die zich beter kunnen voegen in de omgeving, hetgeen een aantoonbare meerwaarde heeft voor het landschap. Ten slotte bestaat in de huidige situatie al de mogelijkheid om een bedrijfswoning van 750 m³ toe te voegen.

Om deze redenen is het verantwoord in het plangebied een herontwikkelingsmogelijkheid voor twee burgerwoningen van maximaal 1.000 m³ in het bestemmingsplan op te nemen. Aan deze herontwikkelingsmogelijkheid wordt in het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bestaande schoolgebouw wordt gesloopt en de bestaande verharding van het schoolplein wordt verwijderd. Overwogen is of er ook reden is een vorm van landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting op te leggen, maar daar is gelet op de omgeving (geen directe invloed op omliggende functies) en de vorm van de locatie (langgerekt langs de dijk, met twee toegangen) geen reden toe. Er ontstaan zo twee kavels met een omvang van gemiddeld circa 2.500 m², waaraan bouwregels worden gekoppeld die er voor zorgen dat er – zeker in vergelijking met de huidige situatie, waarin nauwelijks bouwregels op de kavel bestaan – sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De aan de woonfunctie gekoppelde aan-huis-gebonden beroepen, waarbij de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar blijft en waarbij het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend zijn zonder meer toegestaan. Daarentegen is het in een nieuwe situatie niet opportuun ook bed and breakfast toe te staan; immers er wordt een nieuwe woning gecreëerd specifiek voor de woonbestemming; bed and breakfast is te organiseren met gebruik van het bestaande schoolgebouw. Gelet op de locatie en de huidige functie is een directe titel mogelijk (geen ontheffing).

H3. Toetsing

3.1 Archeologie

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen in de lagen 1 (Laagpakket van Walcheren) en 2 (Hollandveen). 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 het bestemmingsplan Buitengebied 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 de lijn van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst 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, bijvoorbeeld in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt gedaan.

Het is mogelijk dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

3.2 Landschap en cultuurhistorie

De Polders tussen Lamswaarde en Hulst vormen een poldercomplex waarvan de kern bestaat uit Oudlandpolders. Reeds in 1226 waren de monniken van de Abdij van Boudelo bezig met het inpolderen van het daar aanwezige schor. Aldus ontstond het volgende aaneengesloten complex van polders: Hoof- en Molenpolder, Mispadpolder, Oudelandpolder, Eekenisepolder, Vitshoekpolder en Stoofpolder. De Hoof- en Molenpolder, waarin het plangebied is gelegen is vermoedelijk de eerste polder die bedijkt is door de monniken van de Abdij van Boudelo. Deze monniken bezaten een uithof in het zuiden van deze polder. Het woord Hoof, oorspronkelijk Hof, heeft betrekking op de uithof die in deze polder lag.

