

**BOUWKUNDIG TEKEN-
EN ONTWERPBUREAU**



VERSTRAETEN



**Bestemmingsplan:
Achtereindstraat 15 Graauw,
Heidestraat 'ong (N170)' Heikant**



Glacisweg 34 | 4561 HG | Hulst | t. 0114 312324 g. 06 45088184

Op alle opdrachten aan ons, op al onze offertes en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn van toepassing de voorwaarden neergelegd in de RVOI 2001, gedeponereerd ter Griffie van de Arrondissementsbank te 's-Gravenhage. Op eerste verzoek zal een exemplaar van deze regeling aan u worden toegezonden.

Partiële herziening

Achtereindstraat 15 Graauw / Heidestraat 'ong (N170)' Heikant

Toelichting**identificatie**

identificatiecode: NL.IMRO.0677.bpheikheidestrN170.001V

planstatus

ontwerp; 21-01-2017

vastgesteld; 07-06-2018

Opdrachtgever:

Dhr. T. Teirbrood
Julianastraat 94
4566 AJ Heikant

Bouwkundig Teken- en Adviesbureau Verstraeten
Glacisweg 34
4561 HG Hulst

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan;
Achtereindstraat 15, Graauw / Heidestraat 'ong.(N170)'
Heikant

Subtitel : Toelichting

Auteur(s) : Ing. J.J.C. Verstraeten

Paragraaf goedgekeurd :

E-mail adres : info@buroverstraeten.nl

Contact : Glacisweg 34
4561 HG Hulst
T + 31 114 31 23 24
G + 31 6 45 08 81 84

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan	6
1.3 Huidige situatie	6
1.4 Beoogde ontwikkeling	9
1.5 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	12
2.1 Rijksbeleid	12
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3 Sectorale aspecten	17
3.1 Natuur	17
3.2 Cultuurhistorie	18
3.3 Archeologie	19
3.4 Mobiliteit en parkeren	20
3.5 Technische infrastructuur	20
3.6 Bodem	21
3.7 Geluid	21
3.8 Luchtkwaliteit	23
3.9 Externe veiligheid	23
3.10 Omliggende functies	24
Hoofdstuk 4 Watergraaf	25
4.1 Watertabel	25
Hoofdstuk 5 Juridisch	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Verbeelding	29
5.3 Regels	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	30
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure	30
6.2 Economische uitvoerbaarheid	30
6.3 Handhaving	31
6.4 Conclusie	32

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Teirbrood (hierna te noemen initiatiefnemer) heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Hulst om aan de Heidestraat 'ong (N170)' 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 170. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Heikant en heeft de bestemming wonen met (sub)bestemming erf. Dit gedeelte van het perceel is onderdeel van het perceel behorende tot het perceel Julianastraat 94. Het perceel behorende tot de projectlocatie zal worden afgesplitst van het perceel Julianastraat 94.

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 Achtereindstraat 15 te Graauw.

De woning aan de Achtereindstraat 15 te Graauw is gelegen in het bestemmingsplan Graauw van de gemeente Hulst. De woning verkeert in zeer slechte staat en mag betiteld worden tot een zogenaamde 'krot'woning. De sloop van de betreffende woning zal het straatbeeld en leefomgeving positief beïnvloeden. Initiatiefnemer heeft inmiddels een voorlopig koopcontract getekend inzake aankoop woning.

Door middel van sloop en het planologisch verwijderen van de bouwmogelijkheid van de woning in Graauw 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 bouwkwavel. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in haar schrijven van 9 januari 2017 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 partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de bestemmingsplan Heikant en gedeeltelijk het bestemmingsplan Graauw. 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.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van de beheersverordening Graauw en Paal, vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst d.d. 29 mei 2008, geldt ter plaatse van het beoogde plangebied de bestemming 'wonen' met (sub)bestemming erf.

Conform het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk een extra woning te realiseren op het perceel aan de Heidestraat 'ong (N170)' te Heikant. Beoogde ontwikkelingen, realisatie extra woning, past niet binnen de vigerende bestemming.

1.3 Huidige situatie

De bestaande woning in Graauw is gelegen aan de Achtereindstraat 15.

De gronden zijn kadastraal vastgelegd tot sectie; H – nr. 77. De woning behoort tot een zogenaamde 'lint'bebouwing die aanwezig is ter plaatse van de Achtereindstraat. De woning wordt op zeer korte afstand omringd door andere burgerwoningen.

De woning verkeerd in zeer slechte staat en mag betiteld worden tot een zogenaamde 'krot'woning. Sloop van betreffende woning zal het straatbeeld en leefomgeving positief beïnvloeden. De situering van de woning is momenteel zeer onlogisch ten aanzien van de naast gelegen woningen, te weten Achtereindstraat 13 en 17. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, zullen de woningen met nr's 13 en 17, beter passen in het aanwezige straatbeeld na sloop aanwezige bebouwing van Achtereindstraat 15.



figuur 1.3a weergave situatie te slopen woning, Achtereindstraat 15 te Graauw



figuur 1.3b foto-impressie te slopen woning (foto gedateerd)



figuur 1.3c foto-impressie te slopen woning (foto gedateerd)



figuur 1.3d straatbeeld ten hoogte van Achtereindstraat 15



figuur 1.3e luchtfoto Achtereindstraat 15 Graauw

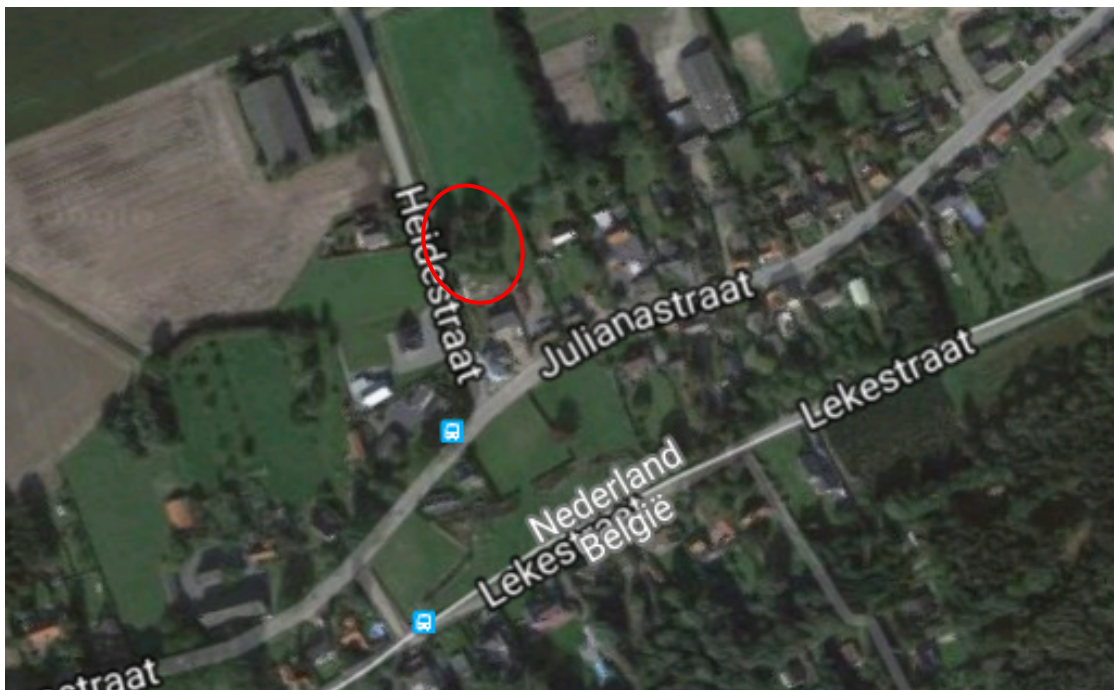
1.4 Beoogde ontwikkeling

Het initiatief is er op gericht om de bouwmogelijkheid aan de Achtereindstraat 15 te verplaatsen naar de locatie aan de Heidestraat 'ong (N170)' te Heikant. Als gevolg van de verplaatsing dient de huidige woning aan de Achtereindstraat 15 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.

