

BESTEMMINGSPLAN JULIANASTRAAT 88-90 - HEIKANT TOELICHTING



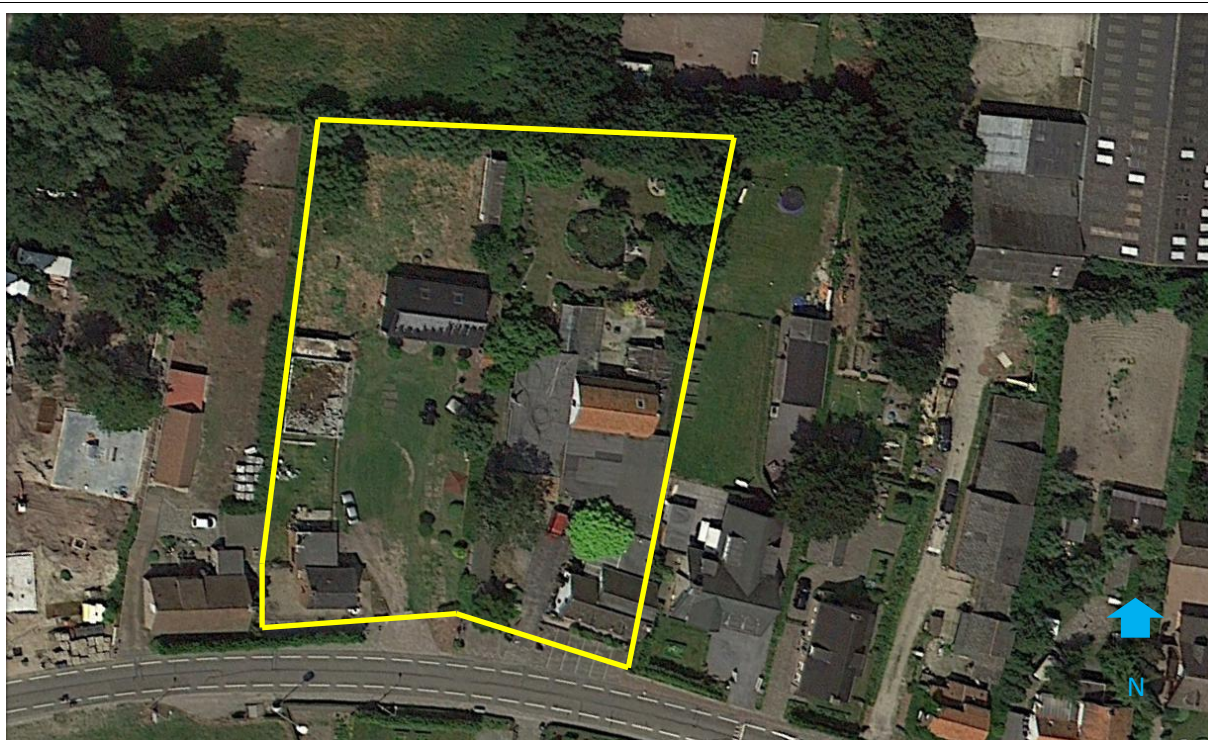
Titel:	Toelichting bestemmingsplan Julianastraat 88-90 - Heikant
Gemeente:	Hulst
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpheikjulstr8890.001V
Project:	15-086
Datum:	18 februari 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Mevrouw van Beem en de heer Vanschelden
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	6
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Kenschets plangebied	7
2.2 Beleidsuitgangspunten	7
2.3 Beoogde activiteiten	8
2.4 Beoogde planologische 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	15
3.6 Verkeer en parkeren	15
3.7 Milieuhinder	16
3.8 Grijze milieuaspecten	17
H4. Juridische vormgeving	19
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	19
4.2 Opzet bestemmingsregeling	19
4.3 Gehanteerde bestemmingen	20
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Handhaving	21
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen	
1. Watertoets	23



