

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding & Doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Ligging in groter verband	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis	6
2.3 Karakterisering omgeving plangebied	6
3. PLANBESCHRIJVING	7
3.1 programma	7
4. BELEIDSKADER	8
4.1 Inleiding	8
4.2 Ruimtelijk beleid	8
4.2.1 Rijksbeleid	8
4.2.2 Provinciaal beleid	8
4.3 Cultuurhistorisch beleid	11
4.4 Groenbeleid	13
4.5 Milieubeleid	14
4.6 Verkeersbeleid	14
5. RANDVOORWAARDEN	16
5.1 Archeologie	16
5.2 Bodemkwaliteit	16
5.3 Externe veiligheid	17
5.4 Flora en Fauna	19
5.5 Geluid	21
5.6 Kabels en leidingen	22
5.7 Luchtkwaliteit	22
5.8 Milieuzonering	23
5.9 Waterparagraaf	23
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	26
6.1 Algemeen	26
6.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1)	26
6.3 Bestemmingsbepalingen (hoofdstuk 2)	26
6.4 Algemene regels (hoofdstuk 3)	26
6.5 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)	27

7. UITVOERBAARHEID

28

7.1	Economische uitvoerbaarheid	28
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

Bijlagen:

Ondernemingsplan hondenpension

Beoordeling toetscommissie Nieuwe Economische Draggers

Verkennd Bodemonderzoek,
Mollenstraat 7 te Kuitaart, gemeente Hulst.

Hondenpension aan de Molenstraat 7 te Kuitaart,
Akoestisch onderzoek in het kader van een aanvraag om milieuvergunning/

Quickscan
Flora- en Faunawet en natuurwetgeving voor het renoveren van een schuur te Kuitaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding & Doel

De aanleiding en doel van het opstellen van “bestemmingsplan Kuitaart, Molenstraat 7” is het voornemen tot de realisatie van een hondenpension op een voormalig agrarische bedrijf. Gevestigd aan de Molenstraat 7 te Kuitaart, waardoor de typisch Zeeuws-Vlaamse boerderij en de karakteristieke bedrijfsbebouwing blijven behouden.

De motivering om nieuwe bedrijfsontwikkelingen hier te laten ontwikkelen is opgenomen in de regeling Nieuwe Economische Dragers. Deze regeling houdt in dat het mogelijk is om op een voormalig agrarische bedrijf medewerking te verlenen aan landbouwverwante activiteiten of aan een niet-agrarische neventak. Het hondenpension past niet binnen de geldende bestemming, met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.



Afbeelding 1 Bestaande situatie Molenstraat 7, duidelijke herkenbaar is de oude grote schuur



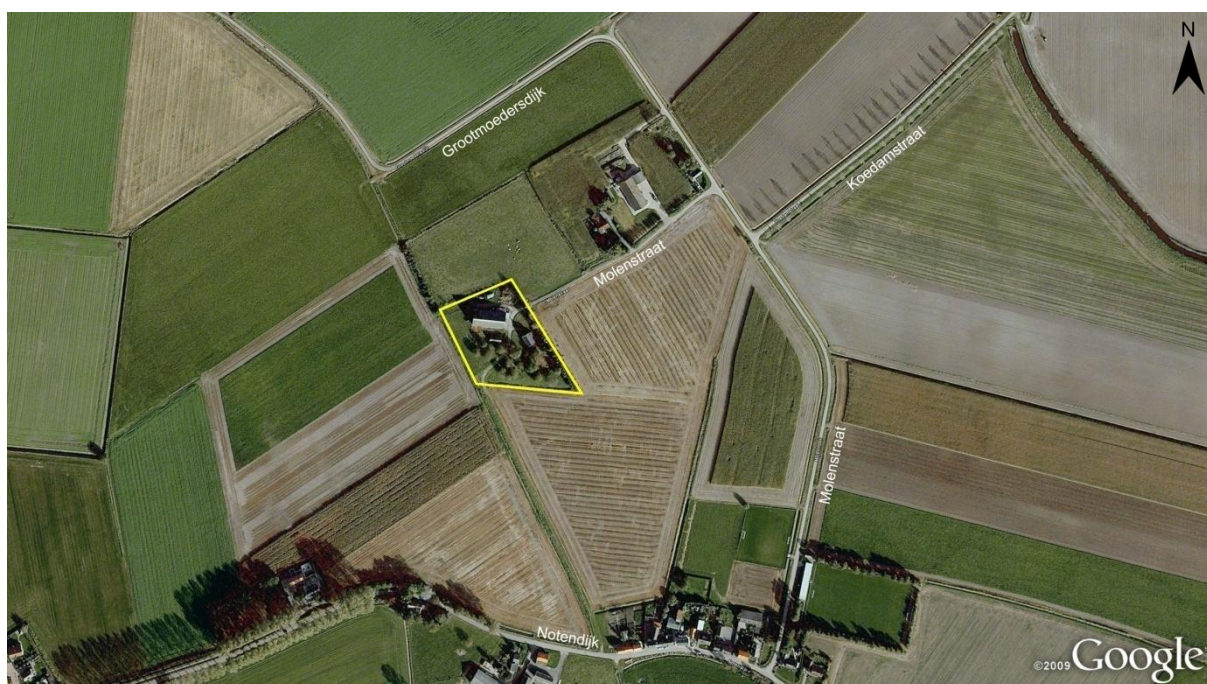
Afbeelding 2 De voormalige varkensstal

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hulst nabij de kern Kuitaart en Terhole te Zeeuws-Vlaanderen. Het erf is gelegen in één van de oudste polders van Zeeuws-Vlaanderen. Het perceel is meer dan 1 hectare groot en omvat een woonhuis, grote schuur en een varkensstal. De woning is gelegen op een in de regio tamelijk unieke terp, op het erf staan geen moderne bedrijfsgebouwen, maar uitsluitend karakteristieke bedrijfsgebouwen. Ondanks dat er tot een aantal jaar geleden een agrarisch bedrijf was gevestigd, zijn toch vrijwel alle originele details op het erf bewaard gebleven, zoals een varkensstal en waardevolle bomen. De herziening van dit bestemmingsplan is voor het gehele perceel Molenstraat 7, kadastraal bekend als HTN 01 K 1794 en HTN 01 K 1793.



Afbeelding 3 plangebied in grotere schaal



Afbeelding 4 Plangebied Molenstraat 7

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied-Noord”, dat op 15 juli 2004 door de gemeenteraad van de gemeente Hulst is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten van Zeeland is goedgekeurd op 15 februari 2005.

De bestemming die nu op het perceel rust is “agrarische doeleinden”. Dit betekent dat hier een grondgebonden agrarische bedrijf is toegestaan. Aangezien een hondenpension geen grondgebonden agrarische bedrijf is in de zin van het bestemmingsplan is voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting is de bestaande situatie beschreven. Het derde hoofdstuk bevat een beschrijving van het planvoornemen. Hoofdstuk vier bevat een toelichting op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod, zoals onder andere de bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de juridische planbeschrijving aspecten van het plangebied weer. Hoofdstuk zeven bevat een beschrijving van de financiële- en de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen, die blijkt uit het gevoerde overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

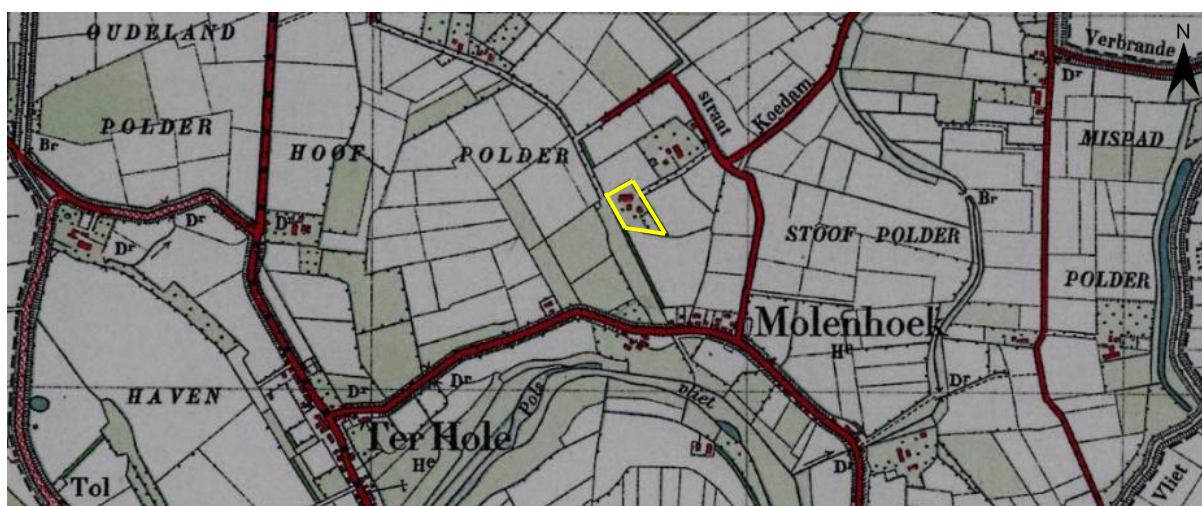
In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van de omgeving.

2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Hulst ligt in de provincie Zeeland in oost Zeeuws-Vlaanderen. Deze gemeente ligt tussen de Westerschelde en de grens met België, aan de westzijde ligt de gemeente Terneuzen. De dichtstbijzijnde grote steden zijn Antwerpen, Sint-Niklaas en Gent. Voorheen was Hulst doormiddel van een veerdienst verbonden met de rest van Zeeland. Sinds het wegvallen van het veer Perkpolder-Kruiningen is deze regio meer geïsoleerd komen te liggen en vormt de Westerschelde nog meer een harde fysieke grens. Vanwege de voormalige veerdienst is de wegeninfrastructuur nabij het plangebied nog zeer dominant aanwezig en voor de huidige verkeersbehoefte over proportioneel. Kuitaart is een klein dorp. Het dorp wordt doorsneden door rijksweg N60 (Kappellebrug (grens) - Perkpolder) en ligt aan het einde van de oostelijke uitloper van de kreek "De Vogel". In tegenstelling tot Kuitaart is Terhole wel een kerkdorp met onder meer een basisschool. Rondom Terhole ligt recent een rondweg, waardoor het woonklimaat in Terhole sterk is verbeterd. Het landschap rondom Kuitaart en Terhole is een zeekeilandschap met dijken, kreekrestanten, polders en een grote visuele openheid. Het gebied is ingepolderd vanaf de Middeleeuwen tot zelfs het begin van de 20^e eeuw. De polder waarin het plangebied is gelegen is één van de oudste polders uit de regio.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De huidige vorm van oost Zeeuws-Vlaanderen is te danken aan het inpolderwerk van vooral middeleeuwse kloosters. In de regio waren vooral monniken van de kloosters van Ter Duinen, Ter Doest en Baudelo zeer actief. Tot begin 20^e eeuw werd er in de regio nog ingepolderd, deze jongste polders werden overigens niet meer door monniken ingepolderd. De Hoofdpolder waarin het plangebied is gelegen is één van de oudste polders van de regio. De laatste tiental jaren transformeert het gebied zich opnieuw. Agrarische bedrijven verdwijnen, landbouw wordt grootschaliger, het buitengebied transformeert zich van een uitsluitend agrarisch landschap naar een gebied waarin ook wordt gewoond en gerecreëerd. In de omliggende dorpen werken de bewoners vooral elders.



Afbeelding 5 Plangebied in 1935

2.3 Karakterisering omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de Molenstraat. De omgeving is hier overwegend open en in gebruik als agrarisch gebied. In het gebied liggen vooral solitaire boerderijen. Nabij het plangebied is nog een opvallende dijklintbebouwing, de Notendijk. Behalve woningen liggen aan dit bebouwingslint ook een basisschool en sportvelden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidsstukken op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau samengevat en teruggekoppeld naar onderhavig planvoornemen.

4.2 Ruimtelijk beleid

4.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden en;
- borging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. „Bundeling van verstedelijking en infrastructuur” en „organiseren in stedelijke netwerken” zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. Gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen. Daarnaast moet de sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting sterker worden.

Doorwerking beleid

Op grond van de Nota Ruimte kan worden geconcludeerd dat het plangebied is gelegen buiten het economisch kerngebied. Het betreft geen Habitatrichtlijngebied, Vogelrichtlijngebied of Natuurbeschermingswetgebied.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte biedt een inhoudelijk beleidskader waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen dienen te voldoen. Daarnaast wordt in de AMvB Ruimte provincies opgedragen bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich aan dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Het Rijk heeft besloten om nog geen nieuwe beleidskoersen op te nemen in de AMvB Ruimte; deze volgt pas bij de tweede fase van de invoering, die naar verwachting in 2011 wordt vastgesteld. De AMvB Ruimte houdt dus zolang de koers aan van de Nota Ruimte. Dit betekent dat het nog steeds belangrijk blijft de beleidslijnen uit de Nota Ruimte over te nemen in ruimtelijk beleid van lagere overheden, zoals bestemmingsplannen.

Doorwerking beleid

Het voorgenomen bouwplan is in lijn met de Nota Ruimte en daarmee naar verwachting ook in lijn met de nieuw vast te stellen AMvB Ruimte. Provinciale verordeningen op dit gebied zijn nog niet vastgesteld.

4.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken zoals onder meer het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planhorizon van zes jaar (2006-2012). Het Omgevingsplan bevat de visie en de rol van de provincie Zeeland, die in onderstaande alinea's in deze volgorde toelichting krijgt.

Visie

In de visie van de provincie is voor Zeeland karakteristiek dat het een open, groenblauw gebied is, een groot rivierendelta dat als een eiland tussen verstedelijkte gebieden ligt en een onderdeel van de ecologische kustzone van Noordwest-Europa is. Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan. Centraal thema is: “duurzaam ontwikkelen”. De volgende drie doelen zijn daarbij gesteld:

1. faciliteren van de economische dynamiek;
2. bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek;
3. versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Rol

Volgend aan de rijkstrend van decentralisering en deregulering stelt de provincie zich als rol wat terugtredend en meer faciliterend en coöperatief op, waarbij meer mogelijkheden en bevoegdheden komen te liggen bij gemeenten, belangengroeperingen en marktpartijen. De provinciale visie is daarbij richtinggevend, maar geen blauwdruk.

Hoofddoelen

In onderstaande tabel zijn de vier hoofddoelen vertaald naar de volgende benaderingen en uitwerkingen op hoofdlijnen:

Ontwikkelingsgerichte benadering, uitgangspunten	- integraal waterbeheer; - zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik; - ontkoppeling van milieu en economie; - havens in harmonie met omgeving; - ambitie voor recreatie; - flexibiliteit voor het