

BESTEMMINGSPLAN JULIANA STRAAT 32-34 - HEIKANT TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Julianastraat 32-34 - Heikant
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpheikjulstr3234.ooo0
Project:	14-071
Datum:	29 september 2014
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Gemeente Hulst
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	7
H2. Planbeschrijving	9
2.1 Kenschets plangebied	9
2.2 Beleidsuitgangspunten	9
2.3 Beoogde situatie	10
H3. Toetsing	13
3.1 Archeologie	13
3.2 Landschap en cultuurhistorie	13
3.3 Ondergrond	14
3.4 Water	14
3.5 Ecologie	16
3.6 Verkeer en parkeren	16
3.7 Milieuhinder	16
3.8 Grijze milieuaspecten	16
H4. Juridische vormgeving	19
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	19
4.2 Opzet bestemmingsregeling	19
4.3 Gehanteerde bestemmingen	20
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Handhaving	23
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
Bijlagen	
1. Watertoets	23



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Julianastraat 32-34 in Heikant is al sinds jaar en dag het transportbedrijf Pierssens & Zn. gevestigd. Er is sprake van een historisch gegroeide situatie van lintbebouwing met woningen langs de weg en bedrijfsopstallen aan de achterzijde. Sinds kort is de voormalige woning Julianastraat 34, die in eigendom is van de eigenaren van het transportbedrijf, gesloopt en zijn de bedrijfsactiviteiten (logistieke handelingen in de buitenruimte) meer naar de Julianastraat toe gekomen.

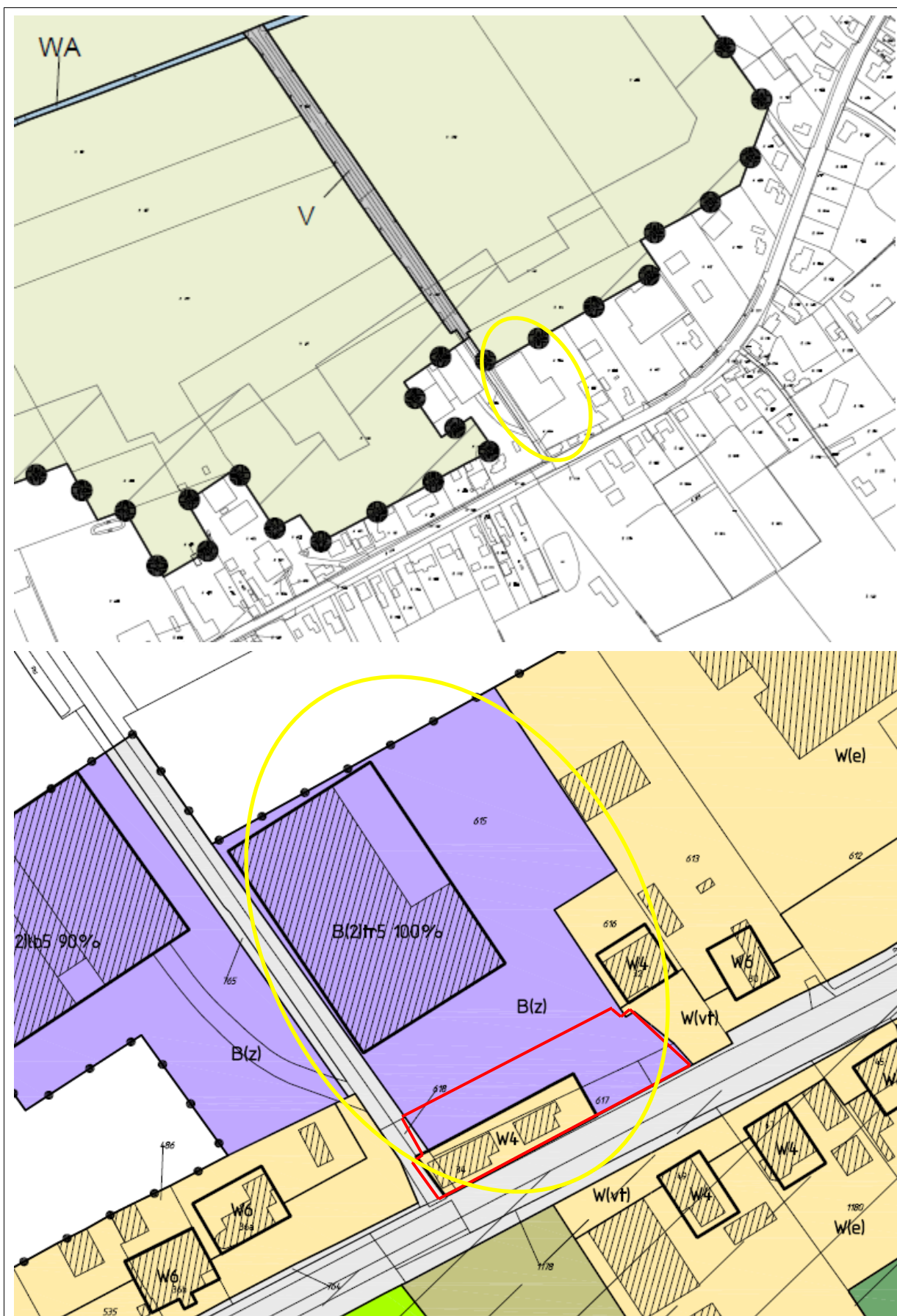
In 2008 is het bestemmingsplan voor de kern Heikant geactualiseerd. Daarin is voor transportbedrijf Pierssens & Zn. aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten ingeschaald moeten worden in milieucategorie 3.2. Gelet op hun aard en invloed op de omgeving dient deze categorie van bedrijfsactiviteiten ruimtelijk gescheiden te zijn van woonwijken of andere gevoelige functies, waarbij een richtafstand van 100 meter geldt. Daarvan is in de bestaande situatie geen sprake. Het bestemmingsplan stelt: *“Op de bedrijfspercelen in de woonkern waar van oudsher sprake is van een menging van functies, worden gegeven de ligging te midden van woonbebouwing bedrijven tot en met categorie 2 toelaatbaar geacht. Daarbij wordt hier en daar niet voldaan aan de richtafstand, maar daarbij is van belang dat de huidige bedrijven reeds lange tijd in het plangebied gevestigd zijn. Er is sprake van een gegroeide situatie van functiemenging.”*

Bij de actualisering van het bestemmingsplan Heikant is op de locatie Julianastraat 32 de bestemming Bedrijf gelegd met mogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 en tevens de mogelijkheid voor een transportbedrijf. Daarmee wordt bereikt dat bij een eventueel vertrek van het transportbedrijf geen nieuwe zware functie op het perceel terug kan komen. Tegelijkertijd is ten opzichte van het oude bestemmingsplan uit 1984 geschoven met een aantal grenzen.

Tegen het bestemmingsplan is bezwaar en beroep aangetekend door een omwonende. Resultaat is dat goedkeuring is onthouden aan de verschuiving van de grenzen. Vervolgens is een herziening gemaakt die evenwel ook in beroep is gesneuveld. De afgelopen jaren is gezocht naar een maatwerkbestemming, waarbij het transportbedrijf ter plaatse kan blijven functioneren, maar op een zodanige manier dat de overlast naar omwonenden binnen de perken blijft en zonder dat bij een eventuele stopzetting van het bedrijf anderen aan die maatwerkbestemming en een uitbreiding aan de achterzijde rechten kunnen ontnemen. Het onderhavige bestemmingsplan verankert die maatwerkbestemming.

1.2 Vigerende planologische situatie

Het terrein van het transportbedrijf valt volledig binnen het bestemmingsplan Heikant, vastgesteld op 29 mei 2008 en op 27 januari 2009 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland. Er wordt ambtshalve goedkeuring onthouden aan de bestemming Woondoeleinden op het voorste perceel aan de Julianastraat en de bedenking dat de bedrijfsbestemming ten onrechte naar de Julianastraat is uitgebreid wordt gegrond verklaard. Dat betekent dat voor een deel van het terrein (het rode gedeelte in figuur 3) het oude bestemmingsplan Heikant 1984 nog van toepassing is.



Figuur 3. Vigerende bestemmingsplannen

In de zoektocht naar de maatwerkbestemming is ook een perceel achter het transportbedrijf betrokken dat al wel in eigendom is van de eigenaren van het transportbedrijf. Op dit perceel is het bestemmingsplan Buitengebied Hulst van toepassing, vastgesteld op 16 mei 2013. De bestemming ter plaatse is Agrarisch.

1.3 Opbouw

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

H2. Planbeschrijving

2.1 Kenschets plangebied

Het plangebied is gelegen in de 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. Het plangebied is onderdeel van het van oudsher aanwezige bebouwingslint Vylainlaan – Julianastraat- Emmabaan. 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 naar de open kleipolder alsook de overgang tussen de noordelijk gelegen open polder en de daarmee contrasterende zuidelijk gelegen kern(delen) en bosgebieden. Het lint is ruimtelijk nagenoeg volledig dichtgeslibd door het samenspel van (overwegend vrijstaande) woningen en bedrijfsbebouwing en bijbehorende erfbouwing en perceelinrichting.

In de overgangszone met de noordelijke polder liggen verspreid bedrijfsgebouwen die veelal niet of slechts in beperkte mate landschappelijk zijn ingepast. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (ter plaatse) van betreffende bedrijven is het gewenst rekening te houden met realisering van een adequate landschappelijke inpassing.

Het plangebied omvat de kadastrale percelen gemeente Hulst sectie N percelen 615, 616, 617 en 992 gedeeltelijk. Het plangebied is circa 7.000 m² groot en volledig in eigendom van de eigenaren van het transportbedrijf. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Julianastraat, de ontsluitingsroute die van oudsher door het bebouwingslint loopt. Aan de oostzijde is een woonkavel, aan de noordzijde bevinden zich agrarische percelen. Aan de westzijde van het plangebied loopt een doodlopende insteekweg (Rootweg) die in eigendom is van de gemeente Hulst en onder meer dienst doet als ontsluitingsroute voor de veehandels die op het perceel ernaast is gevestigd.

In het plangebied bevindt zich in de zuidoosthoek een woning en in de noordwesthoek een grote loods. In het verleden stond in de zuidwesthoek op de hoek van de Rootweg een tweede kleinere woning. Deze woning is inmiddels gesloopt. De rest van het perceel is grotendeels ingericht met stelconplaten en doet dienst als logistiek terrein voor de bedrijfsactiviteiten.

2.2 Beleidsuitgangspunten

Provinciaal beleid

Op 28 september 2012 is het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Er wordt invulling gegeven aan de motivering die de provincie bij de gedeeltelijke goedkeuring in 2009 heeft gegeven. Rechten van bedrijfsactiviteiten die van oudsher in de kern of in een lint gevestigd zijn, worden gerespecteerd. Echter wel op een zodanige manier dat de overlast naar omwonenden binnen de perken blijft. Er is geen sprake van een knelgeval, maar er is wel sprake van visuele overlast. Daar reikt de maatwerkbestemming een modus voor aan.

Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Hulst

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

Het plangebied valt onder de strategie 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.

Gemeentelijk beleid: bestemmingsplannen

In de actualisering van het bestemmingsplan Heikant en in de juridische procedures erna is telkenmale uitgesproken dat het transportbedrijf, dat er van oudsher zit, geen knelgeval vormt en er geen aanleiding is of mogelijkheid bestaat het bedrijf naar een andere locatie te verplaatsen. Dat betekent dat ter plaatse gezocht moet worden naar een maatwerkbestemming, waarbij de balans gevonden wordt tussen het functioneren van het bedrijf en de kwaliteit van het leefklimaat voor de omwonenden.

2.3 Beoogde situatie

In de afgelopen periode is regelmatig overleg gevoerd tussen bedrijf, omwonenden en gemeente om naar een maatwerkoplossing te zoeken. Daarbij is vooral gekeken naar de mogelijkheid om de entree van het transportbedrijf minder dominant te maken naar de Julianastraat en uit het directe zicht van de tegenovergelegen woning te halen. Een oplossing dient zich aan door de sloop van de voormalige woning. Immers daardoor is de hoek vrijgekomen waar de Rootweg (de insteekweg die ook gebruikt wordt als ontsluiting van de naastgelegen veehandel) op de Julianastraat uitkomt. Tegenover de Rootweg staan geen woningen, zodat een ontsluiting op deze locatie de beste oplossing biedt. De erfscheiding met de Julianastraat is thans al voorzien van een hek en een haag, zodat de inkijk op het bedrijfsterrein is verminderd.

De situatie verbetert nog verder als de bedrijfsactiviteiten verder naar achteren op het terrein plaats kunnen vinden. Immers, dan kan de zone langs de Julianastraat groener worden ingericht en neemt de afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en de woningen toe, hetgeen voordelig is voor het leefklimaat. De logistieke ruimte van het transportbedrijf kan echter niet zo maar kleiner worden, omdat dan de flexibiliteit om te ondernemen afneemt en de (piek)drukke niet meer opgevangen kan worden. Er moet voldoende ruimte zijn om transportmaterieel en containers tijdelijk op te kunnen slaan. Er is ruimte aan de achterzijde van de bedrijfshal. Op deze kavel rust een agrarische bestemming, maar zou kunnen worden ingezet ten behoeve van de uitoefening van de activiteiten van het transportbedrijf. De kavel grenst direct aan de achterzijde van de bedrijfshal en is sowieso bereikbaar via de Rootweg.



Figuur 4. Beoogde situatie

Hierdoor wordt ruimtelijk een situatie bereikt waarin het perceel waarop de bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd even groot is als in de vigerende planologische situatie, maar op grotere afstand van de woonbebouwing. Tegelijkertijd wordt de situering van bedrijfsactiviteiten op het huidige agrarische perceel alleen mogelijk gemaakt ten behoeve van het transportbedrijf. Het mag immers niet zo zijn dat bij verplaatsing of beëindiging van het transportbedrijf de thans agrarisch benutte ruimte, wordt ingezet voor andere bedrijfsactiviteiten.

Juridisch wordt de nieuwe situatie verankerd door (zie figuur 4):

- de woonbestemming met bouwblok ter plaatse van de woning op nummer 32 te vervangen, waarbij:
 - een zone binnen de bestemming Bedrijf specifiek aangeduid wordt als ruimte voor een bedrijfswoning;
 - het gedeelte tussen de woning en de Julianastraat bestemd wordt als Tuin;
- de aanduiding tuin te gebruiken voor het deel van het perceel grenzend aan de Julianastraat tot aan de nieuwe bedrijfstoegang;

- de bestemming Bedrijf te gebruiken voor het gehele perceel, waarbij:
 - op het oorspronkelijke bedrijfsperceel (kadastrale nummers N615 en gedeeltelijk N617) de aanduidingen bedrijf tot en met categorie 2 ($b \leq 2$) en tevens transportbedrijf (trb) opgenomen worden;
 - op het gedeeltelijk toe te voegen bedrijfsperceel (kadastrale nummer N992) alleen de aanduiding transportbedrijf (trb) opgenomen wordt;
- twee wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen:
 - bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse komt de aanduiding transportbedrijf te vervallen;
 - bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse wordt de bestemming van het gedeeltelijk toegevoegde bedrijfsperceel (kadastrale nummer N992) weer gewijzigd naar de bestemming Agrarisch.
- Ten slotte wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gedeeltelijk toegevoegde bedrijfsperceel (kadastrale nummer N992) pas in gebruik genomen kan worden onder de voorwaarde dat de tuin aan de zijde van de Julianastraat binnen een half jaar is ingericht en onder de voorwaarde dat er voor ingebruikname een groene erfscheiding is geplaatst met een hoogte van minimaal twee meter en een breedte van minimaal een halve meter om het toe te voegen bedrijfsperceel.

