

Bijlage 7 Voorwaardelijke verplichtingen

Binnen het bestemmingsplan zijn verschillende voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze worden hierna per bestemming benoemd. Daarbij gaat om de volgende bestemmingen:

1. Agrarisch
2. Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden
3. Wonen
4. Natuur
5. Recreatie-Dagrecreatie

1. Bestemming Agrarisch

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting' zoals opgenomen op de verbeelding en in artikel 3 van de planregels geldt per adres het navolgende:

a. Absdaalseweg 70 Hulst

Ter plaatse van dit perceel geldt:

1. Strijdig met de bestemming is het gebruik van het tuincentrum en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting' zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging die op basis van het **definitieve inrichtingsplan** als opgave met het waterschap is vastgesteld.
2. De nader met het waterschap vastgestelde bergingsopgave en inrichting hiervan zoals bedoeld onder a worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor realisatie van plan.
3. Het bevoegd gezag kan, met instemming van het waterschap, bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid mits de kans op wateroverlast niet toeneemt;
4. Het bevoegd gezag kan, met instemming van het waterschap, aan het verlenen van de omgevingsvergunning, bedoeld in lid c, een financiële voorwaarde verbinden met tot doel voldoende waterberging te realiseren.

b. Cambronsestraat 7 Vogelwaarde

De bouw van een nieuw bedrijfsgebouw of de uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw is pas toegestaan als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en de beplanting duurzaam wordt onderhouden en in stand wordt gelaten (inclusief herplant, indien nodig), een en ander conform de hierna opgenomen **bijlage ...**

c. Dwarsstraat 9 Graauw

Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van:

- a. kleinschalig kamperen tot maximaal 15 standplaatsen, als nevenactiviteit;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kampeerterrein': verblijfsrecreatie in gebouwen en bouwwerken voor recreatief nachtverblijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiewoning', tevens één recreatiewoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', tevens voor een parkeerterrein en een fietsenstalling;

is toegestaan indien wordt voorzien in:

- a. 1 parkeerplaats per standplaats voor kleinschalig kamperen;
- b. 1 parkeerplaats per recreatiewoning;
- c. 1 parkeerplaats per gebouw of bouwwerk voor recreatief nachtverblijf;
- d. de benodigde landschappelijke inpassing voor de in de aanhef genoemde functies wordt gerealiseerd:

1. uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de realisatie van de betreffende functie en het daarbij behorende gebruik;

2. de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden.

d. Havendijk 7 Terhole

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en in het gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken, bedoeld zoals in artikel 3.1 van de planregels zonder de aanleg en instandhouding van een extra waterberging op het perceel in de vorm van een vijver conform de formule (oppervlakte toename bedrijfsgebouwen + toename oppervlakte verharding x 0,075 = inhoud vijver). De toename van de bedrijfsgebouwen en verharding dient kenbaar te worden gemaakt in de bouwaanvraag.

e. Kruisstraat 1 Kloosterzande

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en in het gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals hierna opgenomen in **bijlage ...**

f. Meerdijk 4

Voorwaardelijke verplichting 1 (noordelijke gedeelte)

1. Het oprichten van nieuwe gebouwen binnen het bouwvlak is enkel toegestaan als het plangebied landschappelijk wordt ingepast conform het beplantingsplan fase 1 in de hierna opgenomen **bijlage ...**
2. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken, bedoeld zoals in artikel 3.1 van het bestemmingsplan, zonder de aanleg en instandhouding van een extra waterberging op het perceel in de vorm van een vijver conform de formule (oppervlakte toename bedrijfsgebouwen + toename oppervlakte verharding x 0,075 = inhoud vijver). De toename van de bedrijfsgebouwen en verharding dient kenbaar te worden gemaakt in de bouwaanvraag.

