

Bestemmingsplan

Zoutestraat 97 Hulst, Heidestraat ong (N169) Heikant

Toelichting

Zoutestraat 97 Hulst/Heidestraat ong (N169) Heikant

Opdrachtgevers

M.R.C. van Houte
Frisostraat 8
4561 JG Hulst

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 28 september 2017

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0677.bpheikheidestrN169-001V

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Planologisch beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid.....	9
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3.	Sectorale aspecten	12
3.1	Natuur	12
3.2	Cultuurhistorie	13
3.3	Archeologie.....	13
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	14
3.5	Technische infrastructuur.....	15
3.6	Bodem	15
3.7	Geluid	16
3.8	Luchtkwaliteit.....	17
3.9	Externe veiligheid	18
3.10	Omliggende functies	18
4.	Waterparagraaf.....	20
4.1	Watertabel.....	20
5.	Juridisch	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Verbeelding.....	22
5.3	Regels.....	22
6.	Economische uitvoerbaarheid	23
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	23
7.1	Procedure	23
7.2	Conclusie.....	24

Bijlage 1: Quicksan Flora en Fauna

1. Inleiding

De heer Van Houte (hierna te noemen initiatiefnemer) heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Hulst om aan de Heidestraat te Heikant een woning te realiseren. Het perceel biedt echter planologisch gezien geen mogelijkheid voor de bouw van een woning.

Het perceel aan de Heidestraat is kadastraal bekend gemeente Hulst sectie N, nummer 169. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Heikant en heeft de bestemming agrarische randzone zonder bebouwing. De gronden voor agrarische randzone zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met een uitbouwmogelijkheid voor niet grondgebonden activiteiten als neventak, een en ander met inachtneming van het karakter van het gebied als agrarische randzone en voorts met dien verstande dat geen neventak intensieve veehouderij is toegestaan.

De gemeente Hulst heeft initiatiefnemer vervolgens kenbaar gemaakt dat de bouw van een woning enkel mogelijk is indien er elders een woningbouwlocatie wordt gesaneerd. Initiatiefnemer is vervolgens op zoek gegaan naar een geschikte locatie om daadwerkelijk te saneren. Na een intensieve zoektocht is uiteindelijk de locatie gekozen aan de Zoutestraat 97 te Hulst.

De woning aan de Zoutestraat 97 te Hulst is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst. De woning vormt de entree van de stad en verkeert in verouderde staat. Initiatiefnemer heeft deze woning inmiddels aangekocht.

Door middel van sloop en het planologisch verwijderen van de bouwmogelijkheid van de woning in Hulst en vervolgens de verplaatsing van deze bouwmogelijkheid naar Heikant, is de bouw van een woning aan de Heidestraat mogelijk.

Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de bouwlocatie. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft per brief van 28 oktober 2016 positief gereageerd op het verzoek.

De verplaatsing past echter niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Om de woning te verplaatsen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiele herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de bestemmingsplannen Heikant en het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een nieuwe woning.

1.1 Huidige situatie

De bestaande woning in Hulst is gelegen aan de Zoutestraat 97 te Hulst. Kadastraal is de locatie bekend gemeente Hulst, sectie T nummer 359. De woning vormt de entree van Hulst en is in verouderde staat. De woning wordt op korte afstand omringd door andere burgerwoningen.



Figuur 1: Kadastrale kaart Zoutestraat 97 Hulst (Kadaster 2017)



Figuur 2: Luchtfoto Zoutestraat 97 (Google Maps 2016)



Figuur 3: Locatie Zoutestraat 97 Hulst (Google Maps 2016)

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de bouwmogelijkheid aan de Zoutestraat 97 te verplaatsen naar de locatie aan de Heidestraat te Heikant. Als gevolg van de verplaatsing dient de huidige woning te worden gesloopt. Sloop zal een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving. Gezien de ligging en de omvang van het perceel is de locatie niet geschikt om nieuwbouw te realiseren. De afstand naar de omliggende woningen is gering en het perceel is te klein om een volwaardige nieuwe woning te realiseren. Na sloop zal het perceel in gebruik worden genomen als tuin.