H3. Toetsing

3.1 Archeologie

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

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen in de lagen 1 (Laagpakket van Walcheren) en 4 (Pleistoceen). In de Beleidsnota wordt in dat geval vooronderzoek voorgeschreven, met uitzondering van ingrepen met een diepte van minder dan 40 centimeter of met een oppervlakte van minder dan 250 m².

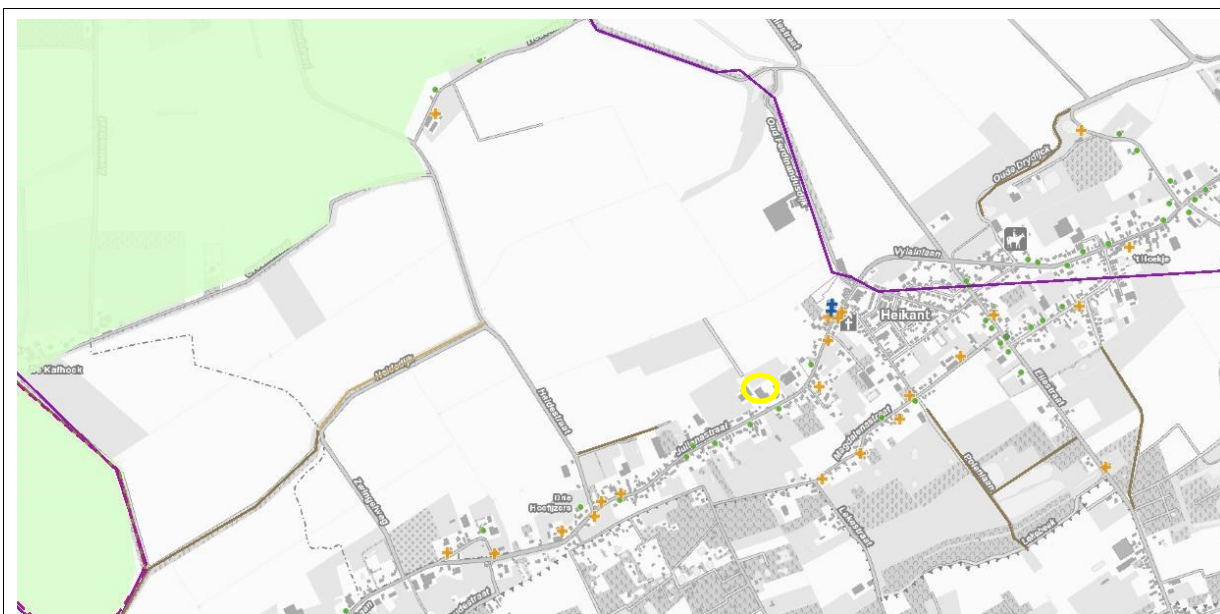
In de nieuw vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Hulst is ervoor gekozen om de archeologische verwachtingswaarden niet rechtstreeks op de verbeelding vast te leggen met daaraan gekoppeld een inhoudelijke planregeling. Het aspect ‘archeologie’ wordt bij de toets van een omgevingsvergunningaanvraag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

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

3.2 Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van de dekzandrug Koewacht-Sint Jansteen die door de wind tijdens sneeuwstormen in de laatste ijstijd (70.000-10.000 jaar geleden) is afgezet. Op deze dekzandrug die een tot twee meter boven de omgeving uitsteekt, heeft de ontginning plaatsgevonden vanuit de route Vylainlaan – Julianastraat- Emmabaan. Langs deze route zijn monumenten te vinden, echter niet in of direct nabij het plangebied.

In Zeeuws-Vlaanderen liggen belangrijke verdedigingslinies uit de Tachtigjarige Oorlog: de Staats-Spaanse Linies. Tussen de Staatse Linie en de Spaanse Linie lag een inundatiegebied. Op figuur 3 is met de paarse lijn de Linie aangegeven, het mintgroene vlak geeft weer waar belangrijke gebieden vanuit dat historisch perspectief liggen. Voor het plangebied is vooral de openheid van de polder achter de bedrijfskavel relevant. Derhalve wordt er geen nieuwe bouwmogelijkheid gegeven achter de bestaande bedrijfshal.