Voorwaardelijke verplichting 2 (zuidelijke gedeelte)

1. Het oprichten van nieuwe gebouwen binnen het bouwvlak is enkel toegestaan als het plangebied landschappelijk wordt ingepast conform het beplantingsplan fase 2 in de hierna opgenomen **bijlage ...**
2. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken, bedoeld zoals in artikel 3.1 van het bestemmingsplan, zonder de aanleg en instandhouding van een extra waterberging op het perceel in de vorm van een vijver conform de formule (oppervlakte toename bedrijfsgebouwen + toename oppervlakte verharding x 0,075 = inhoud vijver). De toename van de bedrijfsgebouwen en verharding dient kenbaar te worden gemaakt in de bouwaanvraag.

g. Zandbergsestraat 25 Graauw

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de agrarische bestemming indien de landschappelijke inpassing gerealiseerd en in stand gehouden word. Onder landschappelijke inpassing wordt in dezen verstaan:

'het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap. Landschappelijke inpassing bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van minimaal 5 meter.'

h. Groot cambrondijk 19 Vogelwaarde

De bouw van een nieuw bedrijfsgebouw of de uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw is pas toegestaan als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en de beplanting duurzaam wordt onderhouden en in stand wordt gelaten (inclusief herplant, indien nodig), een en ander conform **bijlage ..** van deze regels.

2 Bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden

a. Parallelweg 2 Nieuwe Namen

Ter plaatse geldt het volgende:

1. Gelijktijdig met de bouw van gebouwen, conform de bestemmingsomschrijving, moet voldaan worden aan de volgende voorwaardelijke verplichting ten aanzien van watercompensatie: de toename verhard oppervlakte dient gecompenseerd te worden door middel van het realiseren en in stand houden van een waterberging conform het beleid van het waterschap Scheldestromen.
2. het gebruik van gronden, conform de bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan, mits de landschappelijke inpassing, voor zover begrepen in bijlage .., maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Parallelweg 2 Nieuwe Namen (NL.IMRO.0677.bpbuitenparallelw2-001V) is aangelegd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;
3. het onder a bedoelde inpassingsplan dient uiterlijk binnen één jaar na onherroepelijk worden van het genoemde bestemmingsplan te worden gerealiseerd. De landschappelijke inpassing dient vervolgens duurzaam in stand te worden gehouden.

3. Bestemming Wonen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' zoals opgenomen op de verbeelding en in artikel 23 van de planregels geldt per adres het navolgende:

a. Zeildijk 1 Terhole

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de regels zoals gesteld in de beschikking van 20 oktober 2014 met het kenmerk B-BSEST140027/00085486 onverkort gevolgd worden. In het geval er voor activiteiten ter plaatse van of in de directe nabijheid van de verontreiniging, zoals bedoeld in de voornoemde beschikking, een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd, dient een goedgekeurde saneringsevaluatie te worden overlegd.

b. Groot cambrondijk 19 Vogelwaarde

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de regels zoals gesteld in de beschikking van **19 mei 2017 met het kenmerk B-BSES170002/00157356 (hierna opgenomen in bijlage B bij deze regels, pagina 7-13)** onverkort gevolgd worden. In het geval er voor activiteiten ter plaatse van of in de directe nabijheid van de verontreiniging, zoals bedoeld in de voornoemde beschikking, een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd, dient een goedgekeurde saneringsevaluatie te worden overlegd.

c. Langestraat 2 Nieuwe Namen

Ter plaatse van dit perceel geldt het volgende:

Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien op hetzelfde bouwperceel ten minste een waterberging is gerealiseerd. De omvang van deze waterberging dient minimaal gelijk te zijn aan 0,075 meter maal de te verharden oppervlakte aan bouwwerken en terrein.

d. Mulderstraat 2 Hulst

Ter plaatse van dit perceel geldt het volgende:

- Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien op hetzelfde bouwperceel ten minste een waterberging is gerealiseerd. De omvang van deze waterberging dient minimaal gelijk te zijn aan 0,075 meter maal de te verharden oppervlakte aan bouwwerken en terrein.
- De woning op dit perceel mag niet eerder worden gebouwd, nadat de bestaande woning aan de Zandbergestraat 25 Graauw is gesloopt.

e. Oude graauwsedijk 2a Graauw

Ter plaatse van dit perceel geldt het volgende:

De gronden aan de noordoostzijde van 'Oude Graauwsedijk 2a' mogen slechts voor de woonfunctie in gebruik worden genomen nadat er een sanering heeft plaatsgevonden waarbij de ernstige bodemverontreiniging en de asbesthoudende weg is verwijderd, zoals aangegeven in het aanvullend bodemonderzoek van SMA d.d. 23 mei 2018 ([Bijlage 2 bij de toelichting](#)). Voor zover het asfalt als onderzocht in het bodemonderzoek van SMA d.d. 22 februari 2018 ([Bijlage 4 bij de toelichting](#)) en de brieffrapportage van 6 maart 2018 ([Bijlage 5 bij de toelichting](#)) deels of geheel moet worden vergraven zal deze afgevoerd moeten worden naar een erkende verwerker. Als de asfaltverharding niet zal worden verwijderd, dient deze laag op het puin in stand worden gehouden.

f. Zeildijk 81 Hulst

Ter plaatse geldt het volgende:

1. Een nieuwe hoofdgebouw mag pas worden opgericht nadat de bebouwing binnen de bestemmingen 'Agrarisch' aan de Zandbergsestraat en Zeildijk, welke deel uitmaakt het vastgestelde bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte, Zeildijk 81 Hulst en Zandbergsestraat 14 Graauw is gesloopt.
2. Er mag alleen worden gebouwd indien extra waterberging wordt aangelegd en in stand wordt gehouden op het perceel in de vorm van een vijver met overloop naar naastgelegen watergang conform de formule (opp. woning + opp. verharding x 0,075). Tevens dient rekening te worden gehouden met het ter plaatse geldend peilregime. De oppervlakte en het peil van de woning en verharding dient kenbaar te worden gemaakt in de bouwaanvraag.
3. de bestaande, aanwezige verharding (incl. vloeren) dient in stand gehouden te worden en zijn grondroeringen niet toegestaan. In afwijking hiervan is verwijdering van vloeren, verhardingen of grondroering toegestaan indien de initiatiefnemer een bodemonderzoeksrapport heeft overlegd waarin de verontreinigingssituatie van de bodem naar oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgelegd en waaruit blijkt dat er geen risico's zijn voor het (beoogde) gebruik van de locatie.

g. Sint Josephstraat 9 en 11 Hengstdijk <Is dit inderdaad nummer 9?>

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' mag uitsluitend gebouwd worden indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' gerealiseerd en in stand gehouden wordt. Onder landschappelijke inpassing wordt in dezen verstaan:

'het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap. Landschappelijke inpassing bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van minimaal 5 meter.'

h. Meerdijk 6 Kuitaart

De gronden en gebouwen waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, mogen uitsluitend ten behoeve van de genoemde doeleinden in artikel 23.1 van de planregels in gebruik worden genomen indien de perceelsranden ter plaatse van de aanduiding 'groen' in stand worden gehouden

overeenkomstig de bestaande situatie zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Hulst, deelgebied Meerdijk 6 te Kuitaart'.

i. Molenstraat 7 Kuitaart

<Ik zie hier geen voorwaardelijke verplichting staan die we moeten overnemen.>

j. Rietstraat Hulst naast 77

Ter plaatse geldt het volgende:

1. Een nieuwe hoofdgebouw mag pas worden opgericht nadat de bebouwing binnen de bestemmingen 'Agrarisch' aan de Zandbergsestraat en Zeildijk, welke deel uitmaakt het vastgestelde bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte, Zeildijk 81 Hulst en Zandbergsestraat 14 Graauw is gesloopt.
2. Er mag alleen worden gebouwd indien extra waterberging wordt aangelegd en in stand wordt gehouden op het perceel in de vorm van een vijver met overloop naar naastgelegen watergang conform de formule (opp. woning + opp. verharding x 0,075). Tevens dient rekening te worden gehouden met het ter plaatse geldend peilregime. De oppervlakte en het peil van de woning en verharding dient kenbaar te worden gemaakt in de bouwaanvraag.
3. de bestaande, aanwezige verharding (incl. vloeren) dient in stand gehouden te worden en zijn grondroeringen niet toegestaan. In afwijking hiervan is verwijdering van vloeren, verhardingen of grondroering toegestaan indien de initiatiefnemer een bodemonderzoeksrapport heeft overlegd waarin de verontreinigingssituatie van de bodem naar oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgelegd en waaruit blijkt dat er geen risico's zijn voor het (beoogde) gebruik van de locatie.