De nieuwe locatie is gelegen binnen de kern Heikant in de nabijheid van meerdere burgerwoningen en bedrijven. De locatie aan de Heidestraat heeft de bestemming 'Agrarische randzone' en is momenteel in gebruik als weiland. Op het perceel zijn geen opstallen aanwezig. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Hulst sectie N, Perceelnr. 169. De locatie is gelegen in het dorp Heikant. De meest nabij gelegen woning (Heidestraat 3) ligt op een afstand van circa 50 meter van het plangebied voor de nieuwe woning. Rondom de locatie zijn nog meer woningen gelegen. Ten zuiden van het perceel de woningen Julianastraat 90, 92 en 94 en op Julianastraat 88 een bed and breakfast, theetuin, yogales en les en advies in slagwerk, uitstalling van bijzonder slagwerk en onderdak bieden aan de Free Country Dancers.

Aan de westzijde van het perceel is een bedrijf (Heidestraat 5) gevestigd met als bedrijvigheid als agrarisch hulp- en nevenbedrijf. De afstand tot het bouwvlak voor de nieuwe woning bedraagt circa 45 meter.



Figuur 4: Luchtfoto planlocatie nieuwe woning (Google Maps 2016)

Het perceel heeft een omvang van 7.390 m² en is daarmee uitzonderlijk groot te noemen. Initiatiefnemer wil dit perceel ook als zodanig benutten en een woning realiseren welke ook recht doet aan dit oppervlak. De nieuw te bouwen zal een brede gevel krijgen aangezien de woning gebouwd zal worden als levensloopbestendige woning. De slaapkamer en badkamer worden op de begane grond gerealiseerd. Gezien de omvang van het perceel en de keuze van bouwstijl (levensloopbestendig) zal het bouwvlak van de woning daarmee afwijken van de standaard maatvoeringen van 15x15 meter bouwvlak bij kleine percelen. De woning wordt op voldoende afstand van de weg (20 meter) en in de lengterichting gebouwd om het perceel optimaal in te kunnen richten. Ten zuiden van de woning wordt een bijgebouw gerealiseerd van 132 m². De omvang van het bijgebouw is gebaseerd op basis van de beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden van de gemeente Hulst. Hierin is opgenomen dat grotere bijgebouwen zijn toegestaan bij grotere percelen. Gezien de omvang van het perceel is het mogelijk om onder voorwaarden 150 m² bijgebouw te realiseren.



Figuur 5: Kadastrale situatie Heidestraat (Kadaster 2016)



Figuur 6: Foto planlocatie 2016

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure nader weergegeven.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De bouw van de woning betreft een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt gezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd.

Ad 1.

Op de locatie aan de Zoutestraat 97 is momenteel een woning aanwezig. De woning is inmiddels verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Nieuwbouw op deze locatie is ook praktisch niet aan de orde. Het perceel is te klein om een volwaardige nieuwe vervangende woning te realiseren. Dit terwijl initiatiefnemer wel een eigen woning wil bewonen. Voor de nieuw te bouwen woning dient dan ook geen nieuwe bewoner gezocht te worden en voldoet aan een actuele behoefte van initiatiefnemer zelf.

Ad 2.

Eenzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij verouderde locaties, binnen stedelijk gebied die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Zowel de locatie van de te slopen woning als de nieuw te bouwen woning zijn gelegen in stedelijk bebouwd gebied.

Ad 3.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Tevens beschikt Heikant over een openbaar vervoer verbinding (busdienst).

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 15 maart 2016 is de 1^e herziening van het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. De provincie zet in op een goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied. Hierbij zijn 'evenwichtig duurzaam' en 'innovatief zijn' de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop'.

De gewenste ontwikkeling betreft niet de toevoeging van een woning, maar een verplaatsing. Zowel de locatie van de te slopen woning als de nieuwbouwlocatie vallen op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een kavel gelegen binnen de bestaande kern waarmee wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de bouw van de woning staat de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De woning zal gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter van toegevoegde waarde zijn in de omgeving.

Verordening Ruimte Zeeland

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en de daarbij behorende kaartmaterialen. De beoogde ontwikkeling levert geen strijdigheid op met de regelgeving uit de betreffende Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

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. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, veroudering en verrommeling op de loer liggen. 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. Binnen de te behouden gebieden is een drietal soorten gebieden te onderscheiden.

Dorpen en wijken, woongedeelte binnenstad

De dorpen zijn onderscheidend ten opzichte van elkaar, (kleinschalige) aanpassingen in het gebied zijn toegestaan, maar dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit. Binnen de dorpen en de woonwijken van de stad Hulst (inclusief het woondeel van de binnenstad) worden alleen ontwikkelingen, waarbij minimaal 20 nieuwe woningen [1] betrokken zijn, van een aparte strategie voorzien. Kleinere ontwikkelingen worden onder de strategie behouden geschaard. Ook (Rijks)monumenten vallen onder de strategie behouden; de bescherming komt voort uit de Wet op de monumentenzorg.

Regionale woningmarkt afspraken

In het kader van het Omgevingsplan Zeeland (2012-2018) zijn er regionale woningmarkt afspraken gemaakt met de gemeenten in Zeeland. Op 19 juli 2016 zijn de nieuwe 'Woningmarktafspraken Zeeuws – Vlaanderen 2016-2025' vastgesteld. Deze vervangen de woningmarktafspraken 2013.

In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de korte termijn op de planningslijst opgenomen te zijn.

Onder kleine woningbouwplannen wordt verstaan:

- locaties die één geheel vormen en/of aaneengesloten zijn;
- bouwplannen met een ruimtelijke kleinschalige impact. Hierbij spelen ligging en omgeving een rol en kan dus per locatie en gemeente verschillend zijn;
- die gelegen zijn binnen de 'begrenzing bestaand bebouwd gebied'(omgevingsplan Zeeland);
- die gelegen zijn in herstructureringsgebied.

Het onderhavige plan heeft een kleinschalige ruimtelijke impact en is gelegen binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied.

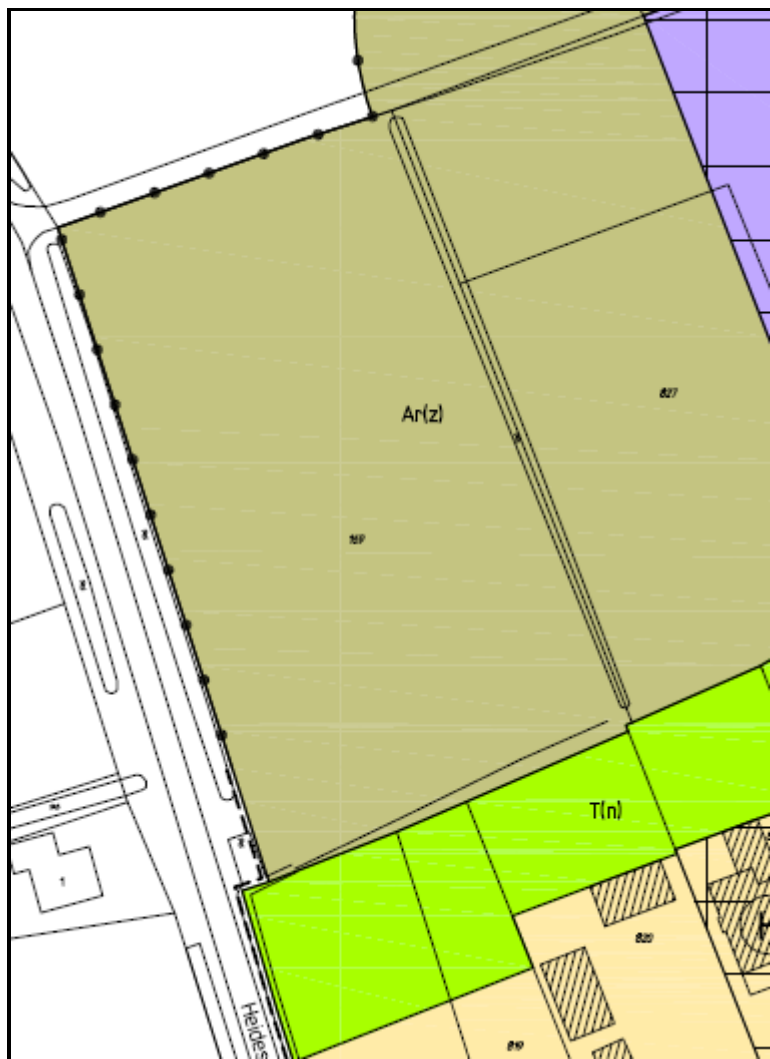
De voorgestelde ontwikkeling is niet als zodanig opgenomen in de Regionale woningmarktafspraken. Uitgangspunt is een bestaande woning, welke gezien de huidige staat aan sloop toe is. De locatie aan de Zoutestraat is verouderd en biedt op die locatie geen goede mogelijkheden om een moderne woning te realiseren. Sloop van de woning en de locatie in gebruik nemen als tuin levert een zeer gewenste kwaliteitsverbetering. De kwaliteit van de leefomgeving aan de Zoutestraat verbeteren.