Figuur 5. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden (bron: Provincie Zeeland)

3.3 Ondergrond

Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Het plangebied ligt volgens de provinciale signaleringskaart in een zone van nationale betekenis waar aardkundige waarden te verwachten zijn. Het plangebied maakt deel uit van het dekzandgebied tussen Clinge en de Boschkreek. Op grond van het voorliggende plan vindt geen (verdere) verstoring van het dekzandgebied plaats.

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in november 2009). Voor het bestaande erf van het transportbedrijf is geen kwaliteit vastgesteld. Het beoogde toekomstig planologische gebruik blijft daar grotendeels gelijk aan het huidige planologische gebruik. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig. Het achterliggende terrein behoort tot de categorie Buitengebied en woonwijken na 1960. Ter plaatse is vrijstelling van de onderzoeksplicht.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

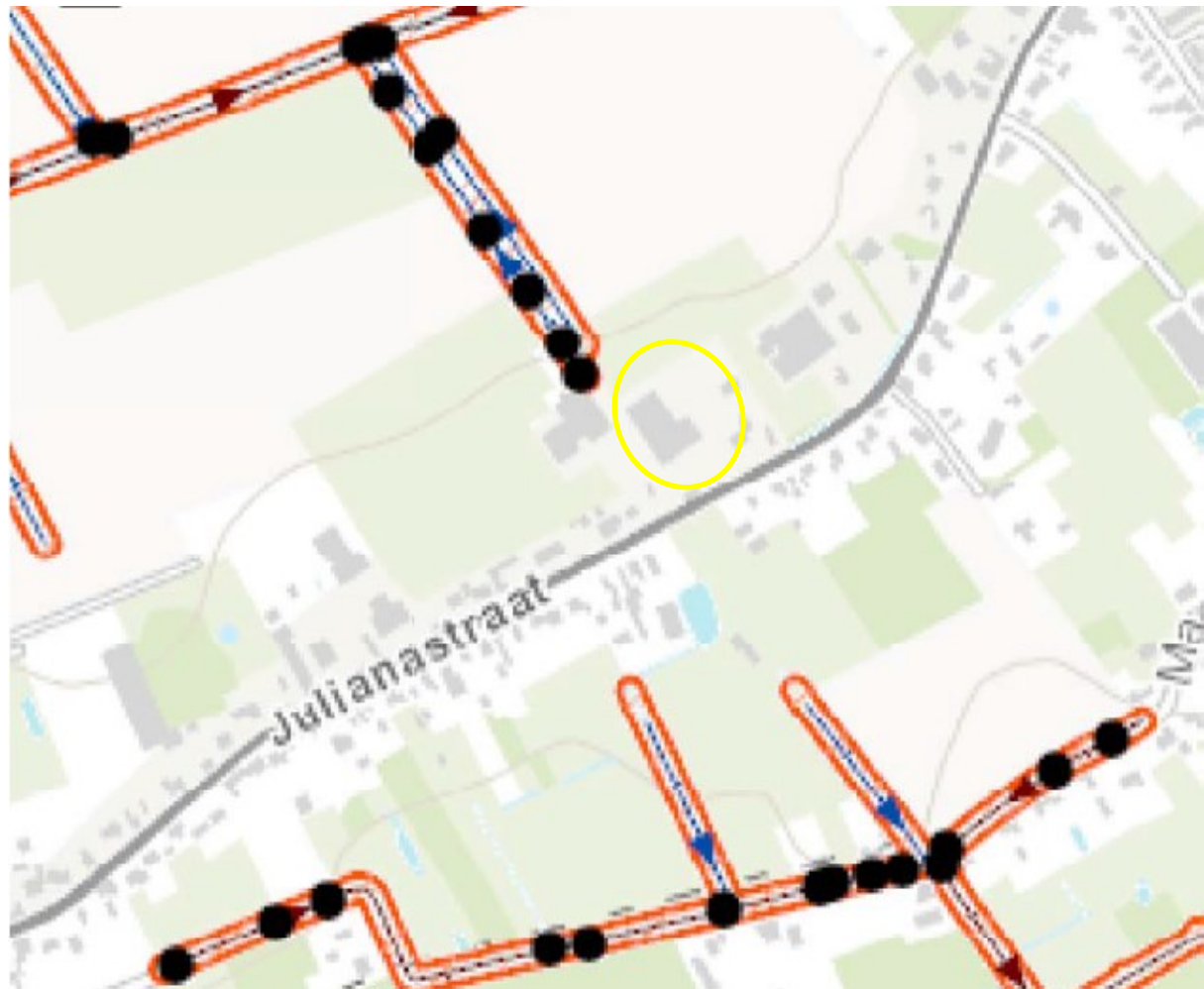
Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