k. Notendijk 86B Terhole <huisnummer?>

Ter plaatse geldt het volgende:

1. Een nieuwe hoofdgebouw mag pas worden opgericht nadat de bebouwing binnen de bestemmingen 'Agrarisch' aan de Zandbergsestraat en Zeildijk, welke deel uitmaakt het vastgestelde bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte, Zeildijk 81 Hulst en Zandbergsestraat 14 Graauw is gesloopt.
2. Er mag alleen worden gebouwd indien extra waterberging wordt aangelegd en in stand wordt gehouden op het perceel in de vorm van een vijver met overloop naar naastgelegen watergang conform de formule (opp. woning + opp. verharding x 0,075). Tevens dient rekening te worden gehouden met het ter plaatse geldend peilregime. De oppervlakte en het peil van de woning en verharding dient kenbaar te worden gemaakt in de bouwaanvraag.
3. de bestaande, aanwezige verharding (incl. vloeren) dient in stand gehouden te worden en zijn grondroeringen niet toegestaan. In afwijking hiervan is verwijdering van vloeren, verhardingen of grondroering toegestaan indien de initiatiefnemer een bodemonderzoeksrapport heeft overlegd waarin de verontreinigingssituatie van de bodem naar oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgelegd en waaruit blijkt dat er geen risico's zijn voor het (beoogde) gebruik van de locatie.

l. Zandstraat ong. tussen 32a en 32b Hulst

1. Een hoofdgebouw op het perceel Zandstraat ong. tussen Zandstraat 32a en 32b en kadastraal bekend als HUL T 574, mag uitsluitend worden gebouwd indien op hetzelfde bouwperceel ten minste een waterberging/infiltratievoorziening is gerealiseerd waarvan de wijze en de dimensionering is afgestemd met het waterschap. Het gaat hier om de te verhardende oppervlakten van de woning, bijgebouwen, bouwwerken en verhard terrein. Deze dienen kenbaar gemaakt te worden in de bouwaanvraag. De goedgekeurde waterberging/infiltratievoorziening wordt opgenomen in de omgevingsvergunning. Voor de aanleg binnen de (Keur Watersysteem) beschermingszones van waterlopen is tevens een watervergunning benodigd, al dan niet gecombineerd met de omgevingsvergunning;

2. Voor de woning op het perceel Zandstraat ong. te Hulst geldt, dat deze niet eerder mag worden gebouwd, nadat de bestaande woning aan de Heistraat 4 te Koewacht, op het perceel AEL N 1283 is gesloopt en wegbestemd.

m. Ellendijk Heikant - Landgoed Ellestraat

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de woningen zonder dat de gronden met de bestemming natuur als landgoed zijn ingericht en duurzaam in stand worden gehouden. Het landgoed dient te worden ingericht overeenkomstig de inrichtingsschets uit de toelichting van dit bestemmingsplan, inclusief openbaar toegankelijke paden.

<er zit geen inrichtingsschets bij de toelichting>

n. Warandastraat 8 (landgoed Warandastraat 8 Sint Jansteen (wonen)

<Ik zie hier geen voorwaardelijke verplichting die moet worden overgenomen.>

o. Heerstraat 40 Sint Jansteen

Het gebruik als landgoed (inclusief de bijbehorende bebouwing) is pas toegestaan als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en de beplanting duurzaam wordt onderhouden en in stand wordt gelaten, een en ander conform het inrichtingsplan zoals hierna opgenomen bijlage

p. Heerstraat 47, 51 Sint Jansteen (Landgoed aan de Heerstraat)

<Ik zie hier geen voorwaardelijke verplichting die moet worden opgenomen.>

4. Bestemming Recreatie - Dagrecreatie

Dwarsstraat 9 Graauw

Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van de in lid 16.1 onder a, b, e en f van de planregels genoemde functies is toegestaan indien wordt voorzien in tenminste 20 parkeerplaatsen.

5. Bestemming Natuur

<Ik weet niet welke voorwaardelijke verplichtingen hier moeten worden opgenomen. Heeft betrekking op Landgoed Ellestraat.>