



**Rothuizen van Doorn 't Hooft** Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

# GEMEENTE HULST

**Bestemmingsplan ‘Hengstdijkse Kerk-  
straat 36 Hengstdijk’**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst  
bij besluit van 11 november 2011

, voorzitter

, griffier



**Rothuizen van Doorn 't Hooft**  
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduitleaan 31  
Postbus 2128 4800 CC  
telefoon: +31 (76) 5317444  
fax: +31 (76) 5317455

email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

**gemeente**  
**titel**  
**projectnummer**  
**IMRO-nummer**  
**datum**

**Ontwerp**  
**Vastgesteld**

Hulst  
Bestemmingsplan 'Hengstdijkse Kerkstraat 36  
Hengstdijk'  
HU4017  
NL.IMRO.0677.bestemmingsplanMV-006b  
11 november 2010

26 juli 2010  
11 november 2010



**TOELICHTING**



## TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Hengstdijkse Kerkstraat 36 Hengstdijk' in de gemeente Hulst.

### INHOUD

|     |                                      |    |
|-----|--------------------------------------|----|
| 1   | INLEIDING                            | 5  |
| 1.1 | Aanleiding                           | 5  |
| 1.2 | Vigerend bestemmingplan              | 5  |
| 1.3 | Opzet van de toelichting             | 6  |
| 2   | HUIDIGE SITUATIE                     | 7  |
| 2.1 | Hengstdijk                           | 7  |
| 2.2 | Plangebied                           | 7  |
| 3   | BELEIDSKADERS                        | 11 |
| 3.1 | Rijksbeleid                          | 11 |
| 3.2 | Provinciaal beleid                   | 11 |
| 3.3 | Gemeentelijk beleid                  | 14 |
| 3.5 | Toetsing beleidskaders               | 17 |
| 4   | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING        | 19 |
| 4.1 | Bodem                                | 19 |
| 4.2 | Archeologie                          | 20 |
| 4.3 | Water                                | 21 |
| 4.4 | Flora en Fauna                       | 25 |
| 4.5 | Milieuhinder                         | 27 |
| 4.6 | Geluidhinder                         | 27 |
| 4.7 | Luchtkwaliteit                       | 28 |
| 4.8 | Externe veiligheid                   | 29 |
| 4.9 | Overige belemmeringen                | 30 |
| 5   | PLANBESCHRIJVING                     | 33 |
| 6   | JURIDISCHE ASPECTEN                  | 37 |
| 6.1 | Planvorm                             | 37 |
| 6.2 | Toelichting op de bestemmingen       | 37 |
| 1   | Inleidende regels                    | 37 |
| 2   | Bestemmingsregels                    | 37 |
| 3   | Algemene regels                      | 38 |
| 4   | Overgangs- en slotregels             | 39 |
| 7   | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID          | 41 |
| 8   | MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG | 43 |
| 8.1 | Maatschappelijke toetsing            | 43 |
| 8.2 | Overleg                              | 43 |

BIJLAGEN:

1. Bodemonderzoek;
2. Wateradvies;
3. Flora- en faunaonderzoek;
4. Exploitatieberekening;
5. Landschappelijk inpassingsplan
6. Saneringskosten bodem.





Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding**

Medio 2009 heeft Metta Vihara B.V., het woonhuis met agrarische bebouwing, kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie M, nummer 1173 en 1174, plaatselijk bekend Kerkstraat 36 te Hengstdijk aangekocht. Het ligt in de bedoeling op het voormelde perceel een centrum te vestigen ten behoeve van meditatie, yoga, natuurbeleving, stilte-wandeling e.d.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst aan de noordzijde van de kern Hengstdijk. Het beoogde perceel was in gebruik als agrarische grond, maar dit gebruik is gestaakt en de opstallen zijn niet meer voor de agrarische functie gebruikt.

Beoogd wordt het woonhuis te gebruiken voor permanente huisvesting van de beheerder(s) van het stiltecentrum. De stallen zijn gesloopt om plaats te maken voor een accommodatie met circa 22 bedden, een eetruimte, bibliotheek en een meditatiekamer.

Aangezien het vigerende planologische regiem de vestiging van het voormelde stiltecentrum niet mogelijk maakt, zal deze dienen te worden aangepast. De gemeente Hulst heeft op 5 juni 2009 (principe akkoord) te kennen gegeven positief tegenover de onderhavige ontwikkeling te staan.

De gemeente is verplicht om de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Met behulp van de IMRO-codering zullen digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn. Onderhavig bestemmingsplan is IMRO gecodeerd. De aan dit bestemmingsplan gekoppelde IMRO code is NL.IMRO.0677.bestemmingsplanMV-006b.

In figuur 1 en 2 zijn respectievelijk de ligging van het plangebied in Hengstdijk en een straatnamenkaart weergegeven.

## **1.2 Vigerend bestemmingplan**

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst d.d. 15 juli 2004, geldt ter plaatse van het beoogde plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de subbestemmingen 'behoud en of herstel van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en natuurwaarden' en 'neventak intensieve veehouderij'. De ontwikkeling past qua functie niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast zijn er in het bestemmingsplan geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen waardoor de beoogde ontwikkeling wel mogelijk gemaakt kan worden. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt derhalve de huidige bestemming gewijzigd en een passende planologisch-juridische basis voor de beoogde ontwikkeling geboden.

### **1.3 Opzet van de toelichting**

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en kaart. De kaart vormt het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Hengstdijkse Kerkstraat 36 Hengstdijk' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Een beschrijving van de beoogde ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

## **2 HUIDIGE SITUATIE**

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnterviewd en geanalyseerd.

### **2.1 Hengstdijk**

Hengstdijk heeft 534 inwoners en is een van de oudste dorpen van Oost-Zeeuws-Vlaanderen. Hengstdijk is in 1161 ontstaan aan de oevers van de kreek De Vogel rondom de samenkomst van de Sint Jozefstraat en de Hengstdijkse Kerkstraat. De inpoldering werd uitgevoerd door monniken van de Abdij Onze-Lieve-Vrouw Ten Duinen. Direct daarna werd ook een parochie aan de Hengstdijkse Kerkstraat gesticht. Het dorp had door de kreek De Vogel en de haven lange tijd een open verbinding met de Westerschelde. Tot 1936 was Hengstdijk een zelfstandige gemeente waartoe ook de buurtschappen Oostdijk en Oude Stoof behoorden. De kern had toen meer inwoners dan nu. Tussen 1936 en 1970 maakte Hengstdijk deel uit van de gemeente Vogelwaard; daarna van Hontenisse en sinds 2003 van de gemeente Hulst.

De hoofdfunctie in de kern betreft de woonfunctie, in hoofdzaak in de vorm van grondgebonden woningen. De woningen zijn redelijk compact gesitueerd in de dorpskern; op diverse locaties is er een strakke grens tussen de kern en het buitengebied. Daarnaast liggen er enkele bebouwingsclusters in het buitengebied, die de overgang naar de polder verzachten. Na de Tweede Wereldoorlog is het voorzieningenniveau van het dorp flink gedaald. De maatschappelijke voorzieningen bestaan momenteel uit onder andere de Heilige Catharina Kerk uit 1891, de basisschool St. Josef en het dorpscentrum De Schuur. In de kern zijn tevens een aantal bedrijven aanwezig.

In de zomer zijn er vele toeristen die hun vertier zoeken in het recreatiegebied ten zuiden van Hengstdijk aan de oever van de kreek De Vogel. Het recreatiegebied De Vogel, opgericht in 1974, bestaat uit een bungalowpark en een camping en is wat omvang betreft bijna even groot als de kern zelf. Daarnaast vieren de inwoners van Hengstdijk in de zomer het Midzomerfeest en wordt ook carnaval goed gevierd. Tevens vindt er jaarlijks een kunstweekend plaats.

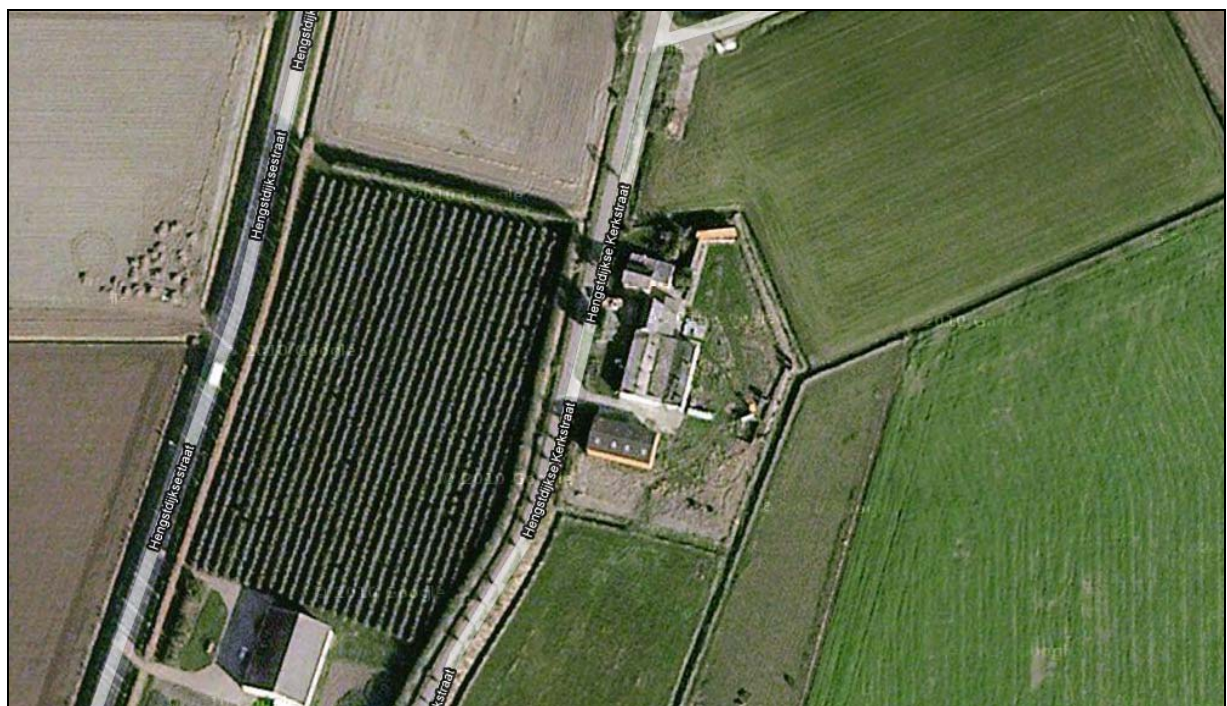
### **2.2 Plangebied**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Hulst aan de noordzijde van de kern Hengstdijk op locatie Hengstdijkse Kerkstraat 36. De Hengstdijkse Kerkstraat ligt circa 500 meter buiten de bebouwde kom van Hengstdijk aan een weg welke in principe alleen bestemd is voor bestemmingsverkeer. De omgeving is agrarisch. Op het perceel Hengstdijkse Kerkstraat 36 is conform het vigerend bestemmingsplan een varkenshouderij gesitueerd. De gronden worden echter al circa 10 jaar niet meer gebruikt voor de intensieve veehouderij. Bij aankoop van het perceel door de initiatiefnemer, medio 2009, waren op het perceel een woonhuis met verschillende verouderde bijgebouwen en

schuren gesitueerd. De opstallen, welke in een ver verleden opgericht zijn ten behoeve van de voormalige varkenshouderij en vanaf 2000 voor verschillende doeleinden zijn gebruikt, zijn inmiddels gesloopt; het woonhuis is behouden. Achter het woonhuis is nog een houten schuurtje gesitueerd dat behouden wordt.

In figuur 3 is middels een luchtfoto de bestaande situatie weergegeven en daarnaast zijn in figuur 4 foto's van de bestaande situatie weergegeven.





Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie



Figuur 4: Foto's plangebied

### **3 BELEIDSKADERS**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstellingen van het Rijk, de provincie en de gemeente welke van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### Nota Ruimte

De Nota Ruimte, welke in werking is getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020 tot 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt de rijksoverheid zich hierbij op vier algemene doelen, te weten versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke nationale en internationale ruimtelijke waarden alsmede de borging van de veiligheid. In de strategische nota zijn rijksverantwoordelijkheden en die van anderen op hoofdlijnen helder onderscheiden. Het is de taak van het Rijk om andere overheden te voorzien van een zogenaamde goede gereedschapskist voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale plan-ningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en ver-schuift het accent van ordening naar ontwikkeling. De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plan-nen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

De op dit project van toepassing zijnde generieke regel heeft onder andere betrekking op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Dit betekent dat nieu-we bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in clusters van bebouwing daarbuiten. De realisatie van een stiltecentrum op het per-ceel Hengstdijkse Kerkstraat 36 te Hengstdijk sluit aan bij dit beleidsdoel, aangezien het plangebied reeds bebouwd is.

In de Nota Ruimte is tevens een aantal gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Hengstdijk is hiertoe niet aangemerkt.

#### **3.2 Provinciaal beleid**

##### Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe de provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het Omgevingsplan is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zeeland. Plannen van de provincie, van andere overheden en van andere organisaties moeten voldoen aan de beleidsvarianten zoals die in het Omgevingsplan zijn vastgelegd. Voor de ge-

meenten is een belangrijke rol weggelegd bij de handhaving van het beleid, met name via het instrument van bestemmingsplannen en milieuhandhaving.

#### *Duurzaam ontwikkelen*

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid te weten het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei, het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten en het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek. Middels dit bestemmingsplan wordt ingegaan op deze hoofddoelstellingen.

#### *Omgevingskwaliteiten*

Het Omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën, te weten beschermen en ruimte voor een nadere afweging. Ter plaatse van het plangebied geldt dat er ruimte voor nadere afweging is. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- **gewenste ontwikkeling:** de keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. De uitbreiding van het agrobedrijf is een economische keuze;
- **locatiekeuze:** de locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- **vormgeving:** nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde en de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van de nieuwe bebouwing zal qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiten bij de omgeving en de bestaande bebouwing;
- **bijdrage versterking omgevingskwaliteiten:** de manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling wordt een verdere stedenbouwkundige afronding en invulling gegeven aan een in ongebruik geraakte agrarische kavel, waardoor de kwaliteit van de aangrenzende omgeving wordt versterkt;
- **wettelijke eisen:** de ontwikkeling voldoet aan alle (sectorale) wettelijke vereisten, waarbij onderhavig bestemmingsplan voorziet in de wettelijke onderbouwing.

#### *Bevolkingsgroei*

Met betrekking tot voorliggend plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

De regio Zeeuws-Vlaanderen is de enige regio in Zeeland waar zowel een stedelijke ontwikkelingszone als dragende kernen zijn gelegen. De provincie houdt rekening met deze speciale positie door de geboden bandbreedte in de bundelingsaakstelling tussen

stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen Hulst en Oostburg. Tezamen dienen de stedelijke ontwikkelingszone en de dragende kernen minimaal 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening te nemen. Dit betekent dat het onderhavige project dient te passen binnen de overige 30% van de taakstelling voor de woningbouwproductie.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren middels inbreiding. Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie, het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen. Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de, in overleg met gemeenten, vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied. Van deze doelstelling kan alleen worden afgeweken indien de doelstelling op regionale schaal wel wordt gehaald en de desbetreffende gemeente in ieder geval meer dan 40% van haar bruto woningbouwproductie binnen bestaand bebouwd gebied realiseert.

#### *Nieuwe economische dragers*

Met het oog op het versterken van de economische basis van het platteland wordt door de provincie ruimte geboden voor nieuwe, ook niet-agrarische, kleinschalige activiteiten in het landelijk gebied. Als tegenprestatie wordt een investering gevraagd in de ruimtelijke kwaliteit. Zo gaan vergroten van de economische vitaliteit en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied hand in hand. In principe zijn de spelregels van de Handreiking verevening van toepassing.

De beoordeling van de aanvaardbaarheid van de nieuwe economische activiteit is aan de gemeente; ter indicatie is in het Omgevingsplan een lijst opgenomen. Op deze lijst is opgenomen dat een stiltecentrum als vervolgvactiviteit in agrarische bebouwing is toegestaan.

#### *Verevening*

In het Omgevingsplan heeft de provincie een ontwikkelingsgerichte benadering geïntroduceerd, waarbij meer ontwikkelingsruimte wordt geboden in het landelijk gebied. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat wanneer initiatiefnemers gebruik maken van deze ontwikkelingsruimte er tevens een investering in de omgevingskwaliteit, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit dient plaats te vinden ter compensatie van het verlies aan ecologisch kapitaal. Dit is het principe van verevening.

Door de provincie is een de "Handreiking verevening 2010" opgesteld ter ondersteuning van de toepassing van het vereveningsprincipe in de meer algemeen voorkomende situaties. In de handreiking wordt opgemerkt dat voor specifieke situaties, op basis van valide argumenten, maatwerk kan worden geleverd.

#### *Verevening Metta Vihara*

De Handreiking verevening (een notitie in het kader van het uitvoeringsprogramma Omgevingsplan Zeeland) geeft aan dat in het kader van verevening bij realisatie van 'Nieuwe economische drager' per initiatief een investering van € 8000,-- ten behoeve

van de omgevingskwaliteit dient te worden gedaan. Investeren in de omgevingskwaliteit kan op diverse manieren zoals aangegeven in tabel 2 van de voormelde handreiking.

#### *Landschappelijke inbedding*

Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het bestaande karakter van het (omliggende) landschap en mogen het bestaande landschap niet verstoren. Hoe een nieuwe ontwikkeling dient te worden ingebed hangt af van het bestaande landschap, alsmede van de vormgeving van het specifieke plan. Maatwerk is in dezen van belang omdat elke ontwikkeling anders is van aard en schaal en elk landschapstype stelt andere eisen. Op deze manier kan er gemotiveerd worden afgeweken van de algemene norm dat een afschermende groengordel van 10 meter rondom de nieuwe ontwikkeling dient te worden aangelegd.

#### Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Een nieuw instrument (30 juni 2010) is de provinciale ruimtelijke verordening (PRV). Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland gaat artikel 2.12 over afwegingszone natuurgebieden:

1. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, zoals aangeduid op kaart 7 behorende bij deze verordening, met inbegrip van de ingevolge artikel 2.9, vierde lid vastgestelde kaarten, wordt inzicht gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan:
  - a. het belang van het behoud van openheid van het gebied en;
  - b. de verstoringsgevoeligheid van het natuurgebied.

In de nabijheid van het plangebied is bestaande natuur en bosgebied (EHS) gelegen. De afweging wordt in de paragraaf 4.4 Flora en fauna gemaakt.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Ontwikkelingsvisie Hulst; Inventarisatie en kansenkaart

Oost Zeeuws-Vlaanderen is altijd een belangrijk landbouwgebied geweest. De landbouwsector maakt momenteel moeilijke perioden door. Strenge wet- en regelgeving, het wegvallen of wijzigen van het stelsel van landbouwsubsidies van de Europese gemeenschap en de opkomst van de grote Oost-Europese bedrijven zijn hiervan de oorzaken. Daarnaast is er ook onder de beroepsbevolking steeds minder belangstelling voor het vak van landbouwer. Ook in de gemeente Hulst hebben boeren het moeilijk en verdwijnen er bedrijven.

De laatste jaren is ingezet op het stimuleren van neventakken als boerderijcampings en natuurbeheer. Daarnaast is vanuit de landbouw aangegeven dat er veel interesse en initiatieven zijn om mee te werken aan NED's. Hierbij wordt echter wel vertrouwen gevraagd in de ondernemer en is er behoefte aan een bepaalde mate van vrijheid. De gemeente staat hier, indien een zeker kwaliteitsniveau wordt gewaarborgd, positief tegenover.

#### Woonvisie gemeente Hulst en woningbouwplanning 2008 - 2013

In de 'Woonvisie gemeente Hulst', vastgesteld d.d. 29 september 2005, is het beleid van de gemeente ten aanzien van het wonen neergelegd. Hulst wil een gemeente zijn waar een goed woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving voor alle inwoners de hoogste prioriteit heeft. Dit streefbeeld is onder gebracht in drie speerpunten:

- behouden en werven van inwoners. Relevant in dit kader is dat de omvang en de diversiteit gestimuleerd wordt door de woningvoorraad met 150 woningen per jaar te laten groeien, consumentgericht en gedifferentieerd te bouwen en evenwichtige en aansprekende woonmilieus met aantrekkingskracht realiseren;
- aandacht voor alle doelgroepen;
- verbeteren van de woonkwaliteit, waarbij in dit kader relevant is dat herstructurering van de bestaande woningvoorraad gestimuleerd wordt.

Voor de kern Hengstdijk wordt ingezet op een organische groei. Tot en met 2017 mogen er maximaal 12 woningen worden gerealiseerd, waaronder de omzetting van recreatiewoningen naar permanente woningen. Het beoogde plan is niet opgenomen op de planninglijst woningbouw 2008 tot en met 2013.

#### Welstandsnota gemeente Hulst

Het welstandsbeleid van de gemeente Hulst is verwoord in de 'Welstandsnota gemeente Hulst'. In de nota is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder welstandscriteria. Er is onderscheid gemaakt in verschillende welstandsniveaus.

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde poldergebied. Het poldergebied heeft een landschappelijk en cultuurhistorische waardevol landschapsbeeld. Door de kwaliteiten en kwetsbaarheden van het landschap met betrekking tot de openheid en de daarmee duidelijke waarneembaarheid van de bebouwingselementen, is het poldergebied aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

Het plan is op 1 april 2010 voorgelegd aan de welstandscommissie en de welstandscommissie heeft geen bezwaar tegen de voorgestane ontwikkeling/het voorgestane bouwplan.

#### Bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'

Het plangebied is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst d.d. 15 juli 2004. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarische doeleinden' met de subbestemmingen 'behoud en of herstel van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en natuurwaarden' en 'neventak intensieve veehouderij'. De ontwikkeling past qua functie niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast zijn er in het bestemmingsplan geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen waardoor de beoogde ontwikkeling wel mogelijk gemaakt kan worden.

16

Een nieuw bestemmingsplan voor het noordelijke deel van het buitengebied van Hulst is reeds in procedure. Naar verwachting is de looptijd van deze planprocedure dusdanig lang dat besloten is vooruitlopende op het bestemmingsplan voor het buitengebied een postzegelplan voor de beoogde ontwikkeling aan de Hengstdijkse Kerkstraat in procedure te brengen.

Het relevante deel van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' is opgenomen in figuur 5.

### **3.5 Toetsing beleidskaders**

Het onderhavig plan past binnen het vigerend rijksbeleid daar het plan voorziet in de bundeling van verstedelijking. Dit betekent dat er gebouwd wordt aansluitend aan bebouwd gebied of ter plaatse van reeds bebouwd gebied. Het provinciaal beleid biedt ook ruimte voor de beoogde ontwikkeling. Het stiltecentrum is in het Omgevingsplan opgenomen als NED. De uiteindelijke beslissing over de ontwikkeling van een NED in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen behoort aan de gemeente. De gemeente is in principe akkoord met de beoogde ontwikkeling. Het realiseren van een stiltecentrum in het buitengebied van Hulst wordt in ruimtelijk planologisch opzicht aanvaardbaar geacht.

#### *Verevening Metta Vihara*

Zoals hiervoor is aangegeven, is op de beoogde ontwikkeling het vereveningsprincipe ingevolge het Omgevingsplan Zeeland van toepassing. Door de beoogde ontwikkeling middels een op maat gemaakt inpassingsplan, in het landschap in te passen en niet te kiezen voor de standaard mogelijkheid (groengordel van 10 meter rondom) wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkeling zal gefaseerd worden ingepast over 10 jaar, waarmee een bedrag is gemoeid van totaal € 10.000,--. Voorts is de in ongebruik geraakte bebouwing op de onderhavige gronden gesloopt. Bij deze sloop is een ernstige verontreiniging van asbest in de bodem geconstateerd. Sanering van deze ernstig verontreinigde grond zal voor aanvang van de bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het saneren draagt tevens bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit en beloopt een bedrag van circa € 25.450,--. In de bijlage is de kostenraming voor de sanering, alsmede de opdracht tot sanering opgenomen. Gelet op de investering van circa €35.450,-- in de omgevingskwaliteit voldoet de beoogde ontwikkeling aan het provinciale vereveningsprincipe.

#### *Landschappelijke inbedding*

Metta Vihara grenst aan het open landelijk gebied. Een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is gewenst. In dit kader is ervoor gekozen om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen, waarin de nieuwe ontwikkeling op een juiste manier wordt geïntegreerd in het bestaande landschap, waardoor tevens aan het provinciale beleid op dit gebied wordt voldaan. Het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen in het bijlage boek.



## 4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

### 4.1 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig 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 echter alleen voor bouwwerken waarin zich voortdurende of nagenoeg voortdurend mensen bevinden. Hierbij moet gedacht worden aan het meer structureel, over een periode langer dan een dag, meer dan enkele uren verblijven van dezelfde mensen in een gebouw. Een stiltecentrum is een gebouw waarin mensen meerdere uren per dag verblijven; voor de realisatie van het centrum is een bodemonderzoek verplicht.

Door de Bodemonderzoeker B.V. is d.d. 3 juni 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het indicatief vaststellen van de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie met betrekking tot milieuverontreinigde stoffen. Tijdens het bodemonderzoek zijn er ter plaatse van de boringen zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem doen vermoeden. In het kader van het onderzoek is geen specifiek onderzoek verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen. In de bovengrond is analytisch kwik, lood, zink en PAKtotaal boven achtergrondwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond. In de ondergrond zijn daarnaast geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven de achtergrondwaarde aangetroffen. In het ondiepe grondwater zijn enkel de parameters arseen, chroom en molybdeen boven streefwaarde aangetroffen.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de locatie als verdacht wordt aangemerkt. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters zware metalen en PAKtotaal is echter dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten.

Echter bij sloop van de diverse opstallen is gebleken dat er mogelijk asbest is verwerkt in het puin in de grond. Het asbest is tijdens de verwijdering van de fundering/betonvloer van de gesloopte schuren aangetroffen. In een nader bodemonderzoek door SMA Milieu Advies Zeeland B.V. d.d. 20 mei 2010 is onderzoek gedaan naar de omvang van de asbestverontreiniging op het perceel kadastraal bekend gemeente Hontenisse, sectie M, nr. 1174. Op de onderzoekslocatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met betrekking tot asbest in de grond. De totale oppervlakte van de terreindelen binnen de geschatte interventiewaardecontouren bedraagt circa 400m<sup>2</sup>. Er wordt vanuit gegaan dat de gemiddelde dikte van de met asbest verontreinigde laag circa 0,47 meter bedraagt. Uitgaande van de voormelde uitgangspunten be-

draagt de omvang van de asbestverontreiniging circa 190 m<sup>3</sup>. Deze hoeveelheid is exclusief de hoeveelheid met asbest verontreinigd puin die bovenop de betonplaat ligt.

Het onderhavige geval van ernstige bodemverontreiniging is gemeld bij het bevoegd gezag de Provincie Zeeland. Alle betrokken partijen zijn van oordeel dat er in dezen de bodem gesaneerd dient te worden. Vanwege de voorgenomen sanering dient een BUS-melding/saneringsplan opgesteld te worden en ter goedkeuring aan de Provincie Zeeland te worden voorgelegd. In overleg met de betrokken partijen wordt het saneringsplan voor de onderhavige locatie opgesteld. De opdrachtgever/initiatiefnemer conformeert zicht aan het op te stellen saneringsplan en zal deze sanering aanvangen alvorens met de bouwactiviteiten aan te vangen.

## **4.2 Archeologie**

In Europees verband is in 1999 het zogenaamde Verdrag van Malta tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De eigen rol van de overheden wordt nu echter officieel. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen en provincies gaan archeologische attentiegebieden aanwijzen waarvoor gemeenten de bestemmingsplannen moeten aanpassen. Indien het bestemmingsplan de mogelijkheid van verstoring creëert van op grond van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) bekende, of de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) te verwachten archeologische waarden, dient aangegeven te worden hoe te zijner tijd bij feitelijke verstoring met die archeologische waarden wordt omgegaan. Voorts wordt vindplaatsinformatie geraadpleegd in de nationale database Archis2 en het Zeeuwse Archeologisch Archief. Indien er binnen of in de directe omgeving van een plangebied een bekende vindplaats is gelegen, wordt ook archeologische onderzoek vereist, zulks ongeacht de voormelde verwachtingswaarde.

Met behulp van de AMK en de IKAW kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen en monumenten aangegeven. De IKAW geeft de verwachtingswaarde op archeologische waarden aan. Het plangebied behoort niet tot een op de AMK aangegeven archeologisch terrein en ter plaatse zijn tevens geen archeologische monumenten bekend. Daarnaast kent het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde inzake de IKAW. Voor ontwikkelingen binnen een gebied dat niet is aangemerkt als archeolo-

gisch terrein en waar tevens de verwachtingswaarde conform de IKAW laag is, is het uitvoeren van onderzoek voorafgaand aan een ontwikkeling niet noodzakelijk. Daarnaast worden er op basis van Archis 2 en het Zeeuwse Archeologisch Archief geen vondstcomplexen vermeld.

Op basis van het bovenstaande en het provinciale beleid wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Ondanks de resultaten hetgeen hiervoor is vermeld, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. De opdrachtgever/initiatiefnemer verplicht de aannemer(s) om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

#### **4.3 Water**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging te voorkomen. Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

##### Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

###### *Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)*

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het Rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en dan pas afgevoerd mag worden. Tevens dient voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd te worden, hierin moeten de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

###### *Deelstroomgebiedsvisie Zeeland*

De Deelstroomgebiedsvisie Zeeland, vastgesteld d.d. 7 januari 2004, is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen ruimte voor water en water als ordenend principe een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolg-

orde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

#### *Omgevingsplan Zeeland 2006-2012*

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem en waterbeheer ten opzichte van kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort optimaal bediend kunnen worden alsmede waar het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

De locatie ligt in een gebied dat het minst geschikt is voor stedelijke uitbreiding met een sterke zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding. Dat wil zeggen dat er geen sprake is van een verhoogd risico op wateroverlast. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor infiltratie. Regenwater zal daarom moeten worden geborgen of worden afgevoerd naar de nabij gelegen primaire watergangen, opdat het in de Westerschelde geloosd kan worden.

#### *Met het water mee II 2010–2015*

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

### Watersysteem

#### *Grondwatersysteem*

Plaatselijk is er geen sprake van het voorkomen van een zoetwaterbel, noch wordt er grondwater aan het gebied onttrokken. Er is tevens geen grondwaterbeschermingsgebied aanwezig in het plangebied of in de omgeving en het plangebied is derhalve niet gelegen in een zogenaamde grondwaterbeschermingszone. Ook ligt er geen bufferzone inzake natuurgebied en/of landbouwgebied. Het grondwater in het plangebied wordt door de provincie beheerd.

#### *Oppervlaktewatersysteem*

In het plangebied is er op basis van de waterkansenkaart geen zoute kwelindicatie. Er is geen sprake van zoetwaterbelvorming. Het plangebied maakt deel uit van een dun zoetwatersysteem. Een dun zoetwatersysteem wordt omschreven als een watersysteem waar het oppervlaktewater brak tot zout is en waar dunne, zoete waterbellen aanwezig zijn die niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltinggevaar.

Het plangebied maakt deel uit van de afwateringseenheid Campen. Het oppervlaktewater wordt afgevoerd en, via een stelsel van hoofdwatgangen, middels het uitwateringemaal Campen afgewaterd op de Westerschelde.

Het maaiveld in het plangebied heeft over het algemeen een hoogte van circa 1,00 meter beneden NAP. Het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 1.10 meter onder maaiveld. Het plangebied behoort tot de 5% tot 25% laagst gelegen delen van het afvoergebied. Momenteel zijn er in Hengstdijk en omgeving geen structu-

rele waterproblemen bekend, incidentele wateroverlast is echter wel een aandachtspunt voor zowel de gemeente als het waterschap.

#### *Toekomstige watersysteem*

De beoogde uitbreiding betreft een ontwikkeling welke een noemenswaardig effect heeft op het huidige grond- en oppervlaktewatersysteem in en rond het plangebied. Derhalve dient het watersysteem hierop aangepast te worden middels de aanleg van een gescheiden riolering. Het regenwater wordt afgekoppeld, hierbij wordt de afkoppelbeslisboom van het waterschap in acht gehouden. De huidige/'voormalige' bebouwing heeft een oppervlakte van 640 m<sup>2</sup>. Een deel hiervan is/wordt gesloopt. Het onderhavige bouwplan ziet op een te bebouwen oppervlakte van ca. 241 m<sup>2</sup>. De totale verharding in de nieuwe situatie betreft ca. 450 m<sup>2</sup>. Het aantal m<sup>2</sup> verhard oppervlak neemt in deze situatie zelfs af zodat geen waterberging benodigd is. Echter, wanneer de totale planologische situatie wordt benut (het bouwvlak op de plankaart volledig wordt bebouwd) betreft het verhard oppervlak 1.328 m<sup>2</sup>. In deze situatie neemt de verharding toe met ca. 688 m<sup>2</sup>. Hier zal in de toekomst een oplossing voor gevonden moeten worden.

Zoals in de voorgaande alinea's is beschreven is infiltratie niet mogelijk. Wel zal er gebruik gemaakt worden van een grijswatersysteem. Indien geen gebruik gemaakt gaat worden van het grijswatersysteem geldt een bergingseis van 75 mm voor het afkoppelen van de hemelwaterafvoer naar het watersysteem van het waterschap. In dit geval betreft het dan een bergingseis van ca. 52 m<sup>3</sup>.

#### Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de Handreiking Zeeuwse Wassertoets een advies voor het plangebied gegeven. Het wateradvies is als bijlage toegevoegd.

| Thema                                      | Waterdoelstelling                                                                                             | Toetsing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid/<br>Waterkering                 | Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.                                                    | Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid/waterkering is derhalve niet aan de orde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Wateroverlast<br>(vanuit oppervlaktewater) | Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. | Er is geen structurele wateroverlast bekend, incidentele wateroverlast is aandachtspunt voor zowel de gemeente als het waterschap. Geadviseerd wordt om op vergelijkbare hoogte van de omliggende gebouwen en enigszins boven het straatpeil te bouwen. Naar aanleiding van de ontwikkeling is er in de huidige situatie geen behoefte aan extra berging, echter wanneer de volledige planologische situatie benut wordt en er geen gebruik gemaakt gaat worden van een grijswatersysteem, dan zal er een bergingseis gelden van 52 m <sup>3</sup> . |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Watervoorziening/<br>-aanvoer                      | Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water. | Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwin-<br>gebied, noch is het plangebied gelegen in of in de nabijheid van grondwaterbufferzones.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Volksgezondheid<br>(watergerelateerd)              | Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                              | Er is door het ontbreken van open water binnen het plangebied geen risico op watergerelateerde ziekten en plagen of verdrinkingsgevaar/-risico.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Riolering/RWZI<br>(incl. water op straat/overlast) | Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.                                                 | Momenteel is er een gemengd rioolstelsel aanwezig. De droogweerafvoer zal aangesloten worden op het gemengde stelsel en het hemelwater zal naar het oppervlaktewater (de naastgelegen sloot) geleid worden. Getracht wordt om het afstromend regenwater op te vangen in een regenton om te kunnen hergebruiken voor bijvoorbeeld het begieten van planten. Voorts zal er een grijswatercircuit wordt aangelegd. |
| Bodemdaling                                        | Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zetting-gevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                       | Er is geen sprake van een peilverlaging en/of bodemdaling, deze problematiek is derhalve niet aan de orde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grondwater Overlast                                | Tegengaan/Verhelpen van grondwater-overlast                                                                                                                                                                                                              | Bij de ontwikkeling dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringdiepte van minimaal 0,70 meter beneden het maaiveld aangehouden te worden. De gemeente en het waterschap houden een drooglegging van 1,20 meter aan. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.                                                                                          |
| Oppervlakte waterkwaliteit                         | Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur                                                                                                                                                                                           | Hemelwater wordt afgekoppeld conform de afkoppelingsbeslisboom. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, om te voorkomen dat het watersysteem van het waterschap verslechterd.                                                                                                                                                          |
| Grondwater Kwaliteit                               | Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur                                                                                                                                                                                           | Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening. Er wordt tevens geen water de grond ingebracht. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.                                                                                                                                                                        |
| Verdroging                                         | Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden.                                                                                                                                          | Het plangebied grenst niet aan een bufferzone voor grondwater. De beoogde bebouwing leidt tevens niet tot het onttrekken van grondwater of het infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen. Derhalve is verdroging niet aan de orde.                                                                                                                                                    |
| Natte Natuur                                       | Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                                                                                                      | Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen of beperkingen te verwachten.                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                            |                                                        |                                                                                       |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Onder-<br>houd(mogelijkheid)<br>waterlopen | Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden. | Er liggen geen waterlopen in het plangebied, maar wel of grenzend aan het plangebied. |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.4 Flora en Fauna

##### Natura 2000

De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Op een afstand van circa 800 meter van het plangebied is de Kreek De Vogel gelegen. De Vogel is aangemerkt als Vogelrichtlijngebied. Aangezien de afstand dermate groot is en de ontwikkeling een geringere oppervlakte gaat beslaan dan de bestaande bebouwing, kan aangenomen worden dat het leefgebied van vogels niet significant wordt verstoord door de realisatie van een stiltecentrum na sloop van de bestaande bebouwing. Er zijn met betrekking tot de ontwikkeling geen consequenties ten aanzien van het Vogelrichtlijngebied te verwachten.

De Habitatrichtlijn behelst de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Habitatrichtlijngebied, derhalve zijn er geen consequenties te verwachten.

##### Ecologische Hoofdstructuur

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft in 1990 de EHS geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantalsoorten en ecosystemen te laten voortbestaan. In de EHS liggen de twintig Nationale Parken die Nederland kent. Deze hebben een gezamenlijk oppervlakte van 123.000 hectare. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Op een afstand van iets meer dan 50 meter ligt een waterloop welke is aangegeven als natte ecologische verbindingszone. Het beoogde plan heeft geen invloed op deze verbindingszone; het plan zal geen negatieve gevolgen hebben voor de verbindingszone. Daarnaast zijn enkele gebieden ten zuiden en oosten van het plangebied, waaronder de kreek De Vogel en het natuurgebied De Putting, aangewezen als EHS. De gebieden zijn aangeduid als bestaande natuur, als bestaande natuur en bosgebied en als nieuwe natuur. De wettelijke afwegingszone rond de EHS is 100 meter. De afstand van het plangebied tot aan de natuurgebieden is ruim 800 meter; aangenomen kan dan ook worden dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect op het natuurgebied heeft.

### Flora- en faunawet

Het is mogelijk dat er zich binnen het plangebied concentraties van beschermde plant- en diersoorten in het kader van de Flora- en faunawet bevinden. Er is onder andere gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket om vast te stellen of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is. Dit loket verwijst naar bestaande gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving, om te beginnen Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Ook wordt informatie gegeven over soorten van Rode lijsten. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijnesignaleerd. Het plangebied valt binnen het kilometerhok 058-374. Op peildatum april 2010 is opgenomen dat enkel drie soorten amfibieën voorkomend op de Flora- en faunalijst 1 is aangetroffen.

### *Flora- en faunaonderzoek*

Om zeker te zijn of er geen beschermde flora en/of fauna op het perceel aanwezig is, is door adviesburo voor milieutechniek Colsen b.v. d.d. 10 september 2009 een nader flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Het onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de bevindingen uit de beoordeling van de natuurwaarden, uitgevoerd door adviesburo voor milieutechniek Colsen b.v. d.d. 28 juli 2009. Uit dit rapport is naar voren gekomen dat naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkelingen de Boerenzwaluw mogelijk nadelige effecten kan ondervinden. De nestlocaties van de Boerenzwaluw zijn aangetroffen in de destijds nog niet gesloopte opstallen. Doel van het nader onderzoek is om middels een omgevingscheck te beoordelen of de functionele leefomgeving van de Boerenzwaluw door de beoogde ontwikkeling wordt aangetast.

Naar aanleiding van het nader onderzoek is aangetoond dat met de beoogde ontwikkeling de functionele leefomgeving van de Boerenzwaluw niet wordt aangetast. De directe omgeving blijft ongewijzigd en zal de functie als Boerenzwaluw biotoop ongewijzigd blijven vervullen. Gezien de redelijke aantallen Boerenzwaluwen in de omgeving en de zeer lage aantallen ter plaatse van het plangebied is zelfs met hoge mate vast te stellen dat er voor deze soort vanaf het plangebied voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar de in de omgeving gelegen locaties met broedkolonies. Om uitwijkmogelijkheden te creëren dienen bij sloopwerkzaamheden diverse aspecten in acht te worden genomen; indien deze punten in acht worden genomen kunnen de Broedzwaluwen uitwijken naar elders. De opstallen zijn inmiddels gesloopt met inachtneming van de uit het onderzoek naar voren gekomen stappen, er zullen derhalve geen verder vervolgstappen noodzakelijk zijn in het kader van de Flora- en faunawet.

Voor alle soorten geldt echter wel minimaal de zorgplicht van de Flora- en faunawet. Op grond hiervan dient er zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, schade aan zowel beschermde als onbeschermde soorten voorkomen te worden. De Flora- en faunawet regelt tevens dat broedende vogels niet verstoord mogen worden. Als richtperiode voor

het broedseizoen wordt normaliter 15 maart tot 15 juli aangehouden; moerasvogels en watervogels broeden echter meestal tussen 1 april en 15 augustus. Op het moment dat vogels bezig zijn met het broedproces mogen er geen verstorende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden, bij werkzaamheden ten behoeve van het beoogde plan dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### **4.5 Milieuhinder**

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals onder andere woningbouw, kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Ook als een plan de omzetting van een bedrijf betreft, kan het aspect milieuhinder van toepassing zijn.

In overeenstemming met het bepaalde in de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' wordt de voorgestane activiteit gekwalificeerd onder categorie A. Categorie A activiteiten zijn zodanig weinig milieu belastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. De richtafstanden voor deze categorie en activiteit bedraagt 10 meter. De afstand tot de naastgelegen bebouwing bedraagt minimaal 100 meter; een bedrijfswoning behoort tot het bedrijf en derhalve niet tot een gevoelige functie. Gelet op het vorenstaande levert het realiseren van het beoogde stiltecentrum geen milieubelastende belemmeringen op.

De deelnemers van de cursussen zorgen zelf, met een begeleider van het bestuur, voor het eten en drinken. Dit is enkel voor de aanwezige cursisten en niet voor buitenstaanders. Ten behoeve van deze activiteit is geen vergunning vereist op grond van de drank- en horecawet. In verband met het verstrekken van maaltijden is wel een melding op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer noodzakelijk.

In de omgeving van het beoogde stiltecentrum liggen eveneens geen bedrijven met milieuhindercircels welke mogelijk belemmeringen kunnen vormen voor het stiltecentrum.

#### **4.6 Geluidhinder**

##### *Wegverkeerlawaaï*

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van  $L_{den}$ . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt moet, zoals aangegeven in artikel 77 Wgh, bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone. Een stiltecentrum betreft echter geen geluidsgevoelige bestemming, de

Wgh is derhalve niet van toepassing op het beoogde plan. Daarnaast neemt het verkeer ter plaatse niet significant toe; door het stiltecentrum zal het aantal verkeersbewegingen gemiddeld met maximaal 10 per dag toenemen. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

#### *Industrielawaai*

Er ligt geen zone met industrielawaai over of nabij het plangebied. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

### **4.7 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende regels en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. Tevens zijn in deze wet de Europese richtlijnen Luchtkwaliteit geïmplementeerd. Door de aanpak van de wet zal de luchtkwaliteit in heel Nederland verder verbeteren, en zullen er steeds minder mensen bloot staan aan schadelijke luchtverontreiniging.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. Het overgrote deel van het fijn stof in Nederland is van natuurlijke oorsprong of waait over uit het buitenland. Slechts een zeer klein deel wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten. Daardoor kan Nederland zelfs met alle denkbare maatregelen niet op tijd voldoen aan de Europese normen voor fijn stof. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. De lokale overheid moet echter wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen. Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het Rijk niet in gevaar brengt. Ruimtelijke maatregelen hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming.

In de algemene maatregel van bestuur Niet In Betekenende Mate (NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op deze lijst staan onder andere bepaalde inrichtingen, kantoorprojecten en woningbouwprojecten en de grenswaarden waaronder deze projecten als NIBM worden aangemerkt. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De bijdrage van NIBM projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit gecompenseerd met algemene maatregelen.

Ontwikkelingen mogen doorgang vinden als de concentratie van schadelijke stoffen in de lucht niet verder verslechtert. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient

rekening te worden gehouden met de in de Wet luchtkwaliteit opgenomen grenswaarden. Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden. De realisatie van een stiltecentrum is niet opgenomen op de lijst van categorieën van gevallen welke niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, maar op grond van het besluit NIBM is het zonder verdere berekening aannemelijk dat de ontwikkeling voldoet aan het criterium NIBM. Onder het begrip NIBM wordt in ieder geval verstaan de realisatie van 500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Gelet op het geringe aantal te verwachten vervoerbewegingen als gevolg van het initiatief kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Naar verhouding is het initiatief voor de lokale luchtkwaliteit niet zwaarder belastend dan een project van 500 woningen. Voor projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit wordt een luchtonderzoek niet noodzakelijk geacht. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.8 Externe veiligheid**

##### Transportroutes

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen, de regeling Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen en het reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke stoffen. De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 1996, de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen 1998 van de VNG en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2004.

Op basis van de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan  $10^{-5}$ . Dit is een kans op een ongeluk met 100 slachtoffers per jaar per kilometer, waarbij bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer de kans met een factor 100 afneemt. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van  $10^{-6}$  per jaar, inhoudende de kans op overlijden van één op een miljoen per jaar, geen nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de  $10^{-6}$  per jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is  $10^{-5}$  per jaar.

Op grond van de provinciale risicokaart zijn wegen die zijn aangewezen als wegen voor vervoer van gevaarlijke stoffen in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig. Tevens zijn er op grond van de provinciale risicokaart geen waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. De dichtstbijzijnde routes voor gevaarlijke stoffen vormen vanwege de grote afstand geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

##### Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar

minimum te beperken. Het besluit legt eisen op aan bedrijven waarvan het PR hoger is of kan zijn dan  $10^{-6}$  per jaar, waaronder inrichtingen die vallen onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) 1999 en inrichtingen die vallen onder de richtlijnen van de Publicatie Gevaarlijke Stoffen deel 15 van de onafhankelijke Adviesraad Gevaarlijke Stoffen. Het PR is de kans dat een persoon die permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Dit risico wordt uitgedrukt in de overlijdenskans per jaar. Er zijn verschillende normen voor risico's als gevolg van risicovolle activiteiten bij bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en in bestaande en in nieuwe situaties. Voor kwetsbare objecten zoals woningen, ziekenhuizen en scholen gelden de strengste eisen.

Ingeval er sprake is van kwetsbare objecten waarbij het PR groter is dan  $10^{-5}$  dan dient binnen drie jaar de risicovolle inrichting gesaneerd te worden. Het GR geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval worden getroffen. Voor het GR gelden oriënterende waarden. Over elke overschrijding van de oriënterende waarde en over de toename van het GR moet verantwoording worden afgelegd. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Op basis van de provinciale risicokaart zijn geen kwetsbare objecten gelegen in de directe nabijheid van het plangebied die gevolgen hebben voor de voorgenomen ontwikkeling. Een stiltecentrum betreft eveneens geen risicovolle activiteit, derhalve heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de externe veiligheid.

In het BRZO staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden strengere regels dan normaal. Er wordt binnen de groep BRZO bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie. De lichtere categorie wordt ook wel Preventiebeleid Zware Ongevallen genoemd, omdat deze bedrijven een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem. Bedrijven van de zware categorie moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport opstellen. Op grond van de provinciale kaart zijn in of in de directe omgeving van het plangebied geen BRZO bedrijven gelegen.

#### **4.9 Overige belemmeringen**

##### Kabels en leidingen

De belangrijkste buisleidingen in Zeeland zijn gebundeld in zogenaamde buisleidingenstroken. Voor buisleidingenstroken dient aan weerszijden een afstand te worden aangehouden, die als een buffer dient bij calamiteiten. Hiervoor geldt een toetsings- en veiligheidsafstand van respectievelijk 175 meter en 55 meter aan weerszijden van een leidingenstrook. Om een risicocontour exact te berekenen dient een risicoanalyse uitgevoerd te worden. De toetsingsafstand is erop gericht het toetsingsgebied vrij te houden van woonbebouwing en bijzondere objecten. Binnen de veiligheidsafstand mogen geen woonwijken, flatgebouwen en andere bijzondere gevoelige objecten voorkomen. Afwijkingen van planologische, technische en economische belangen kunnen ertoe leiden dat in dit gebied bebouwing kan worden gerealiseerd. Op basis van de kaart Buisleidingen

en leidingstroken uit het Omgevingsplan en op basis van het bestemmingsplan zijn er geen planologisch relevante buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden uitgevoerd, waardoor eventueel overige aanwezige kabels en leidingen aangetoond kunnen worden waarmee rekening gehouden dient te worden bij werkzaamheden.

#### Risicozones

Op grond van de belemmeringenkaarten voor hoogtebeperkingen en geluidzones, leidingen en risicozones en beschermde waarden uit het provinciaal beleid zijn geen belemmeringen aanwezig in het plangebied.

#### Bufferzones

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet nieuwvestiging van agrarische bebouwing uitgesloten worden. Daarnaast voorziet het provinciale bufferbeleid nog in een tweede afstandsnorm. Tussen glastuinbouw-, tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Nieuwe agrarische bedrijven mogen conform het vigerend bestemmingsplan voor het buitengebied in het buitengebied van de gemeente Hulst niet opgericht worden. Uitbreiding van bestaande bedrijven is wel mogelijk, de bestaande agrarische bedrijven liggen echter op een afstand van ruim 100 meter vanaf het plangebied en vormen dan ook geen belemmering. De omliggende percelen worden momenteel gebruikt als landbouwgrond. Voor het oprichten van kassen ten behoeve van glastuinbouw en het gebruik van een perceel ten behoeve van de tuinbouw of fruitteelt is een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist. Bij het verlenen van een vergunning zal er een afwijking worden gemaakt inzake de toelaatbaarheid. Op grond van het provinciale beleid is een glastuinbouw-, tuinbouw- of fruitperceel niet toelaatbaar naast een woongebied, een aanlegvergunning kan derhalve op grond van het provinciale beleid niet worden verleend. Geconcludeerd kan dus worden dat de afwegingszones in acht worden genomen.



## 5 PLANBESCHRIJVING

Initiatiefnemer is voornemens een stiltecentrum te realiseren in Hengstdijk. In 2009 heeft initiatiefnemer hiervoor een woonhuis met schuren aangekocht op locatie Hengstdijkse Kerkstraat 36 te Hengstdijk.

Het perceel beslaat een oppervlakte van circa 3.315 m<sup>2</sup>. Bij aankoop besloeg de bebouwing, bestaande uit een woonhuis, 4 schuren, een stal en een garage, een oppervlakte van 641 m<sup>2</sup>. De opstallen met een totale oppervlakte van 515 m<sup>2</sup> waren zwaar onderkomen, asbesthoudend, niet geïsoleerd en niet waterdicht; de opstallen zijn inmiddels gesloopt. Het woonhuis blijft behouden en zal gebruikt worden voor permanente huisvesting van de dagelijkse leiding van het stiltecentrum. Ter plaatse van de voormalige opstallen wordt op het perceel een nieuw gebouw gerealiseerd met een voetprint van circa 210 m<sup>2</sup>. Het gebouw zal bestaan uit twee bouwlagen met een mansardekap. De mansardekap wordt toegepast om ruimte te creëren voor een tweede bouwlaag zonder het bouwvolume te massaal te maken. De tweede bouwlaag heeft een groter vloeroppervlakte dan de eerste bouwlaag, omdat de tweede bouwlaag aan de achterzijde deels fungeert als overkapping. Het gebouw zal in totaal een bruto vloeroppervlakte van circa 460 m<sup>2</sup> krijgen. De goothoogte van het stiltecentrum 6 meter en de bouwhoogte is 10 meter. De woonlagen hebben daglichtopeningen van circa 1,5 meter hoogte, zodat voldoende daglicht het centrum kan bereiken.

In het cursusgebouw worden onder andere cursussen gegeven op het gebied van meditatie en yoga. Tevens worden bijeenkomsten ten behoeven van de natuurbeleving en stiltewandelingen aangeboden. Daarnaast biedt het stiltecentrum de mogelijkheid van een meerdaags verblijf van In het gebouw wordt een meditatiekamer, een zitruimte, een eetkamer, slaapkamers en bijbehorende voorzieningen, zoals sanitair, gesitueerd. De meeste ruimte op de eerste bouwlaag zal ingenomen worden door de meditatiekamer. Op de tweede bouwlaag worden enkel slaapkamers met sanitaire voorzieningen gesitueerd. In totaal zal er ruimte worden geboden aan 22 slaapplekken.

In figuur 6 is het ontwerpplan van het beoogde stiltecentrum, inclusief een doorsnee van de eerste bouwlaag, weergegeven.

### *Parkeren*

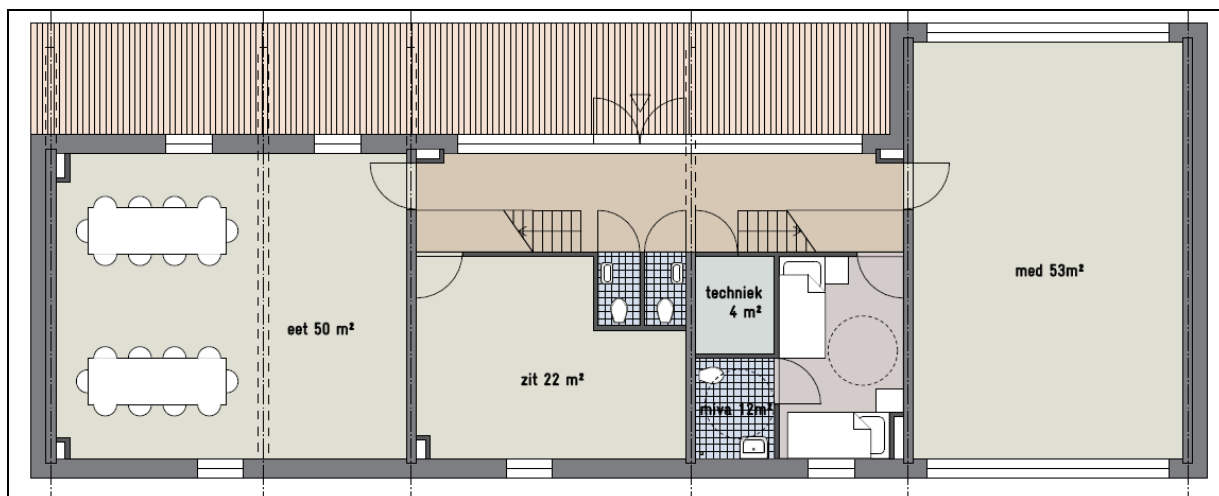
Op het eigen terrein behorende bij het stiltecentrum worden 7 à 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Door het CROW is voor een dergelijk gebouw een norm aangegeven van maximaal 0,2 parkeerplaats per zitplaats en/of per slaapplek. In het gebouw zullen 22 slaapplekken aanwezig zijn. Dit betekent een vereiste parkeercapaciteit van minimaal 5 parkeerplaatsen. Op grond van het aantal te realiseren parkeerplaatsen kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig zal zijn.

### *Onderverhuur*

Er zal tevens sprake zijn van verhuur aan andere groepen. Het aantal en de doelstelling ofwel de missie van deze groepen zijn gelijk te stellen aan wat door de stichting zelf wordt gedaan. Hierop vindt een heel duidelijke selectie plaats. Onderverhuur vindt niet plaats aan groepen met een afwijkende missie.

*Toekomstige uitbreiding*

Het bestemmingsplan en met name de plankaart maakt de realisatie van het beoogde bouwplan mogelijk. Daarnaast voorziet de plankaart, meer speciaal het daarop opgenomen bouwvlak, in een mogelijke uitbreiding van de bebouwing in de toekomst. De aspecten zoals deze zijn benoemd in hoofdstuk 4 (Kwaliteit van de leefomgeving) komen door een eventuele uitbreiding niet in het gedrang. Daarnaast heeft het totale terrein voldoende grote om een vergrote parkeervraag op eigen terrein op te vangen.



Figuur 6: Ontwerpplan stiltecentrum



## 6 JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Hengstdijkse Kerkstraat 36 Hengstdijk' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd ontwikkelingsplan. Het bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de ontwikkeling van een stiltecentrum op locatie Hengstdijkse Kerkstraat 36 te Hengstdijk. Als planvorm is gekozen voor een globaal plan, dat de stedenbouwkundige uitgangspunten van het ontwerp voor de locatie vastlegt. Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met één bestemming, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels. Uitgangspunt is dat de kaart zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouw mogelijkheden op een bouwperceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouw mogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

#### Kaart en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken te weten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart.

### 6.2 Toelichting op de bestemmingen

#### 1 INLEIDENDE REGELS

##### Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

##### Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### 2 BESTEMMINGSREGELS

##### Maatschappelijk (artikel 3)

Het plangebied is bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn gebouwen, zoals een bedrijfswoning en het stiltecentrum, en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Per type bouwwerk zijn bouwregels opgenomen.

Ten aanzien van de gebouwen zijn regels opgenomen betreffende de situering, de maximale goot- en bouwhoogte en afstanden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bouwperceelsgrens. De maximale oppervlakte van de gebouwen wordt bepaald door het op de kaart opgenomen bouwvlak, binnen dit bouwvlak dienen de gebouwen opgericht te worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag maximaal 1 bedrijfswoning worden opgericht. Dit zal de woning worden waar het vaste personeel in zal verblijven. Ten aanzien van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn regels opgenomen betreffende de toegestane bouwhoogte.

Opgenomen is dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid hebben om bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van onder ander de plaatsing van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en de dakhelling van hellende dakvlakken van een gebouw. Nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid in verband met calamiteiten.

Ook zijn in dit artikel ontheffingen opgenomen. Ten eerste is er een ontheffing opgenomen betreffende het overschrijden van de in het plan opgenomen maatvoeringen met maximaal 10%. Daarnaast is er een ontheffing opgenomen voor het overschrijden van de bebouwingsgrens, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen, gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De ontheffingen zijn enkel mogelijk indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 3 ALGEMENE REGELS

#### Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### Algemene bouwregels (artikel 5)

In dit artikel is bepaald dat de bouwgrenzen in afwijking van de kaart en hoofdstuk 2 mogen/mag worden overschreden door onder andere stoepen, trappen(huizen), balkons, erkers en serres, alsmede door ander ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

#### Algemene gebruiksregels (artikel 6)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

#### 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

##### Overgangsrecht (artikel 7)

In lid 1 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het plan inwerking is getreden, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan en voor illegaal gebruik van bouwwerken. Lid 2 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het moment dat dit plan inwerking is getreden. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

##### Slotregel (artikel 8)

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan opgenomen.



## **7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een gebouw bij een bestaand bedrijf is niet in het betreffende artikel van het Bro opgenomen. Uit de toelichting op het Bro kan echter worden afgeleid dat voor het bijbouwen van een later gebouw op een bestaand bouwblok met een bestaand hoofdgebouw geen kostenverhaal nodig is. De onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwblok, kosten verhaal is derhalve niet noodzakelijk

### Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 Bro heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het ontwikkelingsplan. Uit de exploitatieberekening blijkt dat het plan economisch haalbaar is. Een summiere weergave van de exploitatieberekening is in de bijlage opgenomen.



## **8 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG**

### **8.1 Maatschappelijke toetsing**

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Een vooraankondiging van het plan heeft reeds plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hengstdijkse Kerkstraat 36 Hengstdijk' heeft van 12 augustus tot en met 22 september 2010 ter inzage gelegen op het stadskantoor te Hulst. Daarnaast is het bestemmingsplan tijdens de periode van terinzagelegging via elektronische weg raadpleegbaar geweest. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen omtrent de beoogde ontwikkeling schriftelijk kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Hulst. Er zijn geen zienswijze ontvangen.

### **8.2 Overleg**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijksdiensten, provinciale diensten en dergelijke. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- VROM;
- provincie Zeeland;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- Gemeentelijke Brandweer Hulst.

