

BESTEMMINGSPLAN
VLASSTRAAT 35B
HEIKANT
TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Vlasstraat 35B Heikant
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpheikvlasstr35b-001O
Project:	18-184
Datum:	21 juni 2018
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Familie M. van Putte
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	7
H3. Toetsing	9
3.1 Beleid	9
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	10
3.3 Ondergrond	12
3.4 Water	12
3.5 Ecologie	13
3.6 Verkeer en parkeren	14
3.7 Milieuhinder	15
3.8 Grijze milieuaspecten	16
H4. Juridische vormgeving	16
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	16
4.2 Opzet bestemmingsregeling	16
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	18
5.1 Economische uitvoerbaarheid	18
5.2 Handhaving	18
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
Bijlagen	
1. Historische ontwikkeling	
2a. Watertoetstabel	
2b. Wateradvies	
3. Quicksan natuurwetgeving project Vlasstraat te Heikant	



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: Pdok)



Figuur 2. Begrenzing plangebied (bron: Pdok)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Vlasstraat in Heikant hoorde van oudsher bij de doorgaande route van Sint Jansteen naar Koewacht. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd de kortsluiting via de Vylainlaan gerealiseerd. Aan de Vlasstraat staat van oudsher lintbebouwing uit verschillende tijdvakken in de geschiedenis en uit verschillende periodes. Doordat de woningen op enige afstand van de weg liggen en vrijstaand zijn, is er sprake van een gevarieerd beeld.

Aan de zuidzijde ligt nog een diepe onbebouwde kavel. Het grootste deel van het bos op de kavel is enkele jaren geleden gekapt. Volgens het bestemmingsplan mag op de kavel een woning gerealiseerd worden. De huidige eigenaren van de grond willen de kavel gaan bebouwen, maar de vigerende planologische situatie past niet exact op de wensen. Op 12 december 2017 heeft de gemeente Hulst besloten medewerking te willen verlenen onder voorwaarde dat de aanpassing is onderbouwd. Onderhavig bestemmingsplan biedt deze onderbouwing.

1.2 Vigerende planologische situatie

Op het plangebied is het bestemmingsplan Kernen Hulst, vastgesteld op 7 juni 2018, van toepassing. Het voorste deel van het plangebied heeft de bestemming Wonen, het achterste deel de bestemming Bos. Op de bestemming Wonen is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen een woning met een maximaal goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter is toegestaan. De wens bestaat om de nieuwe woning een paar meter naar achteren te plaatsen en een bijgebouw in de bestemming Bos te realiseren. Er is dan ook besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarin de gewenste situatie gerealiseerd kan worden, rekening houdend met de beleidsregels van de gemeente Hulst voor de oppervlakte van bijgebouwen.



Figuur 3. Vigerende planologische situatie (rode stippellijn duidt het plangebied aan)

1.3 Opbouw

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

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen in de kern Heikant. Heikant maakt deel uit van een opeenvolging van bebouwingsconcentraties, die geleidelijk aan elkaar zijn gegroeid en een lang bebouwingslint van Zuiddorpe tot Sint Jansteen vormen. Dit bebouwingslint heeft zich ontwikkeld op de hoge dekzandrug langs de staatsgrens met België.

De ligging van het bebouwingslint op de hoge dekzandrug is nog duidelijk waarneembaar en zorgt voor een sterke verwevenheid van de kern met het omliggende landschap. Het bebouwingslint markeert de overgang van het dekzandgebied van de open kleipolder naar de daarmee contrasterende zuidelijk gelegen bosrijkere gebieden. Het lint is ruimtelijk nagenoeg volledig dichtgeslibd door het samenspel van (overwegend vrijstaande) woningen met bijbehorende erfbebouwing en perceelinrichting.

Op kaarten vanaf 1850 is te zien dat de structuur van de Vlasstraat met diepe kavels aan de zuidzijde in de afgelopen 170 jaar niet gewijzigd is. De betekenis van de Vlasstraat is na de Tweede Wereldoorlog veranderd van doorgaande route naar een straat met lintbebouwing. De functie van de doorgaande route werd toen overgenomen door de Vylainlaan. De lintbebouwing werd dichter en het tot dan toe aanwezige bos werd gekapt, maar zonder de diepte van de percellering te beïnvloeden. Op het plangebied is na 1970 nog eenmaal een aanplant gedaan, maar deze is in 2010 verwijderd. Het achterliggende gebied van de Schommeling is te voet bereikbaar via de Elledijk, een oude structuur. Bijlage 1 geeft een beeld van de historische ontwikkeling.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied omvat het kadastrale perceel van de gemeente Hulst sectie S perceel 1588. Het totale perceel is circa 4.405 m² groot. Het perceel is onbebouwd, het eerder aanwezige bos is verwijderd.