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

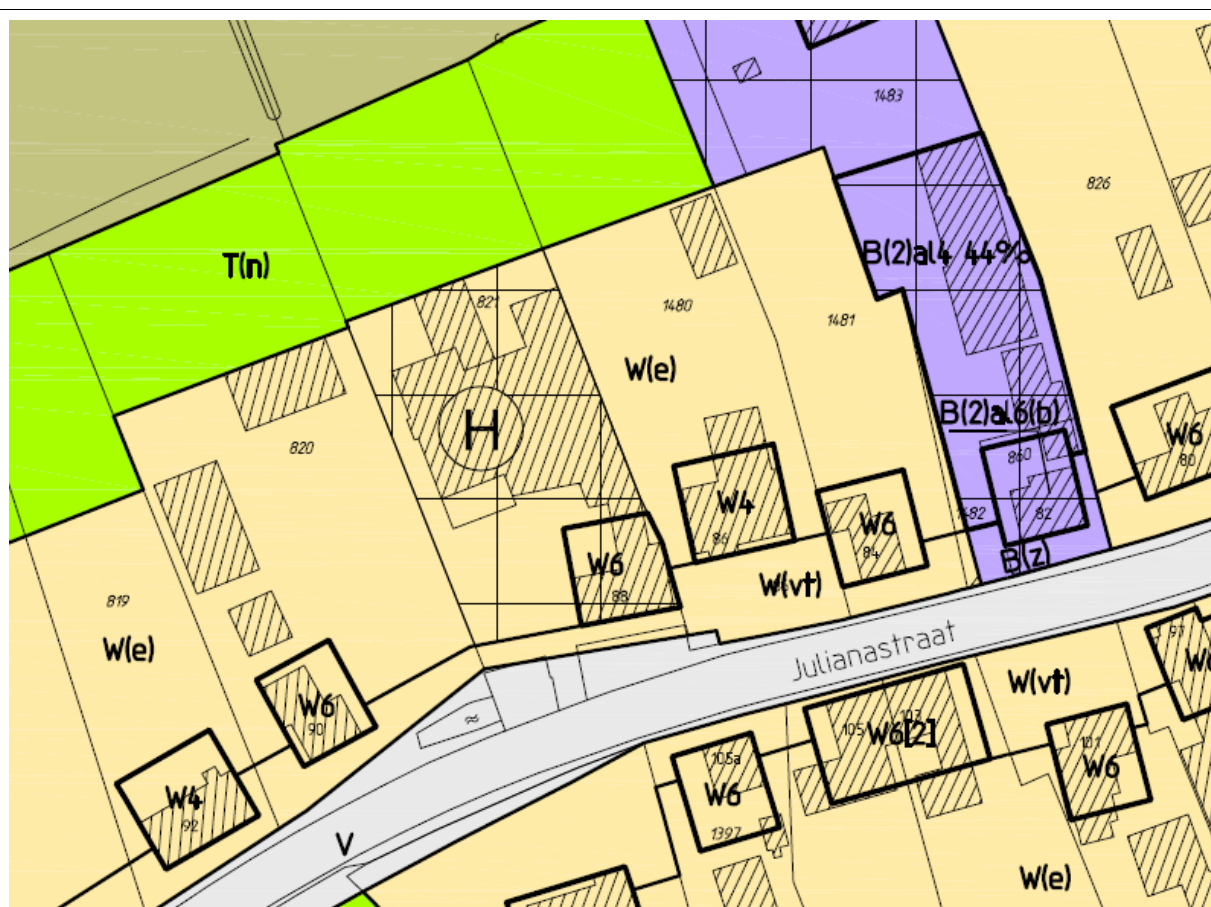
H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Julianastraat 88 in Heikant is in het bestemmingsplan Heikant de bestemming Woondoeleinden gebruikt met een wijzigingsbevoegdheid voor kantoren. De locatie is samen met het naastgelegen perceel eigendom van initiatiefnemers. De initiatiefnemers willen op de locatie de volgende activiteiten gaan uitvoeren: bed and breakfast, theetuin, yogales, les en advies in slagwerk (in een geluiddichte ruimte), uitstalling van bijzonder slagwerk (alleen op afspraak, geen winkel) en onderdak bieden aan de Free Country Dancers gedurende een avond in de week. Dit samenstel van activiteiten past niet in het vigerende bestemmingsplan of in de wijzigingsbevoegdheid.

De bestemming en de wijzigingsbevoegdheid komen voort uit de situatie van circa 10 jaar geleden, toen het perceel in handen was van een andere eigenaar. Toen heeft de gemeente Hulst corrigerend moeten optreden. Op het perceel werd namelijk een feestzaalaccommodatie in gebruik genomen in strijd met de toen geldende bestemming. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Heikant is de gemeente destijds tot de conclusie gekomen dat zij dit horecabedrijf niet wenst te handhaven en legaliseren, omdat het te midden van woningen is gevestigd en in het verleden regelmatig tot klachten heeft geleid ten aanzien van geluidsoverlast en (incidenteel) van hinder door bezoekers.

De gemeente Hulst wil echter wel medewerking verlenen aan de huidige plannen. Daartoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

1.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied 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. Het voorste deel van de percelen valt onder de bestemming Wonen, het achterste deel onder de bestemming Tuin. Op de locatie Julianastraat 88 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan de gronden mogen worden gebruikt voor kantoren, praktijkruimten en dienstverlening.

Daaraan zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

- de wijzigingsbevoegdheid dient in één keer voor het gehele gebied te worden toegepast;
- het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

In dit geval is er voor gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waarbij aan de bovenstaande voorwaarden invulling is gegeven. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de volledige locatie en gemotiveerd wordt op welke manier rekening wordt gehouden met de beperkte verkeersafwikkeling en met de belangen van de buurt.

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 erfbouw en perceelinrichting.

Het plangebied omvat de kadastrale percelen gemeente Hulst sectie S percelen 820 en 821. Het plangebied is circa 4.000 m² groot en volledig in eigendom van de initiatiefnemers. Het gebruik van beide percelen is nu nog gescheiden. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Julianastraat, de ontsluitingsroute die van oudsher door het bebouwingslint loopt. Aan de oost- en westzijde liggen woonkavels, aan de noordzijde bevinden zich agrarische percelen.

In het plangebied bevindt zich in de zuidoost- en de zuidwesthoek een woning. Achter de woning in de zuidoosthoek (Julianastraat 88) is een samenstel van lage bedrijfsbebouwing aangebouwd die een flink deel van het gedeelte van het perceel met woonbestemming in beslag neemt. Naast de woning is een inrit die leidt tot een verhard voorterrein. Voor de woning direct aan de weg zijn enkele haakse parkeerplaatsen gerealiseerd.

Achter de woning in de zuidwesthoek (Julianastraat 90) liggen nog overblijfselen van stallen; tevens staat op dit perceel een loods op de grens van de bestemming Tuin. Voor deze loods is een inrit met een open niet verharde ruimte dat nu gebruikt wordt om te parkeren.

2.2 Beleidsuitgangspunten

Provinciaal beleid

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

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bebouwd gebied. Daarbinnen ligt veel beleidsruimte voor de gemeente. Rechten van bedrijfsactiviteiten die van oudsher in de kern of in een lint gevestigd zijn, moeten worden gerespecteerd. Echter wel op een zodanige manier dat de overlast naar omwonenden binnen de perken blijft. 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: bestemmingsplan Heikant

In de actualisering van het bestemmingsplan Heikant is voor deze locatie letterlijk de tekst opgenomen: " In het plangebied loopt momenteel (februari 2007) nog één handhavingszaak. Het betreft de in gebruikname van een feestzaalaccommodatie aan de Julianastraat 88 in strijd met het geldende bestemmingsplan (bestemming Landbouwdoeleinden). In afwachting van voorliggend bestemmingsplan is wel een horecaverunning verleend om de veiligheid van bezoekers te waarborgen. Het gemeentebestuur is thans tot de conclusie gekomen dat zij dit horecabedrijf niet wenst te handhaven en legaliseren. Dit bedrijf is immers temidden van woningen gevestigd en heeft in het verleden regelmatig klachten gegeven ten aanzien van geluidsoverlast en (incidenteel) van hinder (vandalisme) door bezoekers. Het bedrijf is derhalve niet positief bestemd. Continuering van de in het bestemmingsplan Landelijke bebouwingsconcentraties vigerende landbouwbestemming is evenmin meer reëel. Besloten is voor de locatie de bestemming Woondoeleinden en een wijzigingsbevoegdheid voor kantoren op te nemen. Gezien de investeringen die op de locatie zijn gedaan en de lange gedoogtermijn acht het gemeentebestuur het denkbaar dat medewerking wordt verleend aan een andere invulling van de locatie. Dit moet dan wel een invulling zijn die geen grote verkeersaantrekkende werking heeft of leidt tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte."

Inmiddels is het eigendom van het plangebied in andere handen overgegaan. Samen met de locatie Julianastraat 90 wordt een nieuwe situatie nagestreefd. Daarvoor wordt een maatwerkbestemming gebruikt, waarbij de kwaliteit van het leefklimaat voor de omwonenden is geborgd.

2.3 Beoogde activiteiten

De nieuwe eigenaren hebben thans een gespecialiseerde winkel in slagwerk, zowel een fysieke winkel in Lokeren als een webshop. De detailhandelsfunctie wordt niet verplaatst naar de locatie in Heikant. Wel willen de nieuwe eigenaren in ieder geval de volgende activiteiten in het plangebied gaan uitvoeren:

1. bed and breakfast met overnachtingsmogelijkheid voor maximaal 6 personen;
2. theetuin met ruimte voor maximaal 15 personen;
3. yogales voor circa 10 personen per les;
4. het bieden van onderdak voor de danslessen van de Free Country Dancers met een groep van circa 15 personen per les;
5. les in slagwerk of workshop/lezing op aanvraag in combinatie met de uitstalling van museaal slagwerk (voornamelijk gerestaureerde drumstellen uit de jaren '50/'60) en de mogelijkheid artikelen uit de webshop op aanvraag op te halen.



Voor deze activiteiten wordt het samenstel van lage bedrijfsbebouwing verbouwd. De bestaande zaal wordt gebruikt voor de danslessen en de yogales. De theetuin wordt gerealiseerd in de tuin achter de bestaande zaal; bij weinig publiek is ook een terrasje voor de bedrijfsbebouwing beschikbaar. In het achterste deel van de bebouwing worden op de verdieping 3 kamers voor bed and breakfast gerealiseerd. In de ruimte eronder is plaats voor een ontbijtruimte met aansluitend keuken. De voorruimte naast de feestzaal doet dienst als entreerimte. Hier wordt ook een kleine selectie museaal slagwerk tentoongesteld. De loods die nu op het perceel Julianastraat 90 staat wordt benut voor de lessen en workshops in slagwerk. In deze loods wordt een geluiddichte ruimte gerealiseerd. In figuur 4 zijn de ruimten aangeduid.

De verschillende activiteiten kennen een gespreid gebruik gedurende de week. De danslessen vinden één keer per week plaats in de avond, waarbij 23.00 uur als uiterste eindtijd geldt. Op dat moment is er geen yogales en is de theetuin niet open. De theetuin is open, vooral in het weekend, als het mooi weer is en is vooral bedoeld voor fietsers. De lessen in slagwerk en de workshops vinden onregelmatig plaats op aanvraag en worden derhalve op voorhand gepland. Dit geldt evenzeer voor het afhalen van producten uit de webshop.

Parkeren wordt centraal op het perceel gerealiseerd, bereikbaar vanaf de huidige toegang tot het perceel Julianastraat 90. Er zijn 12 parkeerplaatsen voorzien, naast de 3 parkeerplaatsen voor de woning (figuur 5).

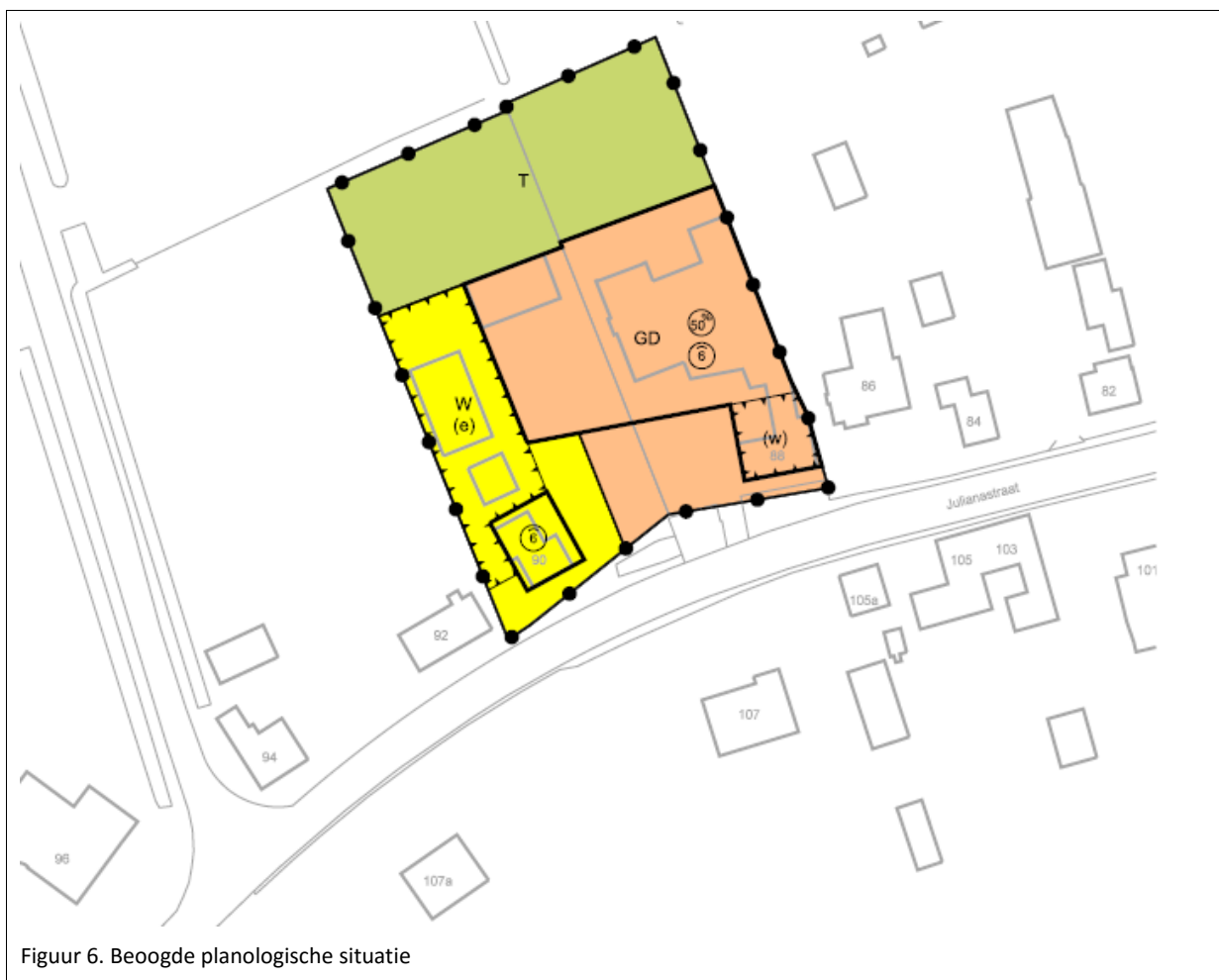


2.4 Beoogde planologische situatie

In de nieuwe situatie worden de twee kavels samengevoegd en vervolgens weer gescheiden, zodat er op Julianastraat 90 een woonkavel ontstaat met een diepe achtertuin. Het gedeelte van het erf waar nu de loods evenwijdig aan de Julianastraat op staat wordt met een deel van het voorerf betrokken bij het perceel Julianastraat 88. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het perceel beter te ontsluiten en parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Op den duur kunnen dan de haakse parkeerplaatsen voor de woning aan de Julianastraat 88, die deels in openbaar gebied liggen, verdwijnen. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Het achterste deel van beide kavels houdt de bestemming Tuin, net zoals dat voor de omliggende kavels geldt. De nieuwe kavel Julianastraat 90 houdt de bestemming Wonen met een reguliere erfbebouwingsregeling. Op de nieuwe kavel Julianastraat 88 wordt de bestemming Gemengd toegepast. Daarbij krijgt de bestaande woning een aparte functieaanduiding, zodat de woningen altijd aan de weg gelegen zijn. Het bouwvlak voor de bestemming Gemengd omvat een grotere zone op afstand van de weg met een bebouwingspercentage, teneinde flexibiliteit te bieden.

De beleidsuitgangspunten geven in het algemeen de ruimte voor een flexibele bestemming binnen de bestemming Gemengd, zolang de hinder naar de directe omgeving binnen de perken blijft. Er is derhalve gezocht naar een bestemming, waarin alle vormen van passend gebruik van de locatie in opgesloten liggen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 getoetst of er voldaan kan worden aan alle sectorale aspecten.



Figuur 6. Beoogde planologische situatie

De bestaande bebouwing biedt voldoende ruimte. Het volume staat niet ter discussie. Uitbouw naar de zijde van de Julianastraat is niet aan de orde. Vernieuwing van delen van het volume is zeer wel mogelijk binnen de contour van het bouwvlak en rekening houdende met het maximale bebouwingspercentage. Figuur 6 geeft een beeld van de beoogde planologische situatie.

Qua gebruik is een woonfunctie zonder meer toegestaan. De woonfunctie is thans gebruikelijk in het lint langs de Julianastraat en levert geen beperkingen op voor andere activiteiten in de omgeving. De aan de woonfunctie gekoppelde aan-huis-gebonden beroepen zijn eveneens zonder meer toegestaan.

Daarnaast zijn alle werk- en maatschappelijke functies denkbaar die onder de noemer functiemenging geschaard kunnen worden. Dit begint bij de kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning, waarbij de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar dient te blijven en waarbij het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend. Maar gelet op de locatie en de huidige functie is in tegenstelling tot de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels een directe titel mogelijk (geen ontheffing) en is de maximale vloeroppervlakte niet aan de orde. Immers ook een volledig maatschappelijke functie of een volledig gebruik voor bedrijfsmatige activiteiten is mogelijk.

Welke beperkingen gelden voor de bedrijfsmatige activiteiten? Beperkingen worden – mede ontleend aan de ontheffingsregels – opgelegd door verkeersaantrekkende werking en overlast in termen van geluid, geur of externe veiligheid. En verder door de omvang van en de beperkte bouw mogelijkheden op de locatie.

Deze beperkingen worden zo vertaald dat in beginsel alle activiteiten in milieucategorie 2 volgens de uitgave Bedrijven en Milieuzonering zijn toegestaan. Uitgesloten worden verder:

- activiteiten met een sterk verkeersaantrekkende werking, zoals casino's, theaters, bioscopen, ziekenhuizen en bouwmarkten; dit is geoperationaliseerd door activiteiten met de code 3 in de indicator 'verkeer' uit te sluiten.
- activiteiten primair gericht op auto's, zoals autoverhuurbedrijven, handel in auto's, autospuiterijen, taxibedrijven en post- en koeriersdiensten.
- activiteiten die een relatie hebben met vuurwerk of munitie vanwege het veiligheidsaspect;
- detailhandelsactiviteiten die in de kernen c.q. winkelcentra thuishoren, zoals supermarkten;
- activiteiten die qua functie en/of omvang niet kunnen passen op de locatie, zoals golfbanen, begraafplaatsen, tuinbouw, vervoer over water en door de lucht.

De toegestane activiteiten zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 aan de regels van dit bestemmingsplan is gekoppeld. Voor wat betreft horeca zijn alleen activiteiten toegestaan die niet in de nachtelijke uren (na 23.00 uur) open zijn. Deze zijn opgenomen in Categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten die als bijlage 2 aan de regels van dit bestemmingsplan is gekoppeld.

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.

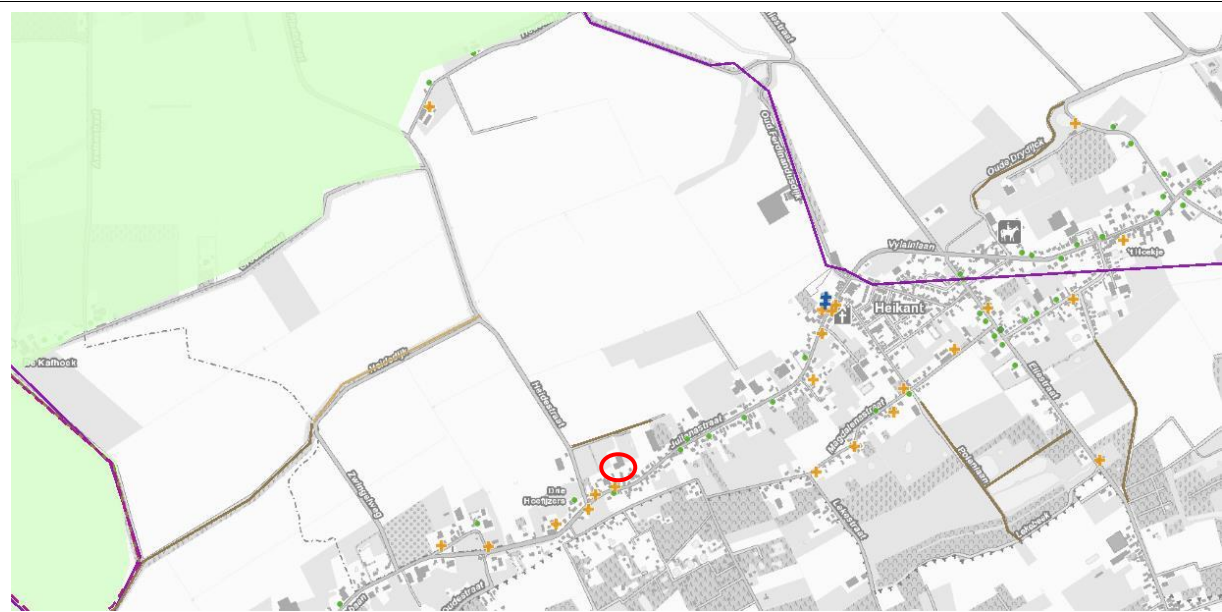
In de nieuw vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Hulst is ervoor gekozen om de archeologische verwachtingswaarden niet rechtstreeks op de verbeelding vast te leggen met daaraan gekoppeld een inhoudelijke planregeling. Het aspect ‘archeologie’ wordt bij de toets van een omgevingsvergunningaanvraag 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 monumentale gebouwen en objecten te vinden die op de lijst van het MonumentenInventarisatieProject (MIP) zijn geplaatst. Op de kavels grenzend aan het plangebied zijn MIP-objecten te vinden. De verbetering van de situatie (met name ontsluiting) in het plangebied komt ook ten goede aan de MIP-objecten.

In Zeeuws-Vlaanderen liggen belangrijke verdedigingslijnes uit de Tachtigjarige Oorlog: de Staats-Spaanse Linies. Tussen de Staatse Linie en de Spaanse Linie lag een inundatiegebied. Op figuur 7 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 kavel relevant. Derhalve wordt de bestemming Tuin in ere gehouden.



Figuur 7. 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). 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 planologische gebruik. Vooralsnog vinden geen nieuwe bodemingrepen plaats, maar wordt verbouwd op plaatsen waar de bodem al geroerd is. Een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.

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. Het oppervlaktewater ligt aan de noord- en aan de zuidzijde op afstand van de rug in oost-westrichting. Langs de Heideweg ligt een greppel met een watervoerende functie in noord-zuidrichting.

Waterberging

Het bebouwde oppervlak neemt ten opzichte van de huidige situatie niet toe, ook niet als gebruik gemaakt wordt van het maximale bebouwingspercentage. De verharding van het erf verandert ook niet in omvang, wellicht wel in situering. De tuinbestemming blijft gehandhaafd. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.

De afvoer van hemelwater verandert niet ten opzichte van de huidige situatie. 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 is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is als bijlage 1b opgenomen.

3.5 Ecologie

Flora en fauna

Dit bestemmingsplan geeft geen uitgebreidere mogelijkheden voor het bouwen op de kavel. 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 700 meter. De invloed van de toegestane bedrijfsmatige activiteiten is beperkt tot 30 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

In de huidige situatie zijn er twee kavels, elk met een woning en achterliggende bedrijfsopstallen. De kavel Julianastraat 90 heeft een groot erf en op het moment beperkte activiteit. Op de kavel Julianastraat 88 zijn de hokken die op het voorerf stonden opgeruimd. Thans zijn er 5 haakse parkeerplaatsen voor de woning (deels in het openbaar gebied) en 4 parkeerplaatsen op het erf naast de woning.

In de nieuwe situatie worden de kavels samengevoegd en vervolgens wordt de kavel Julianastraat 90 in een kleinere omvang weer afgestoten als een woonkavel. Het erf en het bedrijfsgebouw wordt bij de kavel Julianastraat 88 getrokken. Daarbij ontstaat ruimte om op dat erf 12 parkeerplaatsen te realiseren. Drie parkeerplaatsen op het erf naast de woning blijven voor de bewoners bestaan. De haakse parkeerplaatsen voor de woning kunnen dan verdwijnen.



Figuur 8. Huidige parkeercapaciteit

In de huidige situatie vinden de danslessen voor de Free Country Dancers al plaats. De gemiddelde leeftijd van de groep stijgt en de groep wordt langzamerhand kleiner. Ook met de huidige beperktere parkeercapaciteit is er geen tekort aan parkeerplaatsen.

Voor de verschillende activiteiten is maximaal het volgende aantal parkeerplaatsen nodig:

bed and breakfast met 3 kamers voor overnachting;	3 pp	gehele dag en nacht
theetuin met ruimte voor maximaal 15 personen;	5 pp	overdag
yogales voor circa 10 personen per les;	5 pp	avond, gepland
danslessen van de Free Country Dancers met een groep van circa 15 personen per les;	10 pp	avond, op voorhand bekend
les in slagwerk op aanvraag	2 pp	overdag
workshop/lezing op aanvraag	10 pp	op aanvraag
ophalen artikelen uit de webshop op aanvraag	2 pp	overdag

Figuur 9. Parkeerbehoefte

De maximale parkeerbehoefte overdag bedraagt 12 parkeerplaatsen waarvan 4 parkeerplaatsen op aanvraag. De activiteiten yogales, danslessen en workshops vinden niet tegelijkertijd plaats. Daarmee bedraagt de maximale parkeerbehoefte 's avonds 10 parkeerplaatsen voor dansles of workshop plus 3 parkeerplaatsen voor bed and breakfast. De parkeerbehoefte is echter planbaar.

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats (zie figuur 5). Er zijn naast drie parkeerplaatsen bij de woning 12 parkeerplaatsen voorzien. Bij de te realiseren parkeerplaatsen is overloopruimte voor piekmomenten. De parkeercapaciteit is daarmee ruimschoots voldoende.

De parkeerplaats is direct bereikbaar vanaf de Julianastraat via één logische toegang. De beide woonkavels zijn apart ontsloten. De verkeersafwikkeling is daarmee voldoende gewaarborgd en de verkeersveiligheid verbetert.

3.7 Milieuhinder

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 ten opzichte van gevoelige functies. Het gaat daarbij zowel om de invloed van omliggende milieubelastende activiteiten op nieuwbouwplannen, als om invloed van eventuele nieuwe milieubelastende activiteiten op milieugevoelige bestemmingen in de omgeving.

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" geeft voor verschillende functies in nieuwe situaties indicatieve afstandsmaten die in de situatie van een stille woonwijk in acht genomen moeten worden. In een omgeving waarin meerdere verschillende activiteiten plaatsvinden, zoals in de omgeving Julianastraat, mag met een afstandsstap lager rekening worden gehouden. De activiteiten in de beoogde situatie behoren maximaal tot milieucategorie 2 (zie figuur 10). Deze activiteiten worden aanvaardbaar geacht in een gemengde omgeving.

In dit geval zijn de activiteiten met de grootste maatgevende afstand gesitueerd in het midden van het plangebied en bedraagt de afstand tot de grens van het plangebied (met aangrenzend woonbestemmingen) minimaal 13 meter.

Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

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 10. Voorziene bedrijfsactiviteiten met bijbehorende milieucategorie conform Bedrijven en Milieuzonering

3.8 Grijze milieu-aspecten

Verkeerslawaaï

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is beperkt. De Julianastraat is een weg met een doorgaand karakter met een verkeersintensiteit van circa 3.500 motorvoertuigen per etmaal. Deze verkeersintensiteit is gemeten in 2007 toen de bestaande locatie nog in gebruik was als feestzaal en derhalve meer verkeer trok. De beoogde activiteiten op de locatie leiden niet tot een substantiële verhoging van het aantal voertuigbewegingen. Derhalve zijn er geen belemmeringen op grond van verkeerslawaaï te verwachten.

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)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. 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). 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 S percelen 820 en 821.

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 (hoofdstuk 2)

In hoofdstuk 2 zijn drie hoofdbestemmingen opgenomen. De bestemming Gemengd dient voor het samenstel van activiteiten die op Julianastraat 88 worden ondernomen, de bestemming Wonen voor het nieuwe perceel Julianastraat 90 en de bestemming Tuin voor de achterste gronden. De bestemmingen Tuin en Wonen vormen een voortzetting van de bestaande regels in het vigerende bestemmingsplan Heikant.

In de bestemming Gemengd is ruimte gemaakt voor activiteiten die passen binnen de aan de Regels toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten en Staat van Horeca-activiteiten. In de bouwregels wordt verwezen naar het bouwvlak en het bebouwingspercentage dat op de verbeelding is opgenomen. Hiermee past de bestaande bebouwing maar behoort verbouwing tot de mogelijkheden zonder dat de bebouwing per saldo wordt uitgebreid. Specifieke gebruiksregels zijn opgenomen om ervoor te zorgen dat de woning aan de Julianastraat blijft en het gebruik voor bedrijfsactiviteiten en voor bed- and-breakfast wordt ingekaderd.

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. In artikel 7 wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. In artikel 8 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 9 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Artikel 10 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 11 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgescreven 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 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Julianastraat 88-90 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. De vooroverlegreacties geven geen aanleiding het plan aan te passen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 10 september tot en met 21 oktober 2015 ter visie gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is op 18 februari 2016 gewijzigd vastgesteld. Ter verduidelijking is het gebruik voor horeca-activiteiten in de categorieën 2 en 4 als strijdig gebruik aangemerkt. En er is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd op basis waarvan het gebouw pas gebruikt mag worden voor andere activiteiten dan wonen, wanneer op het terrein voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd.