

**BOUWKUNDIG TEKEN-
EN ONTWERPBUREAU**



VERSTRAETEN



CLINGE- BEUKELZSTRAAT 23

opgesteld door: J. Verstraeten

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



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

Clinge - Beukelzstraat 23

Bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0677.ClgBeukelzstr23.001O

planstatus

ontwerp; 30-09-2014

ontwerp

**Opdrachtgever: Dhr. H. Smet
Beukelzstraat 23
4567 CL Clinge**

**Bouwkundig Teken- en Adviesbureau Verstraeten
Glacisweg 34
4561 HG Hulst**

Verantwoording

Titel : Clinge - Beukelzstraat 23

Subtitel : Bestemmingsplan

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

Paragraaf goedgekeurd :

E-mail adres : info@buroverstraeten.nl

Contact : Glacisweg 34
4561 HG Hulst
T + 31 114 31 23 24
F + 31 114 31 32 99
G + 31 6 45 08 81 84

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beschrijving initiatief	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1 Vormvrije mer-beoordeling	21
4.2 Milieuzonering	22
4.3 Geluid	23
4.4 Water	23
4.5 Bodem	25
4.6 Cultuurhistorie en archeologie	26
4.7 Ecologie	28
4.8 Externe veiligheid	29
4.9 Luchtkwaliteit	30
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	33
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure	33
5.2 Economische uitvoerbaarheid	33
5.3 Grondexploitatie	33
5.4 Conclusie	34
Hoofdstuk 6 Beschrijving juridische regeling	35
6.1 Wettelijke eisen	35
6.2 Opzet van de bestemmingsregeling	35
6.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen	36
6.4 Toelichting op de algemene regels	37
6.5 Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen	38
Hoofdstuk 7 Bijlagen	39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Beukelzstraat 23 te Clinge. Dhr. H. Smet is voornemens om een nieuwe plaatsvervangende en grotere paardenstalling met binnenpiste te realiseren, op het hiervoor vermelde perceel. In samenhang hiermee worden een waterbiotoop met natuurvriendelijke oevers aangelegd en wordt het perceel rondom voorzien van een groenstrook.

De gronden vallen binnen de werking van het bestemmingsplan “Clinge” (vastgesteld, 23 september 2004). Hierin heeft de locatie de bestemmingscombinatie van ‘Woondoeleinden met een bouwblok en met de subbestemming ‘paardenstalling’, ‘Agrarische doeleinden’ en ‘Tuinen’. De voorgenomen ontwikkelingen zijn binnen deze bestemmingen niet mogelijk. De gemeente Hulst is bereid hieraan medewerking te verlenen door het bestemmingsplan ter plaatse te herzien. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkelingen mogelijk.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de gewenste ontwikkelingen nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen behandeld. In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling toegelicht.

Hoofdstuk 2

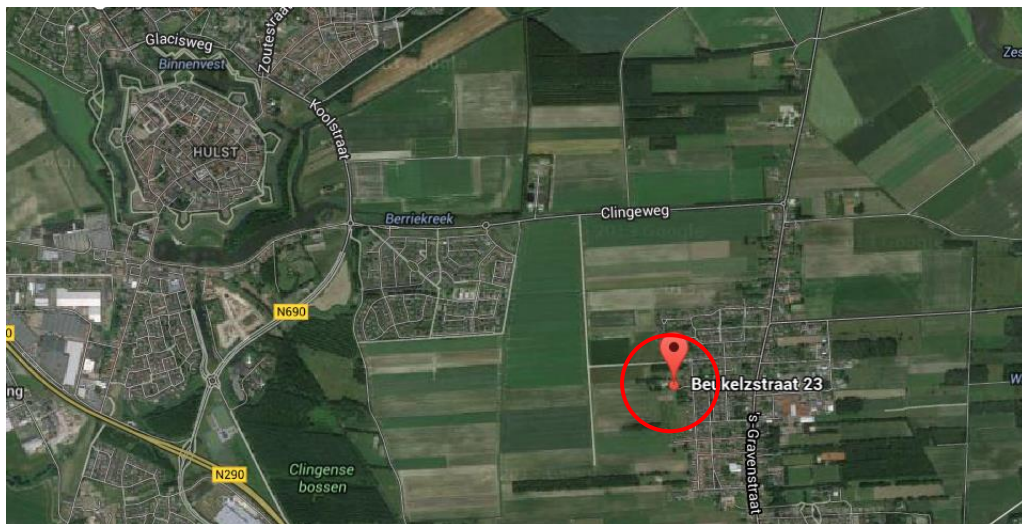
Huidige situatie en beschrijving initiatief

2.1 Huidige situatie

De omgeving

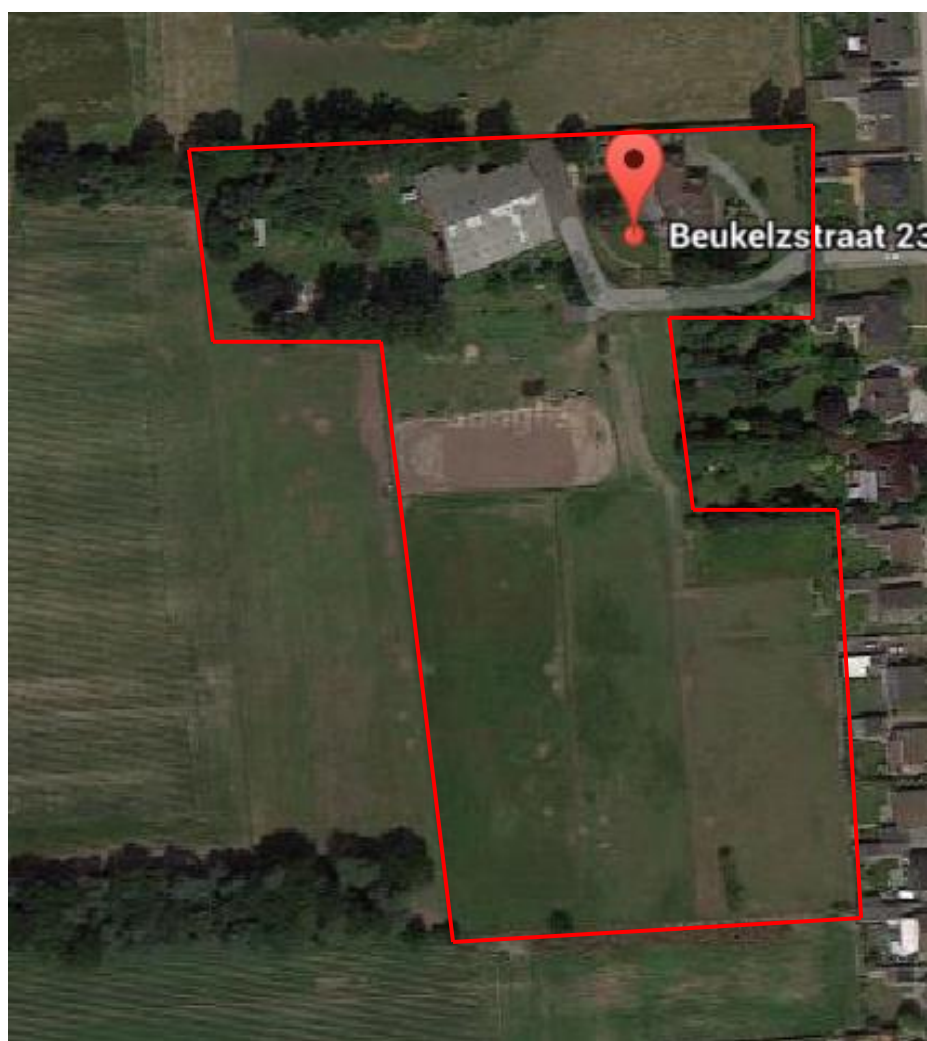
Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Clinge. Grenzend aan akkers en weiden. De omgeving wordt gekarakteriseerd door aan de ene zijde lintbebouwing van de Beukelzstraat en aan de andere zijde het weidse en landelijke karakter van landbouwgronden. Deze landbouwgronden vormen de overgang, c.q. scheiding, tussen de plaatsen Clinge en Hulst. Kenmerkend voor het plangebied zijn de landerijen grenzend aan de randzone van het plaatsje Clinge. Deze aanwezige randzone gaat over in intensieve woonbebouwing, behorend tot de kern van Clinge.

Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied en haar directe omgeving

Het plangebied



Figuur 2.2: Hulsterseweg 61 en nieuw perceel t.b.v. compensatiewoning (rood omlijnd).

Het erf met daarop haar aanwezige bebouwing wordt ontsloten via de Beukelzstraat. Het totale huidige perceel beschikt over een oppervlakte 13.507 m².

Op de locatie is een woning met een bebouwbare oppervlakte van ca. 278 m², een schuur (paardenstalling) met een bebouwbare oppervlakte van ca. 720 m². De schuur verkeert in een slechte bouwkundige staat en voldoet niet aan het programma van eisen van dhr. H. Smet. Zo is binnen de paardenstalling geen binnenpiste aanwezig ten behoeve van benodigde trainingen. Het totale perceel is kadastraal bekend bij de gemeente Hulst onder sectie R, nummers 747, 808, 953 en 954.

De woonbebouwing ligt als zogenaamde lintbebouwing aan beide zijden van de Beukelzstraat. De bouwjaren van de aanwezige bebouwing zijn divers. De woning behorende tot Beukelzstraat 23 ligt zeer terugliggend t.o.v. de overige bebouwing aan de Beukelzstraat. Hierdoor is de woning vrijwel geheel aan het zicht onttrokken van de openbare weg.

De kapvormen en kleurstelling in het gebied is zeer gevarieerd, de architectuur is uiteenlopend van traditioneel tot modern.

De figuren 2.3 tot en met 2.6 geven een impressie weer van de omgeving waarin het plangebied zich bevindt.



Figuur 2.3: Vooraanzicht woning Beukelzstraat 23



Figuur 2.4 Vooraanzicht te slopen paardenstalling

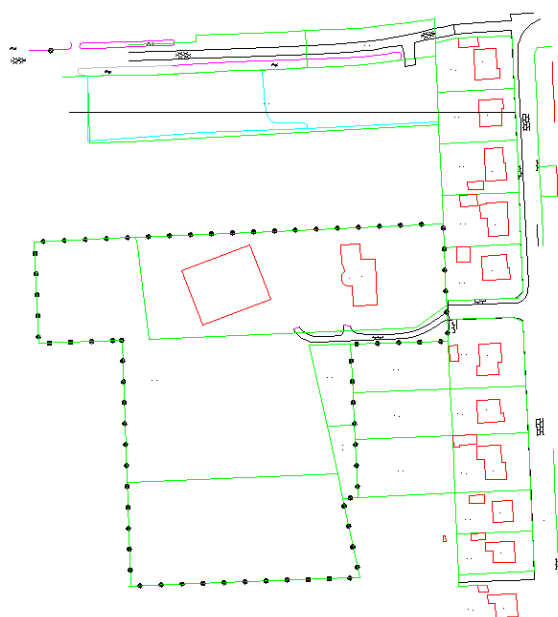


Figuur 2.5: Zij-aanzicht linker gevel te slopen paardenstalling



Figuur 2.6: Zij-aanzicht rechter gevel te slopen paardenstalling

In figuur 2.7 is het exploitatiegebied weergegeven.



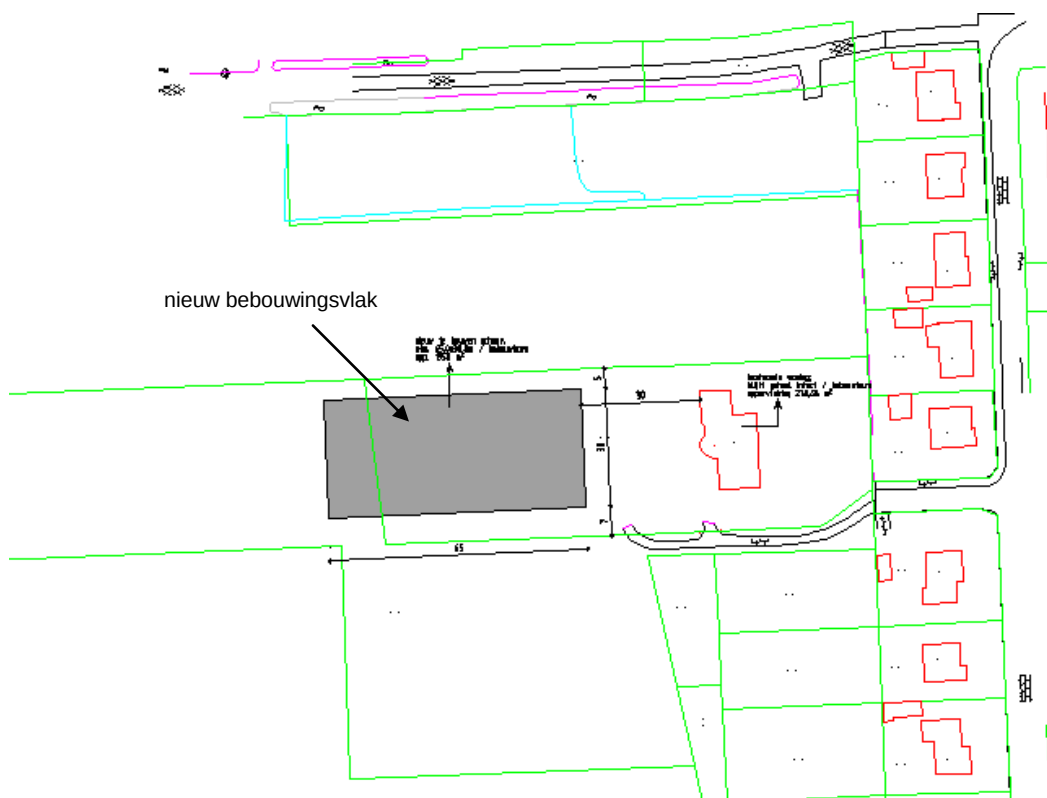
Figuur 2.7: exploitatiegebied

2.2 Beschrijving initiatief

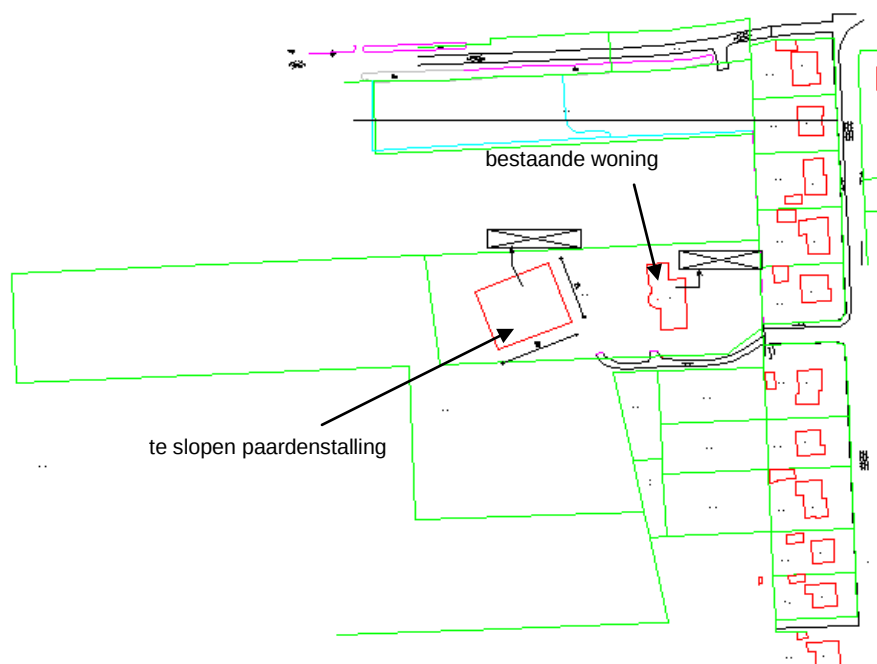
Dhr. H. Smet en zijn gezin zijn liefhebbers van de paardensport. Zij bedrijven deze sport hobbymatig zeer intensief en zeer verdienstelijk. In de paardensport zijn zij in de Benelux zeer bekend en rijden op een zeer hoog landelijk niveau. Het perceel behorende tot de woning Beukelzstraat 23 is ingericht ten behoeve van beoefening van de paardensport. Zo zijn er diverse springparcoursen op het perceel aanwezig. Een stapmolen en een buitenpiste.

Om in de toekomst de paardensport op het hoge niveau te kunnen blijven beoefenen is een nieuwe paardenstalling met een binnenpiste noodzakelijk.

De nieuw te bouwen paardenstalling is niet mogelijk binnen de projectlocatie zoals deze reeds is omschreven. Daarom is het gewenst om het bebouwingsvlak te vergroten. In verband hiermee wordt ook het perceel aan de achterzijde enigszins vergroot. De vergroting van het bebouwingsvlak vindt plaats, zoals is aangeduid in figuur 2.8.



Figuur 2.8: weergave nieuw bebouwingsvlak



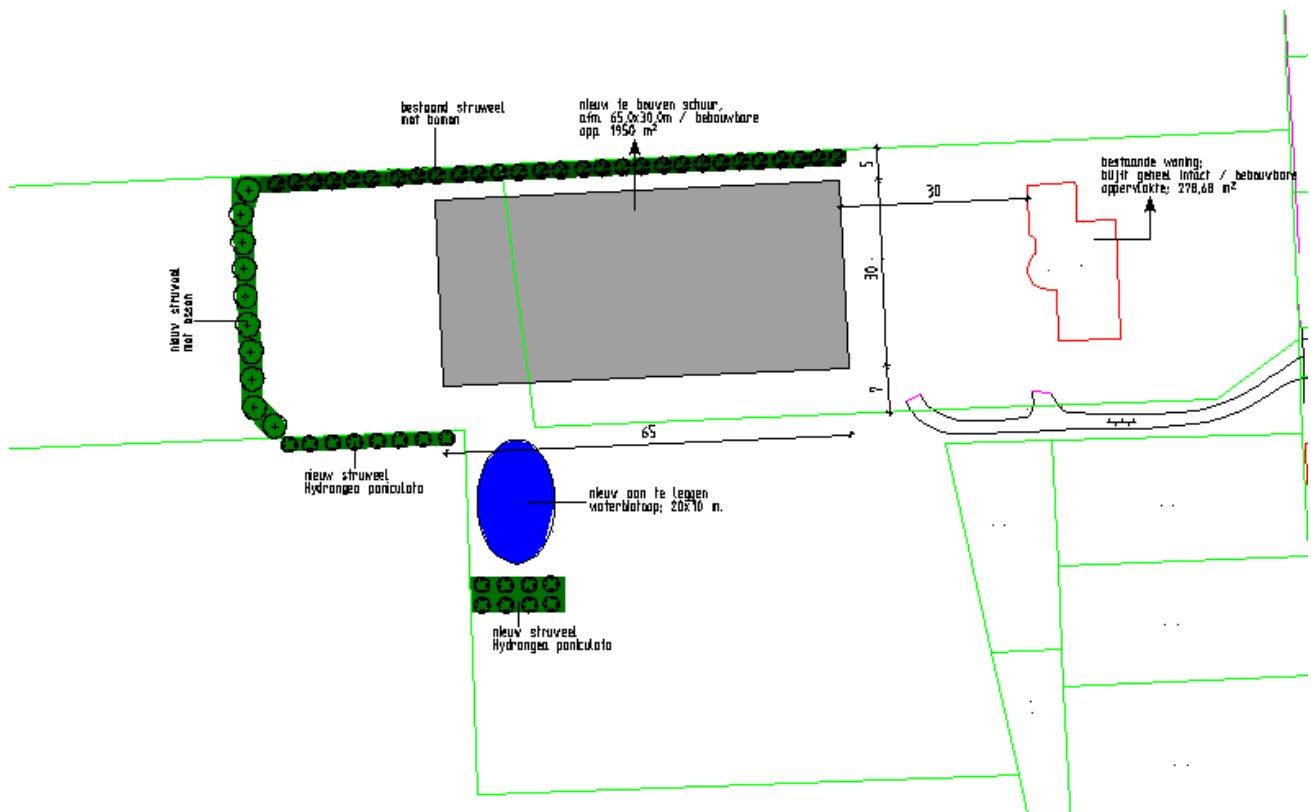
Figuur 2.9: situatietekening bestaande aanwezige woning en te slopen paardenstalling

De sloop van de bestaande paardenstalling zal niet gefaseerd plaatsvinden. Hiervoor zal tijdig een sloopmelding worden gedaan door dhr. H. Smet, na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Door de sloop van de bebouwing is er sprake van een positieve gewenste kwaliteitsverbetering.

Om deze kwaliteitsverbetering een extra positieve impuls te geven, zal dhr. H. Smet naast de landelijke inpassing, extra investeringen doen.

Deze investeringen omvatten het aanleggen van een waterbiotoop met natuurvriendelijke oevers en het perceel wordt rondom voorzien van een groenstrook. Door het aanbrengen van nieuwe elementen worden ook de natuur- en landschapswaarden versterkt. De gewenste inrichting van het perceel is weergegeven in figuur 2.13.



Figuur 2.10: gewenste inrichting plangebied

De aan te leggen waterbiotoop heeft een ovale vorm. De diepte van de poel zal ongeveer 2 m meter bedragen en de aanwezige taluds hebben een verhouding van 1:3 tot 1:4. De globale afmetingen van de ovale poel zullen ongeveer 20 x 10 m. bedragen.

Landschappelijke inpassing – bouwplan

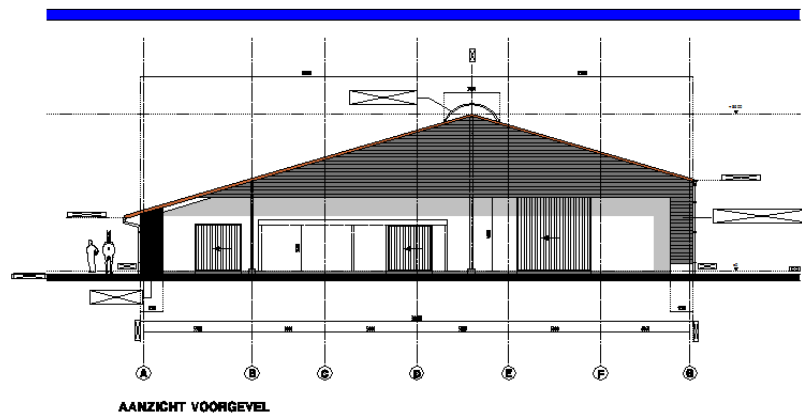
De nieuw te bouwen paardenstalling moet op een verantwoorde manier worden ingepast in het landschap.

Voor de voorgestelde ontwikkeling is een erfbeplantingsplan (figuur 2.10) opgesteld. Het betreft een ontwerp-beplantingsplan voor het realiseren van een streekeigen erf. De nieuwe bebouwing wordt ingekleed door toepassing van een struweel van ongeveer 4 tot 5 meter breed aan zowel de zijdelingse en deels achterste perceelsgrenzen. Deze breedte van groenstrook zorgt ervoor dat er ruim voldoende buffer is om het zicht vanuit het landschap op de nieuwe bebouwing deels weg te nemen en er geen afbreuk wordt gedaan aan het landschap. De plantzones worden ingevuld met diverse soorten die prima aansluiten bij de reeds bestaande beplanting in deze omgeving.

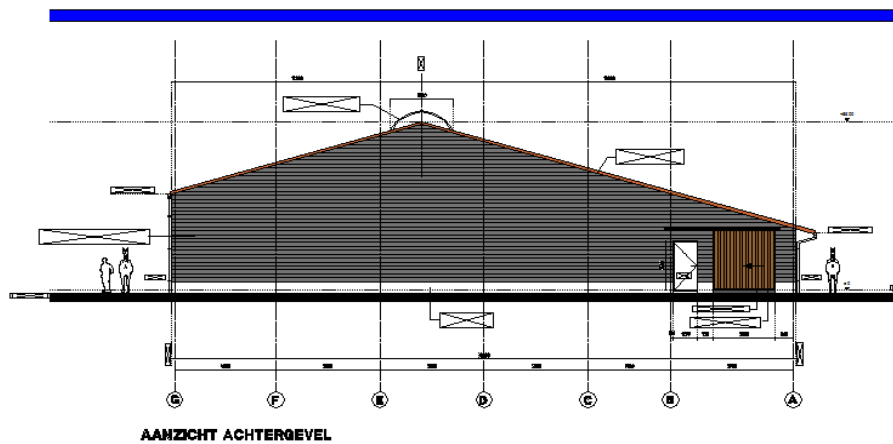
Voor de voorgenomen ontwikkelingen is door Bureau Verstraeten thans een bouwplan ontworpen. Het bouwplan voorziet in de ontwikkeling van een vrijstaand grondgebonden paardenstalling op het perceel, kadastraal bekend sectie G nr. 953 en 954. Deze paardenstalling omvat een bruto inhoud van circa 12.233,6 m³. De bebouwde oppervlakte van de paardenstalling bedraagt 1950 m². Het bouwplan voorziet een ontwerp met een karakteristiek landelijke uitstraling. Zo past de woning zowel in massa en vorm in de aangrenzende landschappelijke omgeving waarin het zich bevindt. Met betrekking tot detaillering, materiaal- en kleurgebruik is met name gekeken naar de zogenaamde Zeeuwse boerderijstijl. De individualiteit en zelfstandigheid van de bebouwing is het uitgangspunt voor detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.

Zo zijn gevelafwerking, kapvorm zeer voorkomende kenmerken voor zogenaamde schuren.

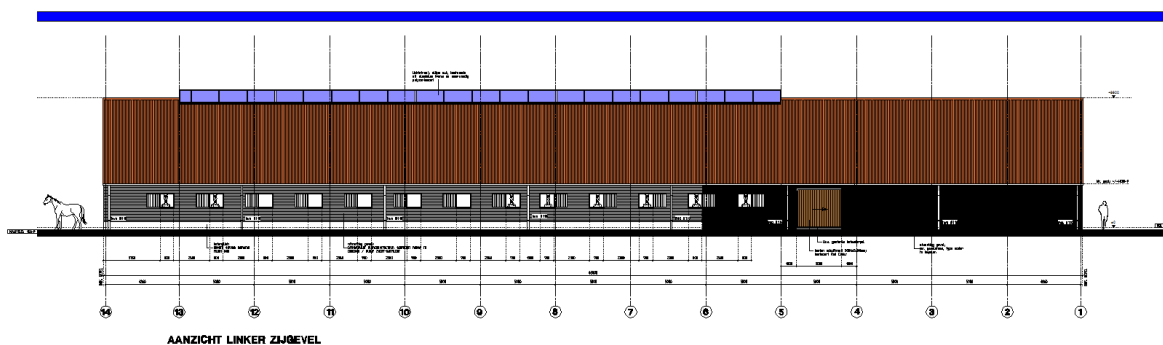
In de figuren 2.11 t/m 2.14 zijn de impressies van de aanzichten woning weergegeven.



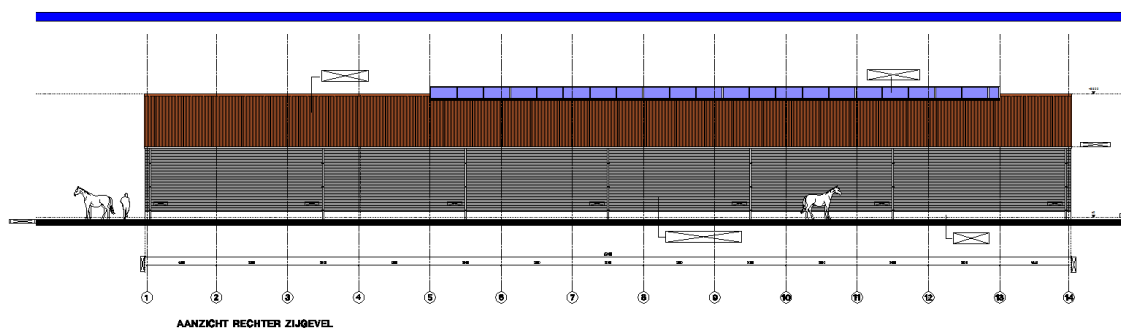
Figuur 2.11: aanzicht voorgevel paardenstalling



Figuur 2.12: aanzicht achtergevel paardenstalling



Figuur 2.13: aanzicht linker zijgevel paardenstalling



Figuur 2.14: aanzicht rechter zijgevel paardenstalling

De initiatiefnemer sluit een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente waarmee de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Verordening ruimte provincie Zeeland (2012)

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de Verordening Ruimte Zeeland, de komende 6 jaar van kracht. In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

De kern van het Omgevingsplan is gericht op een duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit centraal uitgangspunt hierbij is duurzaam ontwikkelen.

Tevens biedt het Omgevingsplan ruimte voor maatwerk. De gemeente is bevoegd zelf de maximale omvang van nieuwe bouwvlakken te bepalen. Op basis van een afweging tussen enerzijds voldoende ontwikkelingsmogelijkheden en anderzijds voldoende respect voor het gebied. Dit krijgt onder meer vorm binnen het beleid, verevening, landschappelijke inpassing en ontwikkelen met deskundig advies. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden die dit omgevingsplan hiervoor biedt uitwerken in hun eigen beleid. Voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied geldt dat zij aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom dat een nieuwe ontwikkeling zodanig in het landschap moet worden ingebed dat het als een logisch onderdeel deel uitmaakt van het landschap.

De ontwikkelingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, sluiten aan bij het provinciaal beleid en zijn in overeenstemming met de regels uit de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

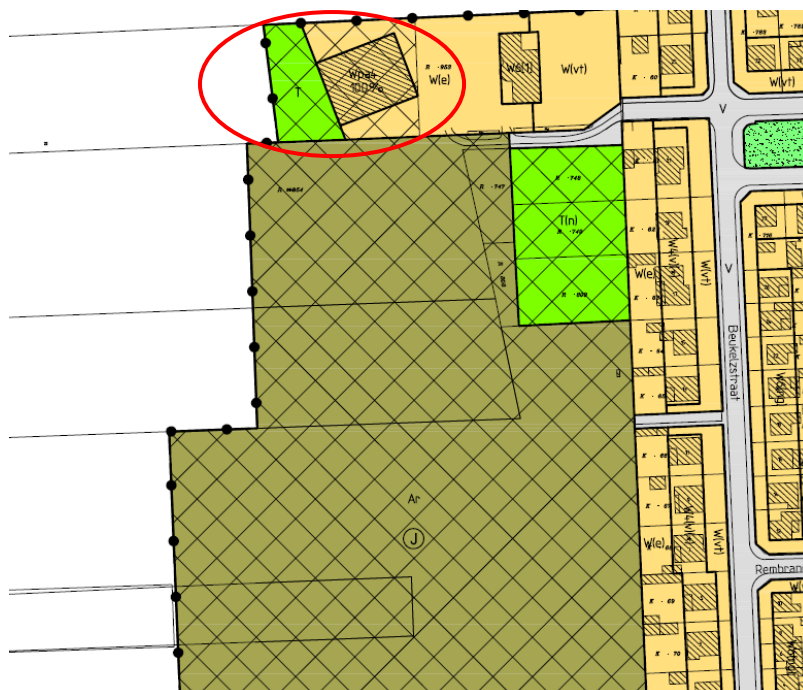
De Structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, benoemt Clinge tot een van de dorpen die een rustige woon- en werkomgeving bieden, zowel permanent als in deeltijd. Een dorp dat beschikt over de meest elementaire voorzieningen om een lokaal sociaal samenzijn vorm te geven, te weten: het tot 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 samenwerkingsverband en de mogelijkheid om zelf evenementen te organiseren.

Het plangebied valt onder de strategie behouden en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden creëren. 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. 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.

Bestemmingsplan Clinge

De gronden zijn juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Clinge (zie figuur 3.1). De projectlocatie is bestemd tot Agrarische doeleinden, Woondoeleinden en Tuinen. Conform de huidige situatie is de schuur tevens bestemd tot paardenstalling. Er is geen sprake van een met andere woningen op Clinge vergelijkbare situatie.

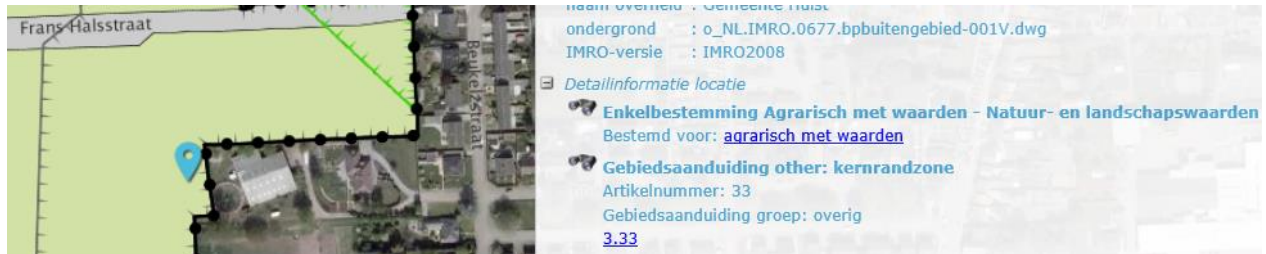
Een deel van de locatie maakt deel uit van een gebied met een wijzigingsbevoegdheid (op de kaart aangeduid met een arcering en de letter J). Met deze wijzigingsbevoegdheid kan nieuwe woonbebouwing, structureel groen en water worden gerealiseerd.



Figuur 3.1: Uitsnede plangebied uit het vastgestelde Bestemmingsplan Clinge

Bestemmingsplan Buitengebied

De gronden die aan het perceel worden toegevoegd zijn planologisch-juridische geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Hulst, dat op 16 mei 2013 is vastgesteld. Een fragment daarvan is opgenomen in figuur 3.2. De betreffende gronden hebben daarin de bestemming Agrarisch met waarden. Op deze gronden is een beperkte oppervlakte aan gebouwen toegestaan.



Figuur 3.2: Fragment Bestemmingsplan Buitengebied Hulst

Hoofdstuk 4

Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije mer-beoordeling

Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Onderzoek / beoordeling

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van één paardenstalling met een bruto vloeroppervlakte van 1950 m² mogelijk gemaakt. De planontwikkeling zit qua omvang dan ook ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. Bij deze beoordeling is tevens gebruik gemaakt van alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten'. Onderstaand zijn deze voor de m.e.r.-beoordeling belangrijke aspecten op een rijtje gezet, waarmee invulling wordt gegeven aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van het te nemen besluit. Op die manier wordt officieel kenbaar gemaakt dat de vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden. In tabel 4.1 is de beoordeling opgenomen.

Tabel 4.1: m.e.r. beoordeling;

Projectnaam	Bestemmingsplan Clinge - Beukelzstraat 23
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde 100 hectare). Initiatief: De voormalige paardenstalling wordt gesloopt ten behoeve van het oprichten van één nieuwe paardenstalling met binnenpiste
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Grond, cement, hout, staal
Productie van afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	Geluid, luchtkwaliteit zijn binnen wettelijke normen
Risico voor ongevallen	nee
Plaats van project	

Bestaand grondgebruik	Paardenstalling, opslag
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen natuurlijke hulpbronnen in het gebied
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, waaronder speciale beschermingszones (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn)	In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen zijn
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect	In samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijk effect op bevolking
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee
Orde van grootte van en de complexiteit van het effect	Gering. Voormalige aanwezige paardenstalling maakt plaats voor één nieuwe paardenstalling met binnenpiste
Waarschijnlijkheid van het effect	N.v.t.
Duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Gelet op kleinschaligheid verwaarloosbaar effect
CONCLUSIE	De realisatie van de beoogde planontwikkeling leidt niet tot relevante milieueffecten die in een m.e.r. nader onderzocht moeten worden. Een m.e.r. is niet noodzakelijk

Conclusie

Het plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Milieuzonering aanwezige bedrijvigheid

Beleid

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient voor de beoogde paardenstalling voldoende afstand naar de dichtstbijzijnde woningen van derden te worden aangehouden teneinde een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat te waarborgen en toekomstige knelpuntsituaties te voorkomen.

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld tot de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

De richtafstanden die hierin zijn opgenomen betreffen voor geur een afstand van 50 meter, voor stof 30 meter en geluid 30 meter.

Het plangebied ligt in een rustig gebied aan de randzone van Clinge. De afstand tussen de nieuwe paardenstalling en de aanwezige woonbebouwing is zeer ruim en tevens wordt voldaan aan de gestelde eisen van VNG.

Toetsing en conclusie

Op basis van de Handreiking bedrijven en milieuzonering geldt voor de naastgelegen paardenstalling, gelegen aan de Beukelzstraat, de grootste afstand van 50 meter voor het aspect geur. Beoogde ontwikkeling ligt op circa 73 meter van de erfgrans van het dichtstbijzijnde perceel met functie woondoeleinden.

De afstand tussen de nieuwe paardenstalling en de aanwezige woonbebouwing is zeer ruim en tevens wordt voldaan aan de gestelde eisen van VNG.

Het realiseren van de beoogde paardenstalling vormt dan ook geen belemmering voor de omgeving.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Beleid

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Toetsing en conclusie

Omdat er binnen het plangebied geen nieuwe geluidgevoelige functies worden voorgesteld, is een toets aan de Wgh niet noodzakelijk.

4.4 Water

Beleid

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen.

Toetsing en conclusie

In het kader van duurzaam waterbeheer is het van belang dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige consequenties. Alle aspecten die van belang zijn voor de waterhuishouding en de uitwerking hiervan in het plan zijn opgenomen in de watertoetstabel.

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het bouwplan wordt niet gebouwd in aanwezige functionele waterkering. Er zijn geen consequenties voor de waterveiligheid. Waterkeringen worden als zodanig bestemd.</i>

Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen.	<i>Het verhard oppervlak zal direct toenemen met de bouw van de nieuw paardenstalling. Het gebied biedt goede mogelijkheden om water te infiltreren en hiervoor zal een put (waterbiotoop) worden aangelegd. Het aspect wateroverlast vormt geen belemmering.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatveranderingen. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. De nieuwe ontwikkeling zal niet in betekenende mate invloed hebben op het grondwater. Door infiltratie wordt tevens verdroging voorkomen in het plangebied.</i>
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Het aspect afvalwater is niet van toepassing m.b.t. beoogde ontwikkelingen. Er worden geen tappunten gerealiseerd die aangesloten worden het het vuilwatercircuit. Afvoer hemelwater zal geschieden d.m.v. een rioleringssysteem met uitloop naareen te leggen waterbiotoop. Inhoud waterbiotoop bedraagt 400.000 liter</i>
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er vinden geen activiteiten plaats, die gevaar opleveren voor de volksgesondheid. Geen sprake van verandering.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er vinden geen ingrepen plaats die mogelijk gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling. Er is sprake van een zanderige ondergrond, die niet zettingsgevoelig is. Niet van toepassing.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen. Tevens wordt er niet rechtstreeks geloosd op oppervlaktewater maar via infiltratie in de bodem.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De ontwikkeling is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Op het terrein vinden geen activiteiten plaats, die negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van het grondwater. Het schoon hemelwater wordt geïnfilteerd in de bodem.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Er is binnen en rondom het plangebied geen sprake van aquatische natuur. De ontwikkeling heeft geen invloed op natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De ontwikkeling belemmert het onderhoud van het nabijgelegen oppervlaktewater niet.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De ontwikkeling is niet gelegen op, of in de nabijheid van eigendommen van de waterbeheerder.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het consoliderende bestemmingsplan heeft geen impact op de bereikbaarheid en het beheer en onderhoud van de genoemde wegen en vaarwegen. In en rondom het plangebied liggen geen vaarwegen. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de bereikbaarheid van wegen.</i>

4.5

Bodem

Beleid

Wettelijk is bepaald dat een omgeving vergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De wettelijke bepaling geldt vooral voor bouwwerken waarin voortdurende of nagenoeg voortdurend mensen bevinden.

Op grond van het Besluit van ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) dient in verband met de uitvoerbaarheid van het plan, onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid op de projectlocatie. Bij functiewijziging dient er te worden gekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. Op grond van het Besluit bodemkwaliteit mag de functie geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit.

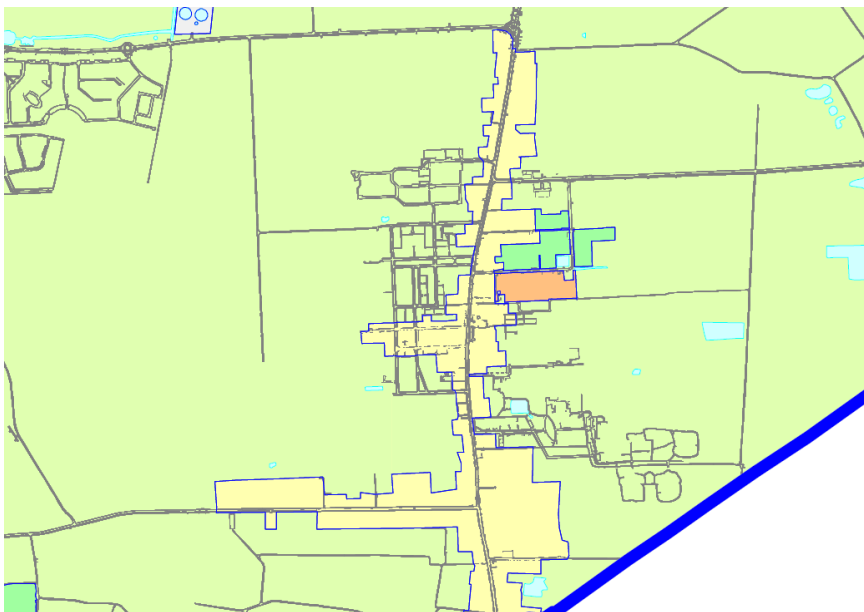
De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het onderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Bij grond afvoer vanaf het plangebied naar elders treden overigens ook de regels van het Besluit Bodemkwaliteit in werking. Deze regels wijken af van de regels van de Wet Bodembescherming. De uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling is strikt voorbehouden aan het bevoegd gezag.

Toetsing en conclusie

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuwe paardenstalling met binnenpiste. Er is sprake van een vergroting van een bestaand aanwezig bouwvlak. Naar aanleiding hiervan is de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart geraadpleegd. Deze kaart is op basis van het zogenoemde generieke beleid vastgesteld. De betreffende locatie is milieuhygiënisch ingedeeld voor de kwaliteit 'achtergrondwaarde'. Een aan de kaart gerelateerde inventarisatie naar potentiële verontreinigingsbronnen en/of bodembelastende gebeurtenissen is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen verdachte locatie naar voren is gekomen. Tevens is er geen sprake van functiewijziging van de gronden, maar de gronden worden bebouwd ten behoeve van paardenstalling, binnenpiste en opslag. De bebouwing zal geen vaste verblijfsruimten voor mensen bevatten.

De aanwezige bodemkwaliteit zal geen risico's opleveren in relatie tot de beoogde ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid van het plan komt hierdoor niet in het geding. Het aspect bodem vormt geen belemmering en een bodemonderzoek dient niet te worden uitgevoerd.



Figuur 4.5: bodemkwaliteitskaart

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Beleid

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Cultuurhistorie kent verschillende aspecten: historische (steden)bouwkunde (het gebouwde erfgoed), archeologie en het cultuurlandschap en historische geografie. Met name de historische geografie is van belang voor het planMER.

Per 1 januari 2012 is het voor gemeenten verplicht in bestemmingsplannen aandacht te besteden aan cultuurhistorie. Daarbij moet blijken dat onderzoek gedaan is. Het gaat niet alleen om objecten als monumentale panden maar nadrukkelijk ook om elementen met waarde in het kader van bijvoorbeeld historische stedenbouw, waterstaatkunde of landschap. De gemeente heeft ten behoeve van dit onderzoek een Cultuurhistorische Waardenkaart vervaardigd met behulp van onder andere een inventarisatie van de Provincie Zeeland, vervaardigd door Bosch Slabbers landschapsarchitecten. In overleg met betrokken organisaties als Stichting Landschapsbeheer Zeeland is de kaart verder verfijnd. In deze kaart wordt een inventarisatie van alle aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen en objecten gecombineerd met ontwikkelingsstrategieën uit de Structuurvisie 2025. Er zijn drie kaartbladen vervaardigd: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk' (zie bijlage 3). Voor elk gebied in de gemeente zijn de drie kaartbladen van belang.

Per bestemmingsplan wordt vervolgens besloten welke cultuurhistorische elementen daadwerkelijk beschermd worden. De overige elementen en de aanduidingen 'behoud door ontwikkeling' of 'vernieuwing mogelijk' dienen als hulpmiddel bij het toetsingskader voor toekomstige aanvragen die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Toetsing en conclusie

Het te slopen bebouwingsobject (bestaande paardenstalling) is niet vermeld op de lijst, overzicht monumenten en historische boerderijen.

Op basis van de rijksmonumentenlijst 28062007, is er geen sprake van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of boerderijen met de A-status.

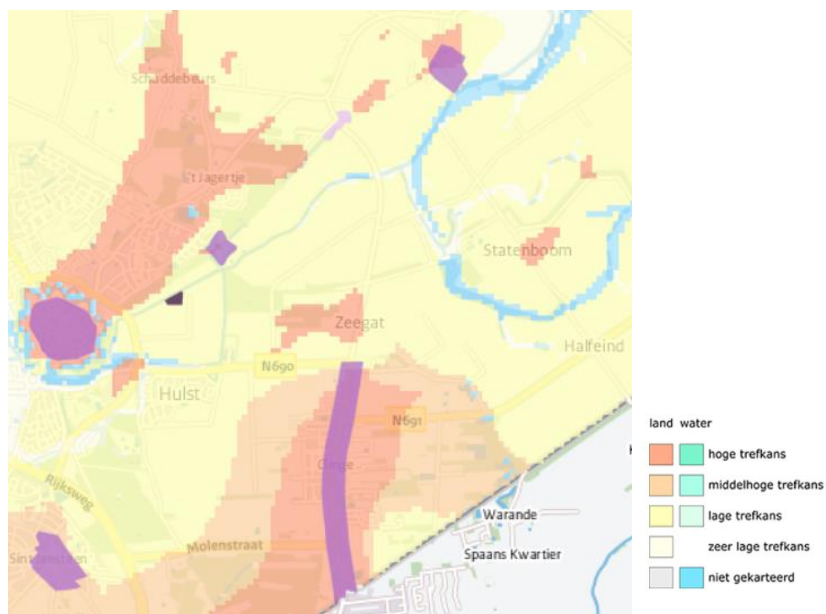
Binnen het plangebied is op grond van de Cultuurhistorische hoofdstructuur Zeeland geen sprake van cultuurhistorische waarden. De ensemblewaarde van de totale bebouwing is laag. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels op te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking treden. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving hoofdzakelijk aangeduid als een gebied met een middelhoge tot hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 4.6: Uitsnede Indicatieve Archeologische Waardenkaart (Provincie Zeeland)

De gemeente Hulst heeft een archeologie beleid 'Archeologiebeleid gemeente Hulst' (Vestigia, 30-06-2011). Bestudering van dit beleid heeft het volgende geleerd: uit de diverse kaarten is gebleken dat er op deze locatie sprake is van een hoge verwachtingswaarde. Het beleid van de gemeente Hulst is erop gericht deze waarden niet meer rechtstreeks op de plankaart vast te leggen, maar bij de toets van een omgevingsvergunningaanvraag het archeologisch aspect mee te nemen.

Toetsing

Aangaande deze onderliggende toelichting van het bestemmingsplan en de bouw van de gewenste paardenstalling wordt nader archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht, als het te verstoren gebied groter is dan 500 m² en als de graafwerkzaamheden dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld. Ten aanzien van de bouw- en graafwerkzaamheden is het verstoorte gebied niet meer dan 500 m². De te realiseren paardenstalling beschikt over een bruto oppervlakte van 1950 m², echter het gebied welke verstoord wordt bij ene diepgang van meer dan 40 cm is geringer. Enkel de poeren en deels aanwezige funderingsbalken zullen dieper zijn dan 40 cm.

In de ondergrond van het perceel aan de Beukelzstraat bevindt zich een gedeelte van het Top Pleistoceen op 4 tot 5 meter beneden het maaiveld. Bij de bouw zal niet zo diep worden gegraven. Bij de toets van de omgevingsaanvraag bouwen zal het aspect archeologie wederom bekeken worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.7 Ecologie

Beleid

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en conclusie

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden Clingse Bossen, Witte Bergen, Kreen, Bossen Zoetevaart. Het nieuw vergrote bestaande bebouwingsvlak vindt plaats op deels dezelfde locatie en op een intensief beheerd kavel. Er kan daarom gesteld worden dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan natuurwaarden in de omgeving.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een deel van een bestaande bebouwde locatie op het perceel. Rondom deze bebouwing is het perceel deels verhard, anderzijds is er sprake van een intensief beheerd kavel.

Het is daarom niet aannemelijk dat deze locatie een waardevol habitat voor beschermde soorten vormt. Bovendien worden er als gevolg van dit bestemmingsplan geen bomen gekapt of sloten gedempt.

Het plan veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de Flora- en faunawet. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Voor de te realiseren paardenstalling met binnenpiste vormt het aspect ecologie geen belemmering.

4.8 Externe veiligheid

Beleid

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er

iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Basisnet

Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarover dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd wordt binnen bepaalde grenzen. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur te weten de Hoofdwegen, de Hoofdwaterwegen en de Hoofdspoorwegen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de bebouwde omgeving langs deze infrastructuur en de veiligheid van omwonenden.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's en dus beperkingen met zich mee voor de ruimtelijke ordening. Nadere regels zijn opgesteld om mensen dicht bij deze infrastructuur wonen of verblijven een beschermingsniveau te bieden.

Aan dit beschermingsniveau wordt voldaan als het risico vanuit het vervoer niet hoger ligt dan wat maatschappelijk acceptabel wordt gevonden.

Toetsing

Risico relevante leidingen en buisleidingen.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risico relevante leidingen en/of buisleidingen. Het aspect risico relevante leidingen en buisleidingen vormt geen belemmering tot het bestemmingsplan.

beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de stoffen zijn in tabel 5.5 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.5. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

^{1.)} De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.

^{2.)} Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wm behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling vindt plaats in een deels landelijk gebied. De ontwikkeling heeft geen gevolg inzake toename van de verkeersintensiteit.

Een overschrijding van de grenswaarde vindt alleen plaats als het aantal verkeersbewegingen in betekende mate toeneemt (honderden bewegingen per dag extra). Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekende mate. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Dit bestemmingsplan maakt het realiseren van de paardenstalling met binnenpiste mogelijk. Deze ontwikkeling valt onder de noemer "kleine projecten", zodat een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een partiële herziening moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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

Het ontwerpbesluit ligt 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kan men zienswijzen indienen. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling.

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Deze partiële herziening heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot leges worden door de gemeente rechtsreeks verhaald bij de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

5.3 Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij gebouwen van ten minste 1000 m² is een

exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechterlijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. De privaatrechterlijke overeenkomst zal bij vaststelling van de partiële herziening als losse bijdrage beschikbaar zijn.

5.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Na afweging van de verschillende belangen is de conclusie dat sprake is van een aanvaardbare invulling van het plangebied.

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

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

Hoofdstuk 6

Beschrijving juridische regeling

In dit hoofdstuk wordt allereerst aandacht besteed aan het wettelijk kader voor bestemmingsplannen en de bindende afspraken die bij het opstellen van bestemmingsplannen moeten worden gehanteerd (paragraaf 6.1). Daarna wordt ingegaan op de opzet van de bestemmingsregeling voor het plan (paragraaf 6.2) en vervolgens wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde bestemmingen, de algemene regels en de overgangs- en slotregels (paragraaf 6.3, 6.4 en 6.5).

6.1 Wettelijke eisen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde standaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

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. Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn.

Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

6.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Opzet verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- de ondergrond waarop de verbeelding is gebaseerd, geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- op de verbeelding wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven of, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- de volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde zoals van de regels (alfabetisch).

De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'W' voor 'Wonen'. Verder geldt het volgende:

- Maatvoeringsaanduidingen zoals de maximum goot- of boeibordhoogte worden aangegeven door middel van een matrix bij het bouwvlak.

- Op de verbeelding kunnen aanduidingen, zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid worden aangegeven.

Opzet regels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent 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 in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing.
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Op grond van de wettelijke standaarden moet bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (de regels) de volgende vaste volgorde gebruikt worden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

6.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

Groen (artikel 3)

De bestemming Groen is opgenomen voor de strook rondom het woonperceel dat wordt ingeplant met struweel en voor de locatie waar het waterbiotoop wordt aangelegd. Water is binnen de groenbestemming rechtstreeks mogelijk. Het struweel heeft de functie van landschappelijke inpassing. Om te waarborgen dat het groen wordt aangelegd en in stand wordt gehouden, zijn regels opgenomen binnen de bestemming Groen (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden) en binnen de bestemming Wonen (voorwaardelijke bouwregels)

Wonen (artikel 4)

Het gehele woonperceel dat bestaat uit de woning Beukelzstraat 23 en het achtererf waar de nieuwe paardenstalling met binnenpiste is beoogd, is bestemd voor Wonen. De woning is overeenkomstig het bestemmingsplan Clinge bestemd. Ter plaatse is ten hoogste één woning toegestaan.

De nieuwe schuur en de ruimte tussen dit gebouw en de woning zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Op deze gronden mag alleen erfbebouwing worden gebouwd. Er geldt de gebruikelijk erfbebouwingsregeling, met die verstande dat de nieuwe schuur daarvan is uitgezonderd. Het afwijkend gebruik en de afwijkende oppervlakte zijn geregeld met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenstalling'.

Overigens mag los van de bouwregels in dit bestemmingsplan een bepaalde omvang aan bebouwing vergunningvrij worden gebouwd.)

De maximale goot- en bouwhoogten zijn eveneens overgenomen van het bestemmingsplan Clinge. Voor de woning is dit geregeld met een maatvoeringsaanduiding en voor de overige bebouwing is dit vastgelegd in de regels.

In de bouwregels is de voorwaarde opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen uitsluitend kan worden verleend indien binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Een dergelijke regeling is noodzakelijk omdat via een “Reparatiewet BZK” (29 november 2014) de grondslag in de Woningwet om stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening op te nemen, is verdwenen. Dit betekent dat voor plannen de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben. Dit betreft met name de bepalingen over het parkeren (en laden en lossen). Immers, bij elke bouwaanvraag kwam via de toetsing aan de Bouwverordening de vraag aan de orde of bij het bouwplan wel voldoende parkeergelegenheid wordt of kan worden gerealiseerd. Nu de grondslag aan deze bepalingen in de Bouwverordening is komen te vervallen, kan hier ook niet meer aan worden getoetst. Dit betekent dat dit moet worden geregeld het bestemmingsplan.

Verder is in de bouwregels de voorwaarde opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen uitsluitend kan worden verleend indien de het opgaand groen ook daadwerkelijk is aangelegd. De instandhouding is ook geregeld.