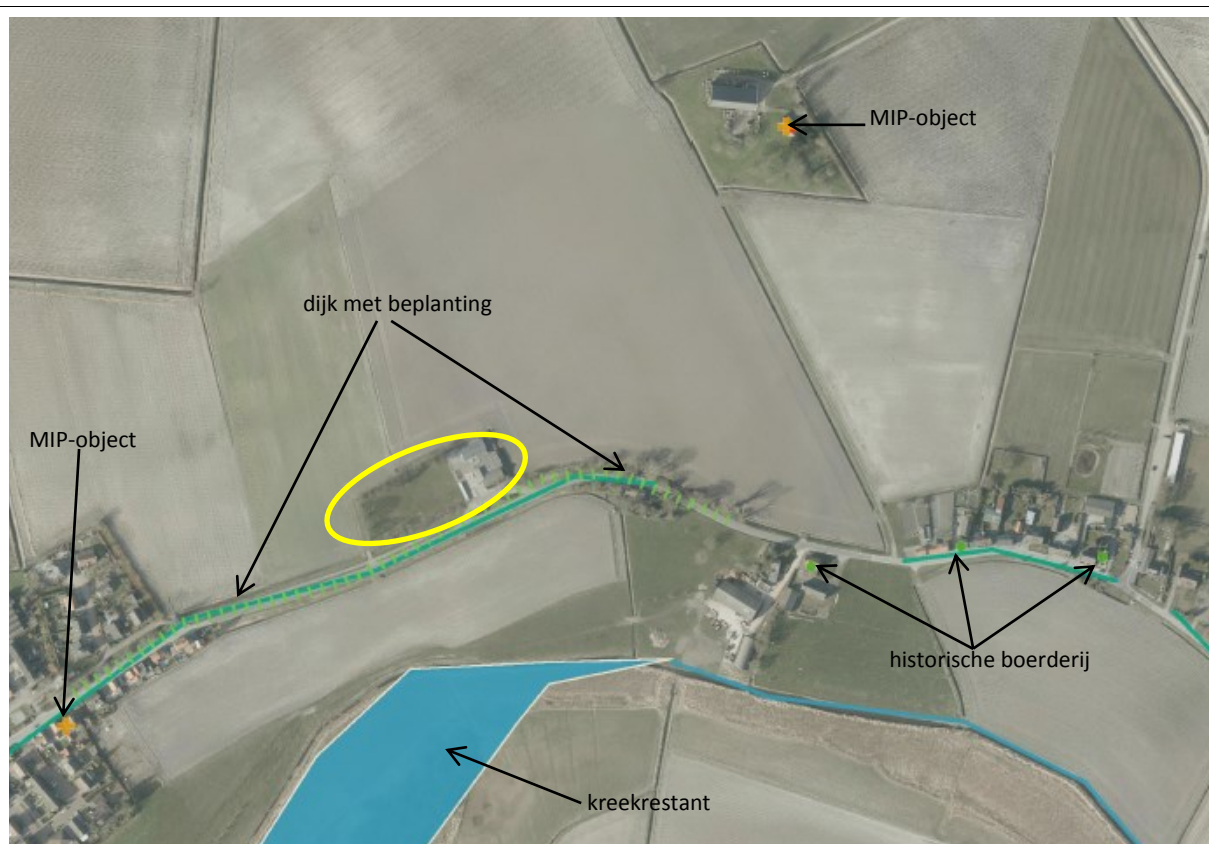
Ten zuiden van de polder en de Notendijk bevond zich een krekengebied, waarvan de Dullaertkreek de belangrijkste was. De kreken stonden in verbinding met de scheepvaartweg naar de haven van Hulst, de Saxvliet, en waren onderhevig aan de werking van eb en vloed. Om de toegang tot de haven

te verbeteren werd in 1358 een dam aangelegd, waardoor de kreek van het buitengebied afgesloten. Vervolgens werd ook het krekengebied ingepolderd (Dullaertpolder), waardoor de stad Hulst met het oudland van Lamswaarde werd verbonden. Het restant van de Dullaertkreek bestaat nog steeds onder de naam Polsvliet, kortweg De Vliet geheten (figuur 4).

De inpolderingsgeschiedenis is nog deels af te lezen in het landschap. De Notendijk is daar een voorbeeld van. Aan de dijken langs de oudere polders is van oudsher lintbebouwing ontstaan. Een deel daarvan is gewaardeerd als historische boerderij. In de omgeving op meer dan 200 meter van het plangebied zijn ook objecten gelegen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). De planvorming heeft daar geen invloed op (figuur 4).

Verder werden de dijken langs de oudere polder beplant met bomen, waardoor de eenheden van de verder open polders duidelijk zichtbaar waren; in verband met de veiligheid zijn op verschillende plaatsen bomen langs de dijken verwijderd. Langs de Notendijk tussen het dorp en de school zijn aan de noordzijde in 2012 oude bomen verwijderd en nieuwe geplant. In de verder open polders vormen enkele boerderijen met erfbeplanting de uitzondering; het polderlandschap is relatief kleinschalig als gevolg van de omvang van de polders en het verdeelde grondgebruik. Deze relatieve kleinschaligheid wordt gewaardeerd door recreanten.

Het plangebied met zijn omzoming vormt een element aan de dijk. Eventuele nieuwe woningen die hier gesitueerd worden, dienen georiënteerd te zijn op de dijk. De erfbeplanting rondom de kavel mag selectief uitgedund worden om doorzichten te creëren, maar het verdient de voorkeur de kavel als geheel in het landschap te laten bestaan.



Figuur 4. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden (bron: Provincie Zeeland)

3.3 Bodem

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. 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 Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in november 2009). Het onbebouwde deel van het plangebied is voor zover bekend in gebruik geweest als landbouwgrond en te beschouwen als niet verdacht. Hierbij mag worden uitgegaan van de kwaliteit “Buitengebied”, zoals is vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart. De bovengrond van deze zone voldoet aan de maximale waarden voor de functie wonen. De ondergrond van deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde.