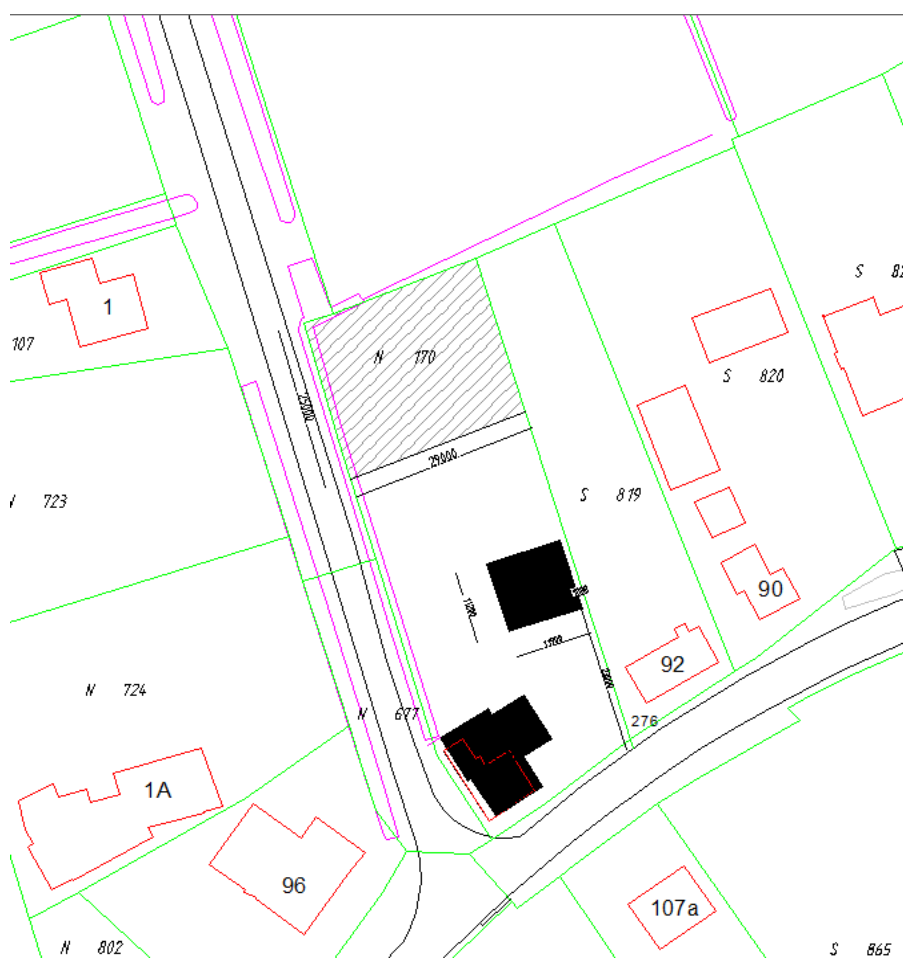
De nieuwe locatie is gelegen binnen de kern Heikant in de nabijheid van meerdere burgerwoningen en bedrijven. De locatie aan de Heidestraat heeft de bestemming 'Wonen' met (sub)bestemming 'erf' en is momenteel in gebruik als we braakliggend terrein. Op het perceel zijn geen opstallen aanwezig. De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de gestelde normen van deze tijd, levensloopbestendig en passend in de omgeving.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Hulst sectie N, Perceelnr. 170. De locatie is gelegen in het dorp Heikant. De meest nabij gelegen woningen (Heidestraat 1 en 1b) liggen op een afstand van circa 27 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 noordwest zijde van het perceel is een bedrijf (Heidestraat 5) gevestigd met als bedrijvigheid als agrarisch hulp- en nevenbedrijf. De afstand tot het plangebied voor de nieuwe woning bedraagt circa 60 meter.



figuur 1.4a luchtfoto planlocatie nieuwe woning



figuur 1.4b kadastrale verkaveling, situatie Heidestraat

1.5

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 aangeduid.

Hoofdstuk 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 onderhouden.

Ad 1.