2.3 Beoogde situatie

Het bouwvlak voor de woning wordt enkele meters naar achteren verplaatst en centraler op het kadastrale perceel geplaatst dan in het vigerende bestemmingsplan. De bosbestemming vervalt en wordt deels vervangen door de bestemming Wonen met erfbebouwingsmogelijkheden en deels door de bestemming Tuin. In figuur 4 is de verbeelding opgenomen. Het restant van het bos op het achterste deel van de kavel wordt gekapt.

Het voornemen is om in het nieuwe bouwvlak een woning te bouwen van een laag met een kap, passend in de lintbebouwing van de Vlasstraat. Verder naar achteren op het perceel – ruim voor de grens waar de bestemming Wonen overgaat in Tuin – wordt een stevige schuur van circa 150 m² neergezet voor hobbymatige activiteiten. Het achterste deel van de kavel wordt ingericht als een landschapstuin. Deze grenst aan een deel van het buitengebied, waar de agrarische functie grotendeels is teruggedrongen ten faveure van natuur en recreatie.

De bouw mogelijkheden op het perceel volgen direct uit de maximale bebouwingsmogelijkheden volgens de kruimelgevallenregeling van de gemeente Hulst. Daarin wordt aangegeven dat de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken op het perceel samen maximaal 175 m² bedraagt bij percelen van minimaal 1.000 m². Bijbehorende bouwwerken worden volgens het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als *”uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd*

gebouw, of ander bouwwerk, met een dak". Dat betekent dat zowel aan- en uitbouwen van de woning als schuren en tuinhuisjes moeten worden meegerekend. Een schuur van 150 m² is derhalve toegestaan, zolang er elders geen grote oppervlakten meer bebouwd worden. In het bestemmingsplan 'Vlasstraat 35b te Heikant' is de mogelijkheid om 175m² aan bijgebouwen te realiseren om praktische redenen rechtstreeks opgenomen.



H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig bestemmingsplan. De ladder voor duurzame verstedelijking is op basis van jurisprudentie niet van toepassing. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling volledig decentraal plaats.

Provinciaal beleid

In het Omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In dit geval bevat het bestemmingsplan planologisch geen nieuwe bouwtitel, maar is er alleen sprake van een verschuiving van het bouwblok.



Figuur 5. Ligging binnen begrenzing bebouwd gebied (bron: Provincie Zeeland)

De bestemming Bos wordt gewijzigd in tuin. Het bos dat is aangeplant in de jaren zeventig en grotendeels verwijderd in 2010 geniet geen bescherming vanuit natuur en landschap. In paragraaf 3.5 wordt aangetoond dat er geen sprake is van belangrijke ecologische waarden die als gevolg van de ingreep worden vernietigd. Het bestemmingsplan raakt derhalve niet aan een provinciaal belang.

Gemeentelijk beleid

In de structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, valt het plangebied onder de strategie behouden. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. 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. Er is hier sprake van een kleinschalige aanpassing, gericht op de kwaliteit van het leefklimaat, waarbij de structuur overeind kan blijven.

In de Woningmarktafspraken 2016-2025 wordt als doelstelling aangegeven het bereiken van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen. Jaarlijks wordt gerapporteerd over enerzijds de monitoring van gegevens over het afgelopen jaar en anderzijds de planning voor de toekomst. In dit geval gaat het om de invulling van een bestaande bouwtitel binnen het bestaand stedelijk gebied. Het college van B&W heeft op 12 december 2017 verklaard dat ze bereid is medewerking te verlenen.

3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie

Archeologie

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 8 juni 2017 het parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden vastgesteld. In dit parapluplan is het herziene archeologiebeleid verankerd. Conform dit archeologiebeleid heeft het plangebied een Waarde-Archeologie 2. Voor te roeren grond onder de 40cm onder maaiveld geldt in gebieden met deze waarde een vrijstelling van een oppervlakte van 500m². De vrijstellingenkaart kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer buitengebied op verantwoorde wijze vrij te geven voor grondbewerkingen op grotere diepte. In het bestemmingsplan is voor het gehele plangebied deze dubbelbestemming opgenomen.

Als bij de fysieke ontwikkeling van het gebied een vondst wordt gedaan, dan moet die worden gemeld bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland en de gemeente. De gemeente neemt een besluit over hoe er met de toevalsvondst moet worden omgegaan: opgraven of de informatie verloren laten gaan.

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Aardkundige waarden zijn samen met archeologische waarden opgenomen in het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden. Het plangebied ligt in het aardkundig waardevol gebied, Dekzandgebied Sint Jansteen, maar de gemeente heeft besloten aan dit gebied geen planologische bescherming te bieden.

Cultuurhistorie

Uit de historische kadastrale kaart uit 1832 (figuur 6) blijkt dat verkeer vanuit Sint Jansteen (de Wilhelminastraat) in oorsprong via de Vlasstraat en de Ellestraat naar Heikant werd gevoerd. Het plangebied maakte deel uit van een groot perceel aan de zuidzijde van de Vlasstraat, en stond als eikenbos in de boeken. Bebouwing was er alleen aan de noordzijde van de Wilhelminastraat en bij de kruising met de Ellestraat.



Figuur 6. Kadastrale kaart 1832 (bron: Provincie Zeeland)

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland kent het plangebied geen bijzondere te beschermen waarden. Aan de Ellestraat staan enkele panden met enige cultuurhistorische betekenis (MIP-panden, historische boerderijen). Omdat het plan de lintbebouwing versterkt, zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden niet in het geding.

3.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteit kaart (de laatste keer herzien en vastgesteld op 22 december 2015). Het plangebied valt in de categorie B1, Woonwijken < 1960. De bovengrond voldoet aan de eisen die worden gesteld voor de functie wonen, de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde. Het beoogde toekomstig planologische gebruik blijft grotendeels gelijk aan het huidige gebruik. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

Kabels en leidingen

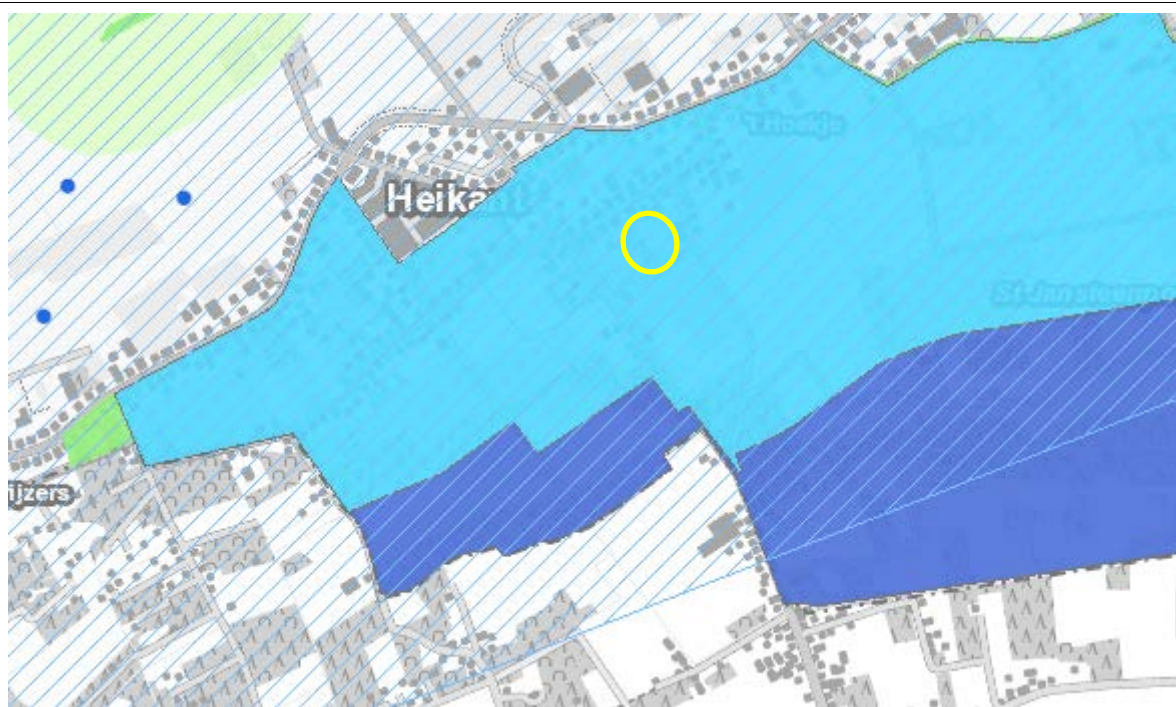
In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen als gevolg van kabels en leidingen te verwachten.

3.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2016-2021 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen in bijlage 3a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

De ondergrond bestaat in hoofdzaak uit zand, is daarmee weinig zettingsgevoelig en kent ruime mogelijkheden voor infiltratie. Het plangebied staat niet onder invloed van zoute kwel. In het watersysteem is goed zichtbaar dat de dekzandrug hoger in het landschap ligt. De dekzandrug fungeert als een kleine waterscheiding, waarbij de watergangen aan de zuidzijde water voeren naar de natuurgebieden Schommeling en Wildelanden en het overtollige water tussen de kernen Kapellebrug en Sint Jansteen door ten oosten van de stad Hulst naar het noorden wordt afgevoerd.



Figuur 7. Beschermingszone waterwingebied (bron: Provincie Zeeland)

Waterwinning

In de nabijheid van het plangebied wordt grondwater aan het gebied onttrokken ten behoeve van het waterwingebied Sint Jansteen (figuur 7). Het plangebied valt binnen de grondwater-beschermingszone. De actualisering van de bestemmingsregeling heeft geen invloed op de kwaliteit van het water. De woon- en de tuinbestemming zijn vergelijkbaar met de huidige bestemming.

Waterberging

Het perceel wordt bebouwd met een woning en een bijgebouw en verhard in de vorm van een oprit naar het bijgebouw (halfverharding). Het bebouwde oppervlak neemt toe met maximaal 350 m² (180 m² bouwvlak en 175 m² bijgebouwen). De waterberging vindt op het perceel van 4.400 m² plaats in de vorm van een wadi en/of vijver in de tuin, waarin het water na een hevige regenbui rustig kan wegzakken. De aanleg van de wadi en/of vijver wordt met een voorwaardelijke verplichting zeker gesteld.

Het hemelwater zal infiltreren, net als in de huidige situatie. Dat leidt op dit moment niet tot enige vorm van overlast. Gelet op de totale omvang van het plangebied is het niet de verwachting dat de toename van het verharde oppervlak en de daarmee gerelateerde peilstijging voor problemen gaat zorgen. De vijver/wadi draagt eraan bij dat in tijden van grote droogte het water zoveel mogelijk water in het gebied gehouden wordt en verdroging, ook van de omliggende natuurgebieden, wordt tegengegaan.

Waterkering

Het plangebied ligt niet binnen (de beschermingszone van) een Waterstaatswerk.

Waterkwaliteit

Bij nieuwbouw worden geen uitloogbare materialen toegepast. Schone dakoppervlakken kunnen dan zonder problemen rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater. Het perceel wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel dat onder de Vlasstraat ligt.

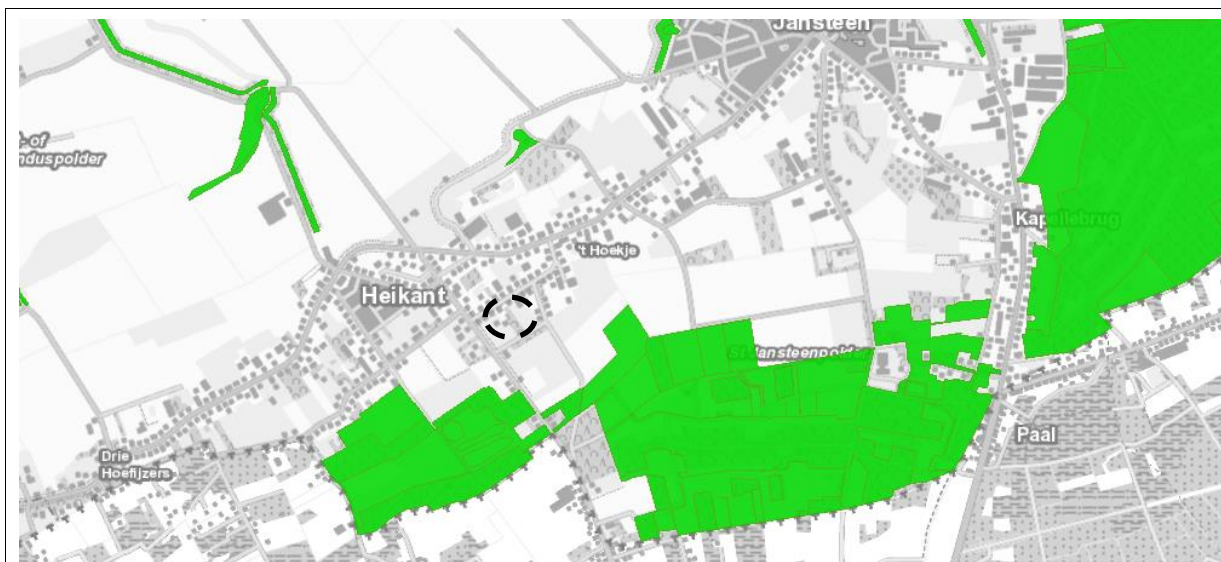
Aan het waterschap Scheldestromen is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is in bijlage 3b opgenomen.