Het oostelijk deel van het plangebied is bebouwd en is aanvankelijk in gebruik geweest als bedrijf en later als school. Het bebouwde deel is op grond van historie potentieel verdacht op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Op een deel van het nu bebouwde deel is op 7 februari 2006 bodemonderzoek uitgevoerd (GGM 06A0038). In dit onderzoek zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Op basis van de beschikbare gegevens uit bodemonderzoek, bodemkwaliteitskaart, historie en gebruik kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen te verwachten zijn voor toekomstig gebruik als wonen met tuin.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen. Het plangebied ligt in een radarverstoringgevoelig gebied (vliegbasis Woensdrecht); derhalve wordt de vrijwaringszone-radar uit het bestemmingsplan buitengebied onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan.

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.

Situatie

Het plangebied is gelegen in een licht schor gebied met een sterke zettingsgevoeligheid en weinig mogelijkheden voor infiltratie. De Notendijk heeft geen waterkerende functie.

Watersysteem

Het plangebied is aangesloten op twee afvoersystemen. Het water op het omzoomde veld watert af op de sloot onder aan de Notendijk die via een duiker in verbinding staat met de primaire watergang die in de kreek ligt. Het water op het terrein van de school watert af op een sloot aan de noord- en oostzijde die langs de Notendijk in oostelijke richting verder gaat en in verbinding staat met de primaire watergang door de Hoof- en Molenpolder. De watergangen aan de oostzijde en aan de zuidzijde van het plangebied hebben een beschermingszone van 7 meter tot de insteek (figuur 5). Bij herbouw in het plangebied dient met deze beschermingszone rekening te worden gehouden.



Figuur 5. Watersysteem

Waterberging

In de huidige situatie staat er een schoolgebouw en ligt er een groot verhard oppervlak met de speelplaats. Er is zonder meer ruimte voor de bouw van een bedrijfswoning met een maximaal grondvlak van 225 m². In de situatie dat het schoolgebouw blijft staan, verandert alleen het gebruik niet de ruimtelijke situatie.

Type	Handhaven schoolgebouw	Sloop schoolgebouw en nieuwbouw woningen	Saldo
Gebouw/dak	625 m ²	0 m ²	-625 m ²
Verharding schoolplein	800 m ²	0 m ²	-800 m ²
Woning(en)	225 m ²	600 m ²	+375 m ²
Erf (verhard)	0 m ²	600 m ²	+600 m ²
Onverhard	3.452 m ²	3.902 m ²	+450 m ²
Totaal plangebied	5.102 m ²	5.102 m ²	0 m ²

Figuur 6. Berekening benodigde waterberging

In de situatie dat het schoolgebouw gesloopt wordt en het schoolplein verwijderd, worden twee woningen gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m³ ofwel een oppervlakte van maximaal 300 m² (twee woningen derhalve 600 m²). Rekening houdend met een erf dat even groot is als het grondvlak van de woning is er in dat geval per saldo sprake van een vermindering van het verhard oppervlak met circa 450 m². Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

De activiteiten hebben verder geen invloed op de kwaliteit van het water. Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is als bijlage 1b opgenomen.