De woning aan de Zoutestraat 97 is reeds opgenomen in de planninglijsten. De bouw van de woning aan de Heidestraat betekent niet dat het woningenbestand toe zal nemen. De lijst zal enkel aangepast moeten worden, waarbij de Zoutestraat wordt geschrapt en de Heidestraat wordt toegevoegd.

Bestemmingsplan Heikant

Heidestraat ong (N169)

Het perceel aan de Heidestraat is opgenomen in het bestemmingsplan Heikant van de gemeente Hulst (vastgesteld 29 mei 2008). In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd met de bestemming 'Agrarische Doeleinden', subbestemming 'kernrandzone' en nadere aanwijzing 'zonder bebouwing en overkappingen'.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Heikant gemeente Hulst 2008

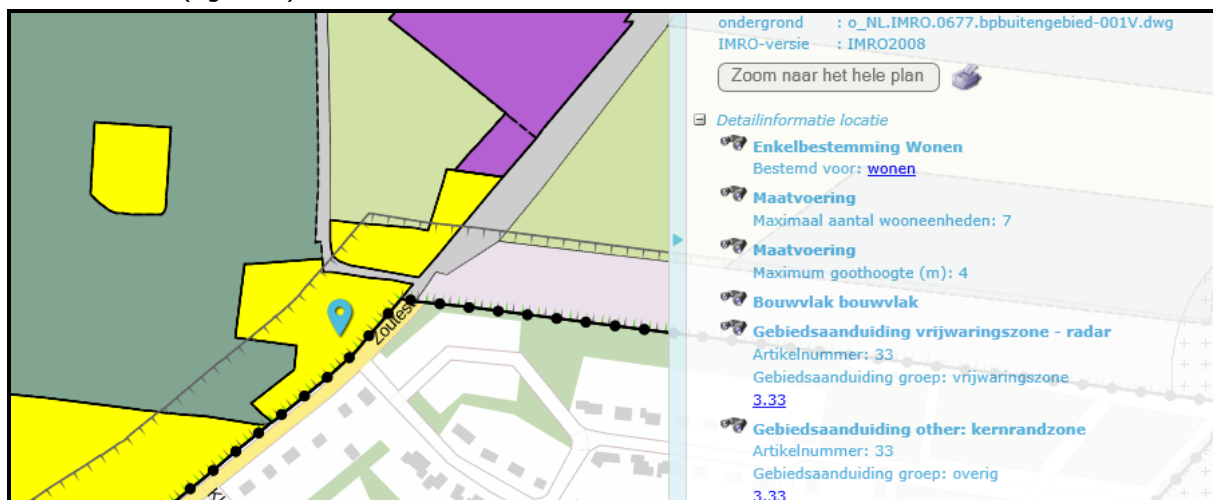
De bouw van de woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de woning mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden waarbij de bestemming 'Agrarische Doeleinden' omgezet dient te worden naar 'Wonen' voor maximaal één woning.

Bestemmingsplan Buitengebied

Zoutestraat 97

Op de gronden van de woning aan de Zoutestraat 97 is het bestemmingsplan Buitengebied van kracht (vastgesteld 16 mei 2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Het plangebied is tevens aangeduid met maximaal zeven wooneenheden en

een goothoogte van vier meter. Het perceel is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen radar en kernrandzone (figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied gemeente Hulst 2013

Om de woning in Heikant te realiseren, dient de woning in Hulst te worden wegbestemd. Het aantal wooneenheden zal worden gewijzigd van zeven naar zes. De sloop van de woning aan de Zoutestraat zal als voorwaarde worden opgenomen voor de woning aan de Heidestraat mag worden gebouwd. Het perceel zal worden ingericht als tuin. Initiatiefnemer zal in eerste instantie de omliggende burens benaderen en het perceel te koop aanbieden. Mocht dit niet tot resultaat leiden dan zal hij de tuin zelf onderhouden. Dit wordt vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst.

3. Sectorale aspecten

In de volgende hoofdstukken wordt enkel de locatie in Heikant beschreven. De bestemming in Hulst blijft 'Wonen'. De ruimtelijke consequenties dienen voor het plangebied in Heikant nader te worden uiteengezet.

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is Canisvliet op een afstand van circa 13,4 kilometer.

Naast de Natura2000 gebieden waarborgt de 'Wet natuurbescherming Natuurnetwerk Nederland de belangen van de aanwezige flora en fauna. In de directe omgeving van het plangebied aan de Heidestraat zijn geen gebieden aangewezen die zijn gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied betreffen de Dijken van Oost Zeeuws-Vlaanderen op circa 620 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

De aanwezigheid van beschermde soorten op de planlocatie zelf is niet waarschijnlijk. Met betrekking tot de planlocatie is nader onderzoek verricht. Adviesbureau Wieland heeft naar aanleiding van dit onderzoek een quickscan flora en fauna opgesteld. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden rekening dient gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming Zeeland. Diverse beschermde soorten komen voor in het plangebied of de directe omgeving.

De volgende maatregelen zijn van toepassing en worden als zodanig uitgevoerd:

Broedvogels: Een deel van het terrein (>50%) wordt ingericht met landschapselementen (hoogstamfruit, knotbomen, struweel, hagen, begraasd weiland etc.) om het jachtbiotoop van de steenuil (en andere uilen) te handhaven.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Heikant ligt op de overgang van klei- naar zandgronden en wordt aan de zuidzijde begrensd door bospercelen, aan de noordzijde domineert het polderlandschap. In het noorden bevindt zich de Groot- of Oud-Ferdinanduspolder, in de westelijke punt de Klein- of Nieuw-Ferdinanduspolder, en ten oosten ligt de Absdalepolder. In het zuiden van Heikant ligt de deels bosrijke Wildelandenpolder, waarvan het oostelijke deel behoort tot het Waterwingebied Sint Jansteen. De kern van het dorp concentreert zich rond de kerk, die gebouwd werd in de jaren 1930-1931.

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Heikant in de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door burgerwoningen aan de ene zijde en het polderlandschap aan de andere zijde. In de korte nabijheid van het perceel zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. De aanwezige cultuurhistorische elementen in de omgeving van het plangebied zijn de woning Julianastraat 92 ten zuiden van het perceel (MIP object). Verder is de boerderij aan de Heidestraat 1A aangewezen als cultuurhistorisch met de aanduiding C. De aanduiding C betreft geen cultuurhistorische waarden. Beide objecten zijn op ruime afstand van het perceel gelegen. De bouw van de woning zal geen negatieve effecten hebben op de uitstraling van beide locaties.

Bij de bouw van de nieuwe woning zal rekening gehouden worden met een Zeeuwse stijl, passende bouwmaterialen en streekeigen beplanting.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, deze is gewijzigd in september 2007 en per 1 januari 2016 vertaald in de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid

Archeologische- en aardkundige waarden:

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 '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 22 december 2011 de het archeologiebeleid voor het grondgebied van Hulst vastgesteld. Conform dit archeologiebeleid heeft de ontwikkelingslocatie aan de Heidestraat een hoge verwachtingswaarde. Op dit moment heeft gemeente Hulst een herziening van het Archeologie- en aardkundebeleid in voorbereiding. Voor de afweging van beide aspecten in dit nieuwe bestemmingsplan wordt geanticipeerd op het in voorbereiding zijnde Archeologie- en aardkundebeleid.