3.4 Water

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

Watersysteem

Het plangebied kent een zandige ondergrond, weinig zettingsgevoelig en met ruime mogelijkheden voor infiltratie. In het watersysteem is goed zichtbaar dat de dekzandrug hoger in het landschap ligt. De oppervlaktewater ligt aan de noord- en aan de zuidzijde op afstand van de rug in oost-westrichting. Langs de Rootweg ligt een watergang die voor de afvoer van het water zorgdraagt (zie figuur 6).



Figuur 6. Watersysteem

Waterberging

In de huidige situatie staat er een bedrijfshal en een bedrijfswoning met bijgebouw. Het bebouwde oppervlak verandert niet. De verharding van het bedrijfsterrein ten behoeve van logistieke activiteiten wordt gedeeltelijk verplaatst van voor naar achter de bedrijfshal. Daar waar verharding aan de achterzijde bijkomt, gaat er verharding aan de voorzijde af. Deze verandering is vastgelegd met behulp van een voorwaardelijke verplichting. Er is derhalve geen sprake van een verandering van het verhard oppervlak. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

Het hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd via de watergang langs de Rootweg; deze situatie verandert niet. Het afvalwater wordt geloosd op het gemeentelijk rioolstelsel dat onder de Julianastraat ligt. Ook deze situatie verandert niet.

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

3.5 Ecologie

Flora en fauna

Dit bestemmingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op de kavel. Ook de positie van bebouwing kan nauwelijks veranderen. Er is in dit stadium geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een onderzoek is niet nodig.

Ecologische Hoofdstructuur

De dichtstbijzijnde delen van de Ecologische Hoofdstructuur bevinden zich ten zuiden van het lint Heikant (waterwingebied Sint Jansteen) en aan de noordzijde een aantal bloemdijken. De afstand van het plangebied tot de Ecologische Hoofdstructuur bedraagt minimaal 400 meter. De invloed van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten is beperkt tot 100 meter. Er is geen invloed te verwachten op de kwaliteit van het water. Er is geen sprake van een effect op de Ecologische Hoofdstructuur.

3.6 Verkeer en parkeren

Opstelling van transportmaterieel en het parkeren van werknemers vindt volledig op eigen terrein plaats. Voor de verkeersafwikkeling wordt de toegang tot het bedrijfsperceel aan de zijde van de Rootweg gemaakt. Hierdoor ontstaat één punt waar verkeersbewegingen van en naar de Julianastraat plaatsvinden. Tegenover dit punt bevindt zich geen bebouwing. De verkeersafwikkeling is daarmee voldoende gewaarborgd en de verkeersveiligheid verbetert.

3.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het bestemmingsplan wordt in het algemeen plaats geboden voor activiteiten die op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot milieucategorie 1 en 2 behoren. Deze activiteiten passen gebruikelijk in een ruimtelijke situatie van functiemenging.

Specifiek wordt met de aanduiding 'transportbedrijf' voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Het bestaande legale gebruik kan daarmee voortgang vinden. In het bestemmingsplan is wel de bevoegdheid van de gemeente opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging, waarvoor overigens op dit moment geen aanwijzingen zijn, de aanduiding transportbedrijf te mogen laten vervallen.

Vanuit milieuzonering is op deze manier een maatwerkoplossing tot stand gekomen.

3.8 Grijze milieu-aspecten

Verkeerslawaaai

De bestemmingen Bedrijf en Tuin zijn geen geluidgevoelige bestemmingen. Verkeerslawaaai is derhalve geen issue.

Luchtkwaliteit

Er vindt per saldo geen verandering van het planologisch gebruik plaats. De actualisering van de bestemmingsregeling draagt niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

Externe veiligheid

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

¹ Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

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

Opzet planregels

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

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

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

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

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

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

4.3 Gehanteerde bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de kavels kadastraal bekend als Gemeente Hulst sectie N percelen 615, 616, 617 en 992 gedeeltelijk.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

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

Hoofdbestemming Bedrijf (hoofdstuk 2, artikel 3)

Het gehele plangebied valt onder de bestemming Bedrijf. Met behulp van functieaanduidingen worden de verschillende mogelijkheden aangegeven. De functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' ($b \leq 2$) is van toepassing op het oorspronkelijke bedrijfsperceel. De functieaanduiding 'transportbedrijf' (trb) is van toepassing op het oorspronkelijke bedrijfsperceel met uitzondering van de voorzijde en ook op het gedeeltelijk toe te voegen bedrijfsperceel (kadastrale nummer N992). Voor de voorzijde is de functieaanduiding 'tuin' opgenomen en voor het woonperceel de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Verder is er alleen een bouwvlak opgenomen op het gedeelte van het perceel achter de bedrijfswoning, maar niet op het toe te voegen bedrijfsperceel. Met een bebouwingspercentage past het bestaande gebouw binnen de regels maar is ook een vernieuwing op een andere locatie mogelijk. Voor de bedrijfswoning is een tekstueel bouwvlak opgenomen.

Verder bevat de regeling twee wijzigingsbevoegdheden voor het geval er sprake is van volledige beëindiging van de activiteiten van het transportbedrijf. Dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de functieaanduiding 'transportbedrijf' te laten vervallen en de bestemming van het toegevoegde bedrijfsperceel weer te wijzigen naar de bestemming Agrarisch.

Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het gedeeltelijk toegevoegde bedrijfsperceel (kadastrale nummer N992) pas in gebruik genomen kan worden onder de voorwaarde dat de tuin aan de zijde van de Julianastraat binnen een half jaar is ingericht en onder de voorwaarde dat er voor ingebruikname een groene erfscheiding is geplaatst met een hoogte van minimaal twee meter en een breedte van minimaal een halve meter om het toe te voegen bedrijfsperceel.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 4 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform

artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 5 wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. In artikel 6 wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan af te wijken (de zogenaamde toverformule). In artikel 7 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Artikel 8 bevat de gebruikelijke mogelijkheid om af te wijken van bestemmingsgrenzen als dat technisch nodig is voor een betere realisering.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 9 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 10 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan Julianastraat 32-34 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. Er wordt in dit geval geen bouwplan mogelijk gemaakt. Een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde. De economische uitvoerbaarheid is in voldoende mate verzekerd.

5.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, de Zeeuwse Milieufederatie, Delta en de Veiligheidsregio. In het vooroverleg zijn geen inhoudelijke reacties gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan ligt vanaf 8 oktober 2014 gedurende zes weken ter visie.

Bijlage 1. Watertoetstabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	n.v.t..
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Verhard oppervlakte neemt niet toe. Hemelwater wordt conform bestaande situatie afgevoerd via watergang langs Rootweg.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Geen waterschapsobjecten in omgeving
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande riolering.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	n.v.t.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	n.v.t.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	n.v.t.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	n.v.t.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruiksmogelijkheden voor functies die invloed hebben op de waterkwaliteit
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	n.v.t.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	n.v.t.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	n.v.t.
Onderhouds(mogelijk-heid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	n.v.t.
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	n.v.t.