3.5 Ecologie

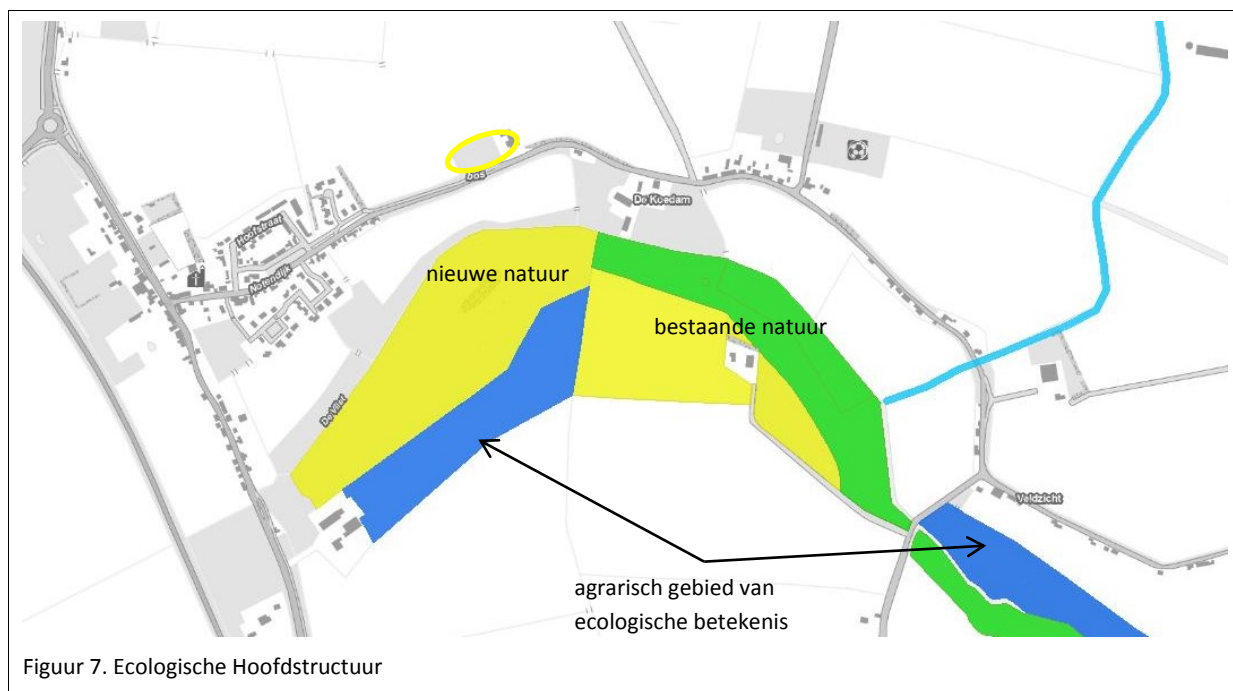
Flora en fauna

Dit bestemmingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op de kavel. Immers in het in werking zijnde bestemmingsplan Buitengebied Hulst is het mogelijk de kavel voor 100% te bebouwen. De mogelijkheden daartoe worden in dit bestemmingsplan ingeperkt. Omdat de exacte positie van de bebouwing nog niet bekend is, heeft het in dit stadium geen zin de invloed op de aanwezige flora en fauna te beoordelen. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een hergebruik van het bestaande schoolgebouw dat tot 2013 in gebruik is geweest. De bomen rondom het plangebied kunnen blijven staan, zij het dat uitdunning op grond van de kwaliteit van de bomen en het creëren van doorzichten in het geval van herontwikkeling met woningen gewenst is. Op dit moment is er geen sprake van een effect op eventueel aanwezige flora en fauna.

Op het moment dat vergunning aangevraagd wordt voor het slopen van de bestaande bebouwing en/of het oprichten van nieuwe woningen, wordt de zorgplicht in acht genomen. Dit vertaalt zich in de voorwaarde om te onderzoeken of er beschermde soorten in het geding zijn en, als dat het geval is, te voorzien in adequate mitigerende maatregelen. Verwacht mag worden dat er voldoende schuifruimte voor de positie van de woningen is om eventueel aanwezige beschermde soorten een optimale leefomgeving te kunnen (blijven) bieden.

Ecologische Hoofdstructuur

Ten zuiden van de Notendijk ligt een deel van de Ecologische Hoofdstructuur. De afstand van het plangebied tot de Ecologische Hoofdstructuur bedraagt minimaal 130 meter. De invloed van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten is beperkt tot 50 meter. Er is geen invloed te verwachten op de kwaliteit van het water. Er is geen sprake van een effect op de Ecologische Hoofdstructuur.



3.6 Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking wordt beperkt door activiteiten met een hoge verkeersaantrekkende werking of een primaire focus op auto's niet toe te staan. Parkeren van de eigen functie vindt volledig op eigen terrein plaats. 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. In het initiatief wordt plaats geboden voor activiteiten die op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' minimaal 50 meter afstand tot woningen moeten houden. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt meer dan 90 meter, de afstand tot de grens van de dichtstbijzijnde woonbestemming bedraagt meer dan 50 meter.