Op grond van het vernieuwde beleid geldt voor de locatie ook een hoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld in het vernieuwde beleid een vrijstellingsoppervlakte van 500m². Wat betekent dat voor de locatie in het nieuwe bestemmingsplan een "Waarde-Archeologie-2" (hoge verwachting) als een dubbelbestemming archeologie wordt opgenomen.

De ontwikkelingslocatie maakt onderdeel uit van Dekzandgebied Sint-Jansteen. Op het gebied van aardkunde wordt dit gebied als bijzonder beschouwd. Echter in het vernieuwde beleid is voor dit gebied ervoor gekozen om hiervoor geen specifieke planologische bescherming toe te kennen. Derhalve wordt in het bestemmingsplan voor aardkunde geen waarde opgenomen.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Heidestraat. De Heidestraat is een plaatselijke ontsluitingsweg welke in noordelijke richting ontsluit richting Absdale. In zuidelijke richting gaat de Heidestraat over in de Julianastraat. De Julianastraat betreft de doorgaande weg in de kern Heikant. In oostelijke richting wordt het centrum van Heikant bereikt.



Figuur 9: Uitsnede Google Maps 2016

De Heidestraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Er is voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal twee auto's.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van de woning dient het perceel aangesloten te worden op deze aanwezige voorzieningen.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Op grond van gegevens in het gemeentelijk Gis/Bis wordt de locatie niet als verdacht beschouwd. Voor een ruimtelijke toets zal minimaal om een historische bodemtoets worden gevraagd. Gezien de historie en het gebruik komt de locatie in aanmerking voor vrijstelling van onderzoeksplicht bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen. Bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

3.7 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen.
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. Tevens is een goede ontsluiting aan de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en parkeren. Hiermee zal de geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Hiervoor is ontheffing mogelijk tot 53 dB (verhoogde grenswaarde). Voor een agrarische bedrijfswoning is zelfs een ontheffing mogelijk tot 58 dB.

Middels een rekenprogramma is in beeld gebracht tot welke intensiteiten de voorkeursgrenswaarden nog worden gehaald. Dit is weergegeven in de volgende figuur 10. Uit de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto's en zwaar vrachtverkeer. De Heidestraat is echter een rustige landweg waarbij de ingevulde intensiteiten niet of uitsluitend in zeer incidentele gevallen zullen voorkomen. In de praktijk zal er aanzienlijk minder verkeer zijn.

Volgens artikel 110 Wgh en volgens artikel 3.5 van het reken- en meetvoorschrift geluid 2012 mag een correctie toegepast worden van 5 d(B)A. De Lden wordt dan 45.299. Dat is ruim onder de toegestane waarde van 48 dB. Hiermee kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	40	10	2
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	3	0	0
Zware vrachtwagens per uur	1	0	0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		
Omgevingskenmerken:			
Hoogte weg	0		
Horizontale afstand tot midden van weg	25		
Hoogte van waarnemer	5		
Zichthoek (127 graden = volledig)	127		
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0		
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0		
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0		
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0		
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	100		
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0		
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0		
Resultaten:			
Berekende geluidniveau in Letm:	51.841		
Berekende geluidniveau in Lden:	50.299		
Berekende geluidniveau in Lnight:	37.117		

Figuur 10: Rekentool Infomil

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor

woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De verplaatsing van de woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

Beide locaties zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinderveroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Aan de Heidestraat 5 is een agrarisch hulp- en nevenbedrijf gevestigd (SBI-code 016), gezien de maximale oppervlakte van 3.600 m², milieucategorie 3.1. Deze grenst aan het betreffende perceel.

Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een richtafstand van 50 meter. De woning bevindt zich binnen deze 50 meter contour. Uit de VNGpublicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf met een omvang van 3.600 m², 50 meter bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype zoals "rustig buitengebied". Onderhavig plangebied ligt in een gemengd gebied.