Op de locatie aan de Achtereindstraat 15 is momenteel een woning aanwezig. De woning is inmiddels verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Dit terwijl initiatiefnemer wel een nieuwe woning wilt realiseren. Voor de nieuw te bouwen woning heeft zich al een koper gemeld, hiermee voldoet men aan een actuele behoefte. Op de locatie Achtereindstraat is geen ruimte om een nieuwe vervangende woning te realiseren.

Ad 2.

Enerzijds 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 Zeeland 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 sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water in een gebied. 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 Achtereindstraat 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 Achtereindstraat zal verbeteren.

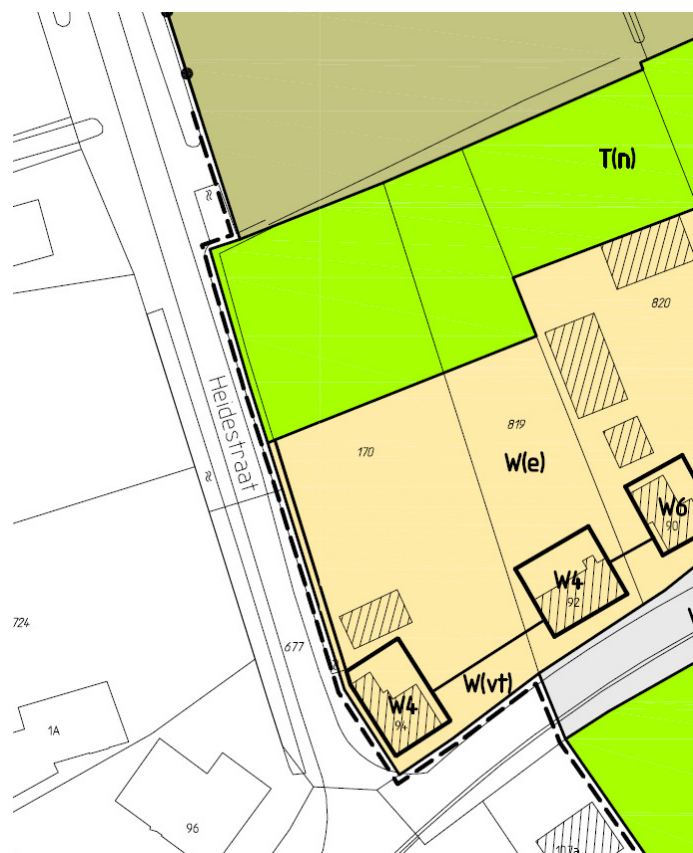
De woning aan de Achtereindstraat 15 is reeds opgenomen in de planninglijsten. De bouw van de woning aan de Heidestraat betekent niet dat het woningenbestand toe zal nemen. De lijst zal enkel aangepast moeten worden, waarbij de Achtereindstraat wordt geschrapt en de Heidestraat wordt toegevoegd.

Bestemmingsplan Heikant

Heidestraat

Het perceel aan de Heidestraat 'ong (N170)' is opgenomen in het bestemmingsplan Heikant van de gemeente Hulst (vastgesteld 29 mei 2008). De bestemming ter plaatse van de Heidestraat is 'Tuin' en een gedeelte 'Wonen

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 op dit deel van het perceel een nieuw bouwblok wordt gerealiseerd.

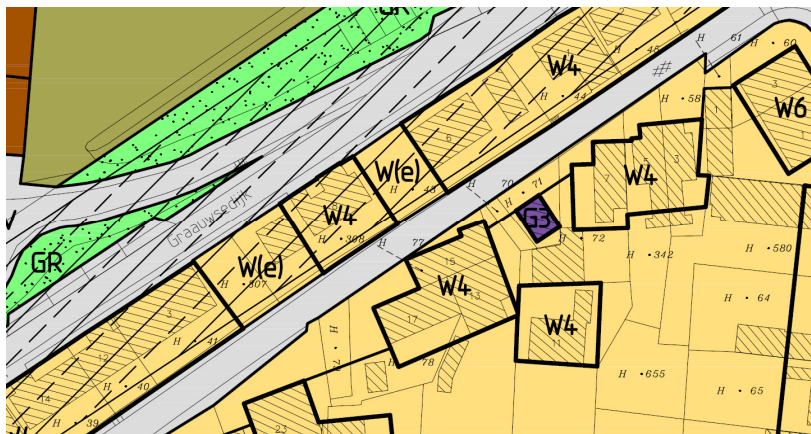


Figuur 2.3a: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Heikant'