3.8 Grijze milieu-aspecten

Verkeerslawaaï

De geluidbelasting is afkomstig van het verkeer. De Notendijk kent ter plaatse van het plangebied een 60 km/h regime. De etmaalintensiteit is laag, ruim minder dan 1.000 voertuigen per etmaal. De gebruiksmogelijkheid voor een bedrijfswoning, zit al in het in werking zijnde bestemmingsplan opgesloten.

In geval van sloop van het bestaande gebouw en herbouw van twee woningen wordt een afstand van minimaal 20 meter tot de weg voorgeschreven. Op basis van de beperkte verkeersintensiteit en deze afstand mag dan zonder meer aangenomen worden dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

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

Externe veiligheid

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

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

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. 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 renvoi 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 renvoi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

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

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

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

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

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

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

4.3 Gehanteerde bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de kavels kadastraal bekend als HTN sectie K nummers 558, 637 en 1789.

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 Gemengd (hoofdstuk 2, artikel 3)

De toegestane activiteiten zijn samengevoegd in de bestemming Gemengd. Los van de voorwaardelijke verplichting is het hergebruik van de bestaande bebouwing ten behoeve van wonen, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsmatige activiteiten conform de bij de regels bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarmee worden de gebruiksmogelijkheden toegesneden op de situatie ter plekke. In de regels is aangegeven dat activiteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen, maar er wel vergelijkbaar mee zijn, ook mogen worden toegelaten. De bouwregels voor die situatie, met inbegrip van het toelaten van een (bedrijfs)woning in geval van het gebruik van het bestaande gebouw voor maatschappelijke voorzieningen of bedrijfsmatige activiteiten, komen overeen met het in werking zijnde bestemmingsplan, maar zijn vertaald in SVBP 2012. In geval het bestaande gebouw in gebruik genomen wordt als woning, bestaat de mogelijkheid een extra woning met dezelfde inhoud als een bedrijfswoning te bouwen. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat het bestaande schoolgebouw in gebruik moet zijn genomen als woning en dat het schoolterrein is veranderd in een tuin.

De functie wonen is, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen, ook toegestaan in geval de bestaande bebouwing niet wordt gebruikt, tot een maximum van twee woningen. Daaraan is echter de voorwaardelijke verplichting gekoppeld dat deze bestemming alleen geëffectueerd mag worden als de bestaande bebouwing is gesloopt en 80% van de bestaande verharding is verwijderd. Rekening houdende met de mogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied Hulst binnen de bestemming Wonen biedt, zijn op deze situatie toegesneden specifieke bouw- en gebruiksregels opgenomen. Bouwregels hebben betrekking op de maximale omvang van hoofd- en bijgebouwen en op de afstand van de voorgevel tot de weg. Met behulp van de gebruiksregels worden aan-huis-gebonden beroepen in alle woningen en bed and breakfast in het bestaande gebouw mogelijk gemaakt. Tevens wordt het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woon- en werkruimte uitgesloten.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn een algemene regels opgenomen. Artikel 4 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 5 omvat de algemene aanduidingsregels, waarin de vrijwaringszone-radar is opgenomen. In artikel 6 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 7 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 8 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 9 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan voormalige school Terhole”.

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. In het geval van handhaving van het bestaande gebouw wordt ten opzichte van de vigerende regeling geen bouwplan mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan is in dat geval niet aan de orde.

In het geval van sloop van schoolgebouw, verwijdering van verharding en bouw van twee nieuwe woningen is wel sprake van een bouwplan. De gemeente Hulst is grotendeels eigenaar van de gronden met uitzondering van de gronden waarop het schoolgebouw staat. Dit perceel is in eigendom van de onderwijsstichting. De som van aankoopkosten van de school en sloop- en verwijderingskosten liggen lager dan de verkoopopbrengst van twee kavels tegen een in de gemeente Hulst gebruikelijke grondprijs. Daarmee is er ook in dit geval sprake van een economisch uitvoerbare variant.

De economische uitvoerbaarheid is op grond van het bestemmingsplan dan ook 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 en een inspraakbijeenkomst.

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

Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is de partiële herziening in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, de Zeeuwse Milieufederatie, Delta en de Veiligheidsregio. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen, wel zijn enkele ambtshalve opmerkingen verwerkt.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 13 maart tot en met 23 april 2014 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Mede op basis van die zienswijze is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, in die zin dat de mogelijkheid is opgenomen ook het bestaande pand te kunnen gebruiken voor de woonfunctie.