Indien er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Er geldt daarom een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt buiten deze zone van 30 meter. Dit betekent dat er voor onderhavig plan geen ontheffing nodig is. Aangezien aan deze richtafstand wordt voldaan, zal ter plaatse van de woning geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

Aan de zuidzijde van het perceel is Julianastraat 88 zijnde een bed and breakfast, theetuin, yogales en les en advies in slagwerk gelegen. De bedrijvigheid behorende bij deze gemengde bestemming wordt aanvaardbaar geacht in een gemengde omgeving. Activiteiten zijn weergegeven in figuur 11.

Activiteit	Code	Omschrijving bij code	Maatgevende afstand	Milieucategorie
bed and breakfast	55102	Hotel	10	1
theetuin	91041	Plantentuin	10	1
yogales	85599	Vorming en onderwijs	10	1
danslessen	85521	Danslessen	30	2
les in slagwerk	85522	Kunstzinnige vorming	30	2
workshop/lezing	90011	Beoefening podiumkunst	30	2
ophalen artikelen webshop	46495	Groothandel in muziek	30	2

Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplan Heikant.

De afstand van de nieuw te bouwen woning tot aan het de grens van het bouwvlak bedraagt 30 meter. In gemengd gebied is de richtafstand bij categorie 2 bedrijven 30 meter. Aangezien aan de richtafstanden wordt voldaan, zal ter plaatse van de woning geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	<i>De uitbreiding omvat een nieuwe woning en verharding. Bij elkaar is dit een uitbreiding van verhard oppervlak met circa 250 m². De toename van verhard oppervlak zorgt ervoor dat er $250 \times 0,075 = 18.75$ m³ extra waterberging moet worden gerealiseerd. De waterberging wordt door middel van een vijver/koeienput op eigen terrein gerealiseerd binnen de bestemming Tuin.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	<i>Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i>
Waterschapobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Schoon hemelwater zal worden toegevoegd aan het oppervlaktewater.</i>

Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is noodzakelijk, echter dit wordt een droogvallende vijver. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn niet aan de orde.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De planlocatie is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. De planlocatie wordt gekenmerkt door sterke infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.</i>
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. Dit in nader overleg met waterbeheerder, hier heeft reeds een locatiebezoek voor plaatsgevonden.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Voor de woning is reeds een inrit naar het perceel. De sloot blijft hierdoor bereikbaar voor onderhoud.</i>

5. Juridisch

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven. Voor de gronden van beide planlocaties is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij beide vigerende bebouwingsregels. De locatie aan de Zoutestraat valt in het bestemmingsplan buitengebied en de locatie te Heikant in het bestemmingsplan Heikant. De regels sluiten verder aan bij het bestemmingsplan Heikant en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Heidestraat

De locatie van de nieuwe woning krijgt de bestemming 'Wonen' inclusief aanduiding bouwvlak. Tevens krijgt een gedeelte van de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding 'Erf'. Het overige gedeelte van het perceel krijgt de bestemming 'Tuin'.

Zoutestraat

Het plangebied behoudt de bestemming 'Wonen'. Het aantal wooneenheden wordt zes in plaats van zeven wooneenheden.

5.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Heikant van de gemeente Hulst en de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De regels beschrijven de bestaande regelingen voor 'Wonen' uit bestemmingsplan Heikant. Door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting van de sloop van de woning wordt vastgelegd dat de nieuwe woning pas gebouwd mag worden indien de woning aan de Zoutestraat is gesloopt.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de realisatie van een of meer woningen is een exploitatieplan verplicht. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. Kosten voor aanleg nutsvoorzieningen e.d. komen voor rekening van initiatiefnemer, tevens wordt mogelijke schade veroorzaakt door de bouw- of sloopactiviteiten verhaald op de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst worden eveneens voorwaarden vastgelegd omtrent planschade en de sloop van de woning aan de Zoutestraat.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

Naar aanleiding van het vooroverleg wordt het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Deze reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Na deze zes weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Hulst. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 29 juni tot 9 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan zal wederom zes weken ter visie worden gelegd, dit in het kader van de beroepsprocedure.

7.2 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 afdwongen 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 bestemmingsplan 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.

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.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van beide plangebieden.