Beheersverordening Graauw en Paal

Achtereindstraat

Op de gronden van de woning aan de Achtereindstraat 15 in Graauw is de beheersverordening Graauw en Paal van kracht (vastgesteld 18 februari 2016). In deze beheersverordening is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Het plangebied is tevens aangeduid met maximaal 3 wooneenheden en een goothoogte van vier meter



Figuur 2.3b: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Graauw'

Om de woning in Heikant te realiseren, dient de woning aan de Achtereindstraat 15 in Graauw te worden weg bestemd. Het aantal wooneenheden zal worden gewijzigd van drie naar twee. De sloop van de woning aan de Achtereindstraat zal als voorwaarde worden opgenomen voor de woning aan de Heidestraat mag worden gebouwd. Het perceel zal worden ingericht als tuin. De initiatiefnemer zal in eerste instantie de omliggende bureu benaderen en het perceel te koop aanbieden. Mocht dit niet tot resultaat leiden dan zal hij de tuin zelf naar behoren onderhouden. Dit wordt vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst. Het bouwvlak van de bestaande omringende woning blijft ongewijzigd. De geveldelen van de aangrenzende woningen zullen tevens naar behoren worden hersteld, na sloop van de woning Achtereindstraat 15. Dit alles indien noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Sectorale aspecten

In de volgende hoofdstukken wordt enkel de locatie in Heikant beschreven. De bestemming in Graauw 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.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de wet Natuurbescherming (Natuurwet). Deze wet is onder andere samengesteld met de Flora en Fauna wet en heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Heikant en het perceel is jaren in gebruik als tuin behorende bij de woning Julianastraat 94.

In het *plangebied* zijn verschillende beschermde soorten aanwezig. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* zelf is echter niet waarschijnlijk. De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. Mogelijk komen er op de initiatieflocatie algemene soorten voor zoals een veldmuis, egel en mol. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling. Door adviesbureau Wieland is een quickscan onderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. Uit dit onderzoek werd als conclusie gesteld dat door soortgelijke beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie geen negatieve effecten te verwachten waren op een Natura 2000 gebied. Tevens is er geen negatief effect te verwachten op gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. De rapportage van het quickscan onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen

die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren, zijn niet toegestaan. Initiatiefnemer zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden hiermee rekening houden.

Gezien de aard van het plan en gezien het huidige gebruik van de locatie, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Door adviesbureau Wieland is er een Quicksan onderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Heidestraat. Uit dit onderzoek werd als conclusie gesteld dat door soortgelijke beoogde ontwikkelingen op het naastgelegen perceel geen negatieve effecten te verwachten waren op een Natura 2000 gebied. Tevens is er geen negatief effect te verwachten op gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Buiten dit is naar aanleiding van de Quicksan de aanwezigheid van een steenuil in de directe omgeving kernbaar geworden. Ter compensatie zal op de projectlocatie een nestkast, in de vorm van een geschikt dagverblijf worden voorzien. Hierbij dient de nestkast tevens duurzaam in stand te worden gehouden.

Ter extra controle zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

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 rand 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 98 ten oosten van het perceel (MIP object). Verder is de boerderij aan de Heidestraat 1A aangewezen als cultuurhistorisch met een aanduiding C. De aanduiding C betreft geen cultuurhistorische waarden. De aanduiding C is ook niet als waardevol aan te merken. 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.

Het bouwplan zal daarbij eveneens voldoen aan de redelijke eisen van welstand (zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst).

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 gemeente Hulst heeft op 8 juni 2017 het archeologisch beleid herzien.

Dit vernieuwde beleid is verankerd in een vigerend nieuw paraplubestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden. Voor het plangebied geldt een Waarde-Archeologie 2.

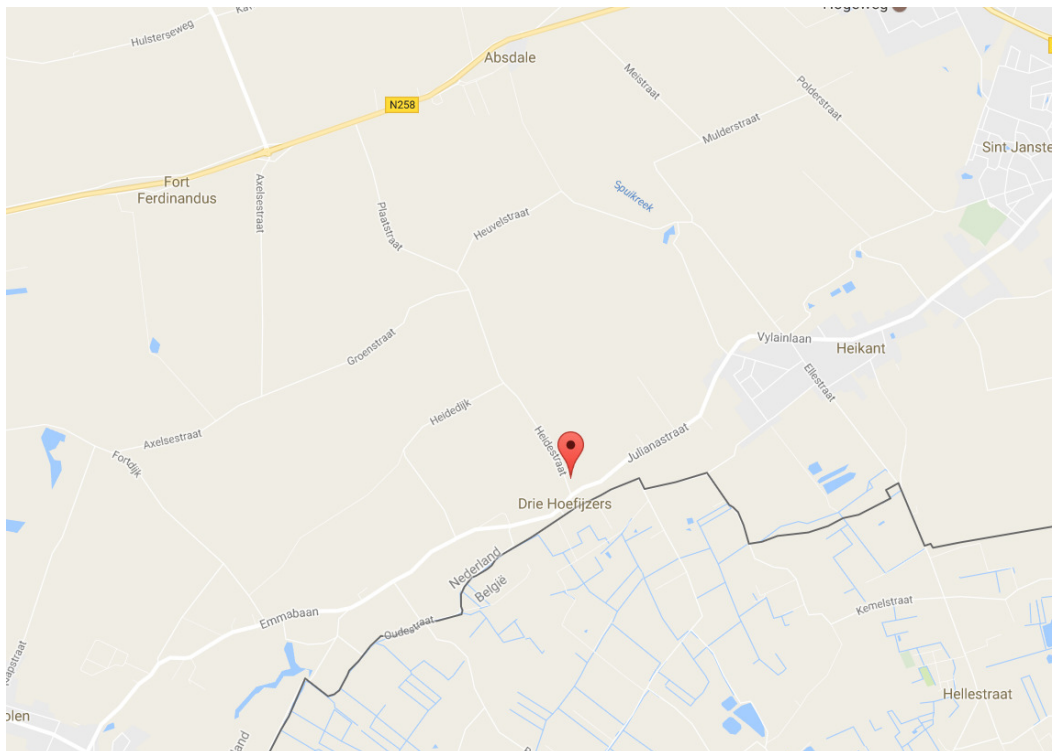
Dit betekent dat er archeologisch onderzoek nodig is als de verstoring groter is dan 500 m² op een diepte van meer dan 40 centimeter.

Over de ontwikkelingslocatie is voldoende bekend, waardoor er geen noodzaak is om in kader van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe archeologische afweging te maken. Omdat het hier gaat om een wijzigingsplan blijft de aanwezige archeologische waarde beschermd door het moederplan bestemmingsplan Archeologische- en aardkundige waarden. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een toekomstige planrealisatie zal aan de hand van de daadwerkelijk geplande verstoring kunnen worden beoordeeld of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. E.a. zal indien nodig als voorschrift aan de vergunning worden verbonden. Het aspect archeologie is hiermee voldoende afgewogen en geborgd en is niet belemmerend voor wijziging van de bestemming.

De kans is aanwezig dat er archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien er vondsten zijn is het verplicht deze onverwijld te melden bij de Stichting Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

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 zuidelijke richting wordt het centrum van Heikant bereikt.



Figuur 3.4a: 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 3.7a. 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 L_{den} 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	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	3	0	0
Zware vrachtwagens per uur	1	0	0
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) v		

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	9.5
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)	60
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in Letm :	55.262
Berekende geluidniveau in Lden :	53.636
Berekende geluidniveau in Lnight :	40.241

Figuur 3.7a: 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 betekenende 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 invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen.

Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

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 ligt op geringe afstand van de projectlocatie. Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een richtafstand van 50 meter. De beoogde woning binnen het plangebied zal niet binnen 50 meter van het bedrijf gerealiseerd worden. Er is sprake van ongeveer van 60 meter. Aangezien aan de richtafstanden wordt voldaan, zal ter plaatse van de woning geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

Aan de oostzijde 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 3.10a.

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 3.10a: Activiteiten Julianastraat 88

De afstand van de projectlocatie tot aan de perceelsgrens van Julianastraat 88 bedraagt 46 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.

Hoofdstuk 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.

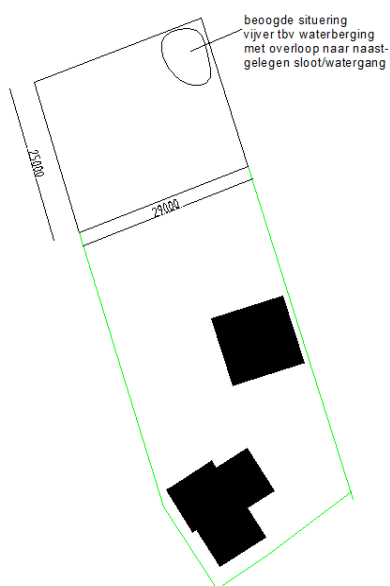
Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog 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. De toename van verhard oppervlak zorgt ervoor dat er een extra waterberging moet worden gerealiseerd. Hiervoor zal een vijver voor worden gegraven op eigen terrein. De capaciteit dient te bedragen (opp. Woning + opp. Verharding x 0,075). Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient de locatie en capaciteit van de vijver te worden weerlegd ter goedkeuring van bevoegd gezag.</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>
Thema en water(schaps)doelstelling	<i>Uitwerking</i>

Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten 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 waterschapsobjecten.</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>
Volksgesondheid (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. Het aangrenzende perceel ten noorden van de projectlocatie heeft een strook van 5 meter gewaarborgd ten behoeve van onderhoud aan de naast gelegen sloot.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Aan de voorzijde van het perceel is ene sloot gelegen. Ten tijden van aanvraag omgevingsvergunning onderdeel inrit, dient nader onderbouwd te worden dat de beoogde ontwikkelingen geen belemmering vormen voor onderhoud.</i>

Als voorwaardelijke verplichting voor de projectlocatie geldt als algemene regel; het 'schoon'water wordt vastgehouden op eigen terrein.

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken, bedoeld in artikel 5.2.1, zonder de aanleg en instandhouding van een extra waterberging in het achtererfgebied in de vorm van een vijver met overloop naar naastgelegen watergang conform de formule (opp. Woning + opp. verharding x 0,075).



Figuur 4.1a: aanduiding beoogde situering waterberging

Hoofdstuk 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 Achtereindstraat valt in de beheersverordening Graauw en Paal. De locatie te Heikant in het bestemmingsplan Heikant. De planregels 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 verkrijgt 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'.

Achtereindstraat

Het plangebied behoudt de bestemming 'Wonen'. Het aantal wooneenheden wordt twee in plaats van drie 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 Graauw. De regels beschrijven de bestaande regelingen voor 'Wonen' en bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. 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 Achtereindstraat is gesloopt.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Het gaat daarbij zowel om de financieel-economische onderbouwing van het plan als om de overige aspecten die met de uitvoering ervan te maken hebben.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een partiële herziening moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

Het ontwerpbesluit ligt 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kan men zienswijzen indienen. Na deze 6 weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Hulst. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen bedoeld in het eerste lid, onder b, van artikel 3.8 van de Wro en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening heeft betrekking op een particulier eigen initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot leges worden door de gemeente rechtsreeks verhaald bij de initiatiefnemer. 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 wordt de planschade en ook de sloop van de woning geregeld.

Planschade

Gezien de aard van het project is de kans gering dat door het verlenen van medewerking aan de realisering van het bouwplan honorering in aanmerking komende verzoeken om tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro kunnen worden ingediend. Eén en ander zal door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemer worden vastgelegd.

6.3 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 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.

6.4 Conclusie

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

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.