6.4 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgescreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Wonen mag een bepaald percentage van het erf worden bebouwd. Indien het absolute oppervlak (uitgedrukt in m²) niet is bereikt, kan door het aankopen van een stuk erf van het aangrenzende perceel extra bebouwing tot dit maximum worden gerealiseerd. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels (artikel 6)

Overschrijding bouwgrenzen (lid 6.1)

Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de kaart aangeduid met een dikke lijn.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen (de bouwregels) zijn algemene afwijkingsregels opgenomen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 8)

Overschrijding bestemmingsgrenzen (lid 8.1)

In dit lid is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand

van het terrein. Deze bepaling gaat verder dan die van artikel 7 lid 7.1. Vandaar dat hier altijd een wijziging voor nodig is van burgemeester en wethouders. Het criterium 'in verband met de werkelijke toestand van het terrein' is vooral aan de orde in situaties waarbij een terrein of gebied een geheel nieuwe inrichting krijgt en waarbij in het veld maar weinig aanknopingspunten zijn.

Overige regels (artikel 9)

Dit artikel bevat één bepaling, namelijk "Werking wettelijke regeling". In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en / of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard). Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel "Wettelijke regelingen" op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor hoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het staatsblad.

6.5 Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen

Op grond van artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 10 van de regels is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 10.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen.

In lid 10.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.



OVEREENKOMST LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN PLANSCHADE

Overeenkomst tussen de Gemeente Hulst en de heer H.Smet voor het aanbrengen en instand houden van beplanting in de vorm van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap vanwege derealisatie van een nieuwe paardenloods op het perceel Beukelzstraat 23 te Clinge.

ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Hulst, Grote Markt 24, 4561 AA Hulst, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer J.F. Mulder, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hulst 3 juni 2014, hierna te noemen: 'de gemeente'

en

2. H.Smet, woonachtig te Beukelzstraat 23, 4567CL te Clinge, hierna te noemen 'de verzoeker'.

Hierna ook te noemen: 'partijen'.

OVERWEGENDE DAT (CONSIDERANS),

- de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van het bestemmingsplan Clinge, ten behoeve van de herbouw en uitbreiding van een paardenloods op de locatie Beukelzstraat 23 te Clinge, kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie R onder nummer 953 G en sectie R onder nummer 954 G;
- de gemeente pas kan besluiten tot een planologische maatregel als sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hulst in de vergadering van 3 juni 2014 besloten heeft mee te willen werken aan het verzoek van de verzoeker, waarmee de realisering van de herbouw en uitbreiding van de paardenloods juridisch planologisch mogelijk wordt;
- burgemeester en wethouders het ontwerp bestemmingsplan 'Clinge, Beukelzstraat 23' ter visie zullen leggen voor een periode van 6 weken en, indien er geen zwaarwegende belangen worden geschaad, het bestemmingsplan door de gemeenteraad vast te laten stellen ten behoeve van de realisatie van een nieuwe paardenloods;
- de gemeente zekerheid wenst omtrent het realiseren van een volwaardige landschappelijke inpassing van de te bouwen loods en kwaliteitsverbetering landschap;
- de verzoeker zorg draagt voor draagvlak bij omwonenden van de projectlocatie;
- uit de gevraagde planologische maatregel echter schade kan voortvloeien als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening zodat bij de gemeente twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- de gemeente bereid is de door verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen onder de voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade inclusief wettelijke rente volledig aan de gemeente te compenseren;
- de gemeente een "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Gemeente Hulst 2008" heeft vastgesteld op grond waarvan een derde-belanghebbende zoals de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om (plan)schadevergoeding;

daartoe wenst de gemeente de hierna volgende overeenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan.



VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 Begrippen

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. planologische maatregel: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- b. verzoek: het verzoek om een planologische maatregel;
- c. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- d. aanvraag: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2 Onderdelen inpassingsplan

2.1 Inrichting

De verzoeker richt voor eigen rekening en risico een gedeelte van het perceel in metstreekeigen beplanting, een poel/vijver voor de opvang van hemelwater, Zeeuwse hagen, en/of bloemenmengsels en draagt zorg voor de instandhouding van de bestaande beplanting, zoals aangegeven in bijlage 1.

Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Hulst, sectie R, nummer 953 G en sectie R, nummer 954 G. (zie bijlage 2: kadastrale tekening)

2.2 Landschappelijk inpassing

Verzoeker laat door een deskundige hiervoor een landschapsinrichtingsplan maken, welke onderdeel uit maakt van deze overeenkomst (bijlage 3).

2.3 Onderhoud

De verzoeker draagt er zorg voor dat de bestaande en aan te leggen beplanting goed onderhouden worden.

Artikel 3 Realisering

De verzoeker verplicht zich uiterlijk in 1 januari 2016 de onderdelen van het inpassingsplan gerealiseerd te hebben.

Artikel 4 Beheer en onderhoud

De verzoeker is beheerder en verplicht zich de onderdelen van het inpassingsplan te onderhouden zolang de exploitant eigenaar is van het betreffende perceel.

Tenzij de gemeente schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan wordt afgeweken, moeten de bepalingen als genoemd in Artikel 1 alsmede deze bepaling bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel met kadastrale aanduiding gemeente Hulst, Sectie R, nummer 953 G en sectie R, nummer 954 G of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd.

Artikel 5 Verplichting gemeente

De gemeente zal binnen 2 maanden de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is bekeken en voldoende bevonden in procedure brengen.

Artikel 6 Bevoegdheid gemeente

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de



planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 7 Planschade

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 8 Verplichting gemeente bij planschadeverzoek

- 8.1 De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Gemeente Hulst 2008".
- 8.2 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijke aan de verzoeker meedelen.

Artikel 9 Verplichting verzoeker planschade

Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer 28.50.04.271 ten name van de gemeente Hulst onder vermelding van "planschadekosten Beukelzstraat 23".

Artikel 10 Vervallen overeenkomst

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.

Artikel 11 Toerekenbare tekortkomingen en de gevolgen daarvan

Indien de exploitant in strijd handelt met een of meer van de bepalingen van deze overeenkomst heeft de gemeente het recht om overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek nakoming of wanneer de tekortkoming onherroepelijk is ontbinding te eisen.

Artikel 12 Ontbinding

De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, onder het stellen van een redelijke termijn en zonder rechtelijke tussenkomst, bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden:

- a. in geval de initiatiefnemer in staat van faillissement geraakt, surséance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;
- b. in geval de initiatiefnemer zonder daarvoor uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben verkregen, de contractpositie overdraagt.



Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal de exploitant geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 13 Geschillen

Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, zodanig dat van beide partijen, of van één der partijen in redelijkheid, niet meer gevegd kan worden dat deze overeenkomst ongewijzigd in stand blijft, zullen partijen trachten door middel van heronderhandelingen tot nieuwe afspraken te komen over voortzetting van de contractuele relatie, dan wel beëindiging daarvan en de gevolgen hiervan. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling van overeenkomstige toepassing.

Indien één van de partijen van mening is dat er sprake is van een geschil stelt zij de andere partij hiervan via een aangetekend schrijven (te verzenden aan het adres genoemd in de aanhef van deze overeenkomst) binnen een termijn van 3 maanden op de hoogte.

Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.

Artikel 14 Slotbepalingen

De considerans maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

De overeenkomst laat onverlet de verplichtingen c.q. bevoegdheden van de gemeente en andere overheidsinstanties inzake eventuele bezwaar- en beroepsprocedures.

Artikel 15 Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt in werking direct na ondertekening door partijen.

Artikel 16 Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: In stand te houden groen
- Bijlage 2: Kadastrale tekening
- Bijlage 3: Landschappelijk inpassingsplan

Aldus overeengekomen d.d. 29.09.2014

Namens de gemeente Hulst

Burgemeester J.F. Mulder

Namensverzoeker

De heer H. Smet



HOLWALAK

WICOM7001 FIND=H/W/PM - pseudotelling (suites|emring)

AGRICULTURE: THE FUTURE OF THE AGRI-FOOD SYSTEMS / 17

GROENVOORZIENINGEN

Gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

idc info 200000	planatus	status	totaling
identificatio de	datum	Adress	Consolid-1000
NL/NL/NO 00177-Opgehevel 13.0010	1900-00-04	Adress, A 3	Adress, A 3
		Adress, A 1	Adress, A 1
		Adress, A 2	Adress, A 2
		Adress, A 4	Adress, A 4