3.5 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in Nederland liggen op meer dan 7 kilometer. Een deel van het Natura 2000-gebied "Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel" ligt op circa 1,6 kilometer (Stropersbos en omgeving) afstand van het plangebied. De omzetting van de bestemming is dermate beperkt, dat van enig effect geen sprake kan zijn.

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zeeland (figuur 8) bevinden zich ten zuiden van het lint (waterwingebied Sint Jansteen met De Schommeling en De Wildelanden). De afstand van het plangebied tot het NatuurNetwerk Zeeland bedraagt minimaal 280 meter. De vergroting van de bestaande bestemming wonen heeft geen invloed op de kwaliteit van het water en heeft geen vergroting van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Er is geen sprake van enig effect op het NatuurNetwerk Zeeland.



Figuur 8. Natuur Netwerk

Soortbescherming

Voor het kappen van het restant van het bos en het realiseren van een nieuwe woning geldt een onderzoeksplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is een onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten of leefgebieden van beschermde diersoorten en in de effecten van de ingrepen op deze soorten. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen nadelige effecten op beschermde soorten te verwachten zijn als het bos buiten het broedseizoen wordt gekapt. Onderstaand een kort overzicht van soorten die kunnen voorkomen in het plangebied. Andere soorten komen niet voor in het plangebied. Evenmin komen er beschermde vaatplanten, ongewervelden, vissen en watervogels voor.

Soorten in het plangebied	Constatering	Consequentie
Huisspitsmuis, Bosmuis, Vos, Konijn, Haas, Wezel, Hermelijn, Bunzing, Tweekleurig bosspitsmuis, Veldmuis, Rosse woelmuis, Egel, Ree.	Sporadisch	Zorgplicht van toepassing
Vleermuizen	Jachtgebied, geen potentiële dagverblijven	Zorgplicht van toepassing
Broedvogels	Geen nestplaatsen van jaarrond beschermde soorten	Bepaling verwijderen buiten broedseizoen
Bruine kikker, Groene kikker, Kleine watersalamander, Gewone pad. Alpenwatersalamander, Rugstreeppad	Lage aantallen, geen voortplantingsbiotoop	Zorgplicht van toepassing

Conclusie

Voldaan wordt aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

3.6 Verkeer en parkeren

De woonbestemming is reeds van toepassing. Er wordt een woning gebouwd, die ontsloten wordt via de Vlasstraat. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost door middel van een inrit naar het bijgebouw verder op het terrein. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering.

3.7 Milieuzonering

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt milieuzonering genoemd. Milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden bij het bepalen van aanvaardbare afstanden tussen belastende en gevoelige functies.

Het plangebied wordt volledig omringd door woonbestemmingen. Elke bedrijfsactiviteit in de omgeving zal qua milieubelasting derhalve al getoetst moeten worden aan woonbestemmingen die dichterbij liggen dan het plangebied. Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering.

3.8 Grijze milieu-aspecten

Geluid

Het plangebied is gelegen aan en wordt ontsloten via de Vlasstraat, een weg waarvoor een snelheidsregime van 30 kilometer per uur geldt. De woning wordt verder van de weg gebouwd, dan volgens het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Er hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (inrichtingen, transport en buisleidingen) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De dichtstbijzijnde risicobron in de omgeving van het plangebied is een tuinbouwbedrijf aan de Vylainlaan op 270 meter afstand. Het veiligheidsrisico van dat bedrijf ligt niet over de erfgrans. Ook is er geen sprake van routes gevaarlijke stoffen. Er zijn geen belemmeringen op grond van externe veiligheid te verwachten.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

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

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

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

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

4.3 Gehanteerde bestemmingen

De begrenzing van het plangebied is aangegeven in paragraaf 2.2.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied worden de bestemmingen Wonen en Tuin gebruikt. De artikelen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Kernen Hulst. In de bestemming Wonen is bij recht een mogelijkheid opgenomen om 175 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren in het gebied met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De bescherming van de archeologische waarde is verankerd in een dubbelbestemming (artikel 5) die is overgenomen uit het parapluplan Archeologische en aardkundige waarden.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De artikel 7 tot en met 9 bevatten achtereenvolgens de algemene bouwregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 10 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 11 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Vlasstraat 35B Heikant".

H5. Uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade en de aanwezigheid van bodemverontreiniging, op de initiatiefnemer verhaald.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. 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.

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

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

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio. Op basis van het wateradvies is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een vijver en/of wadi te realiseren ten behoeve van waterberging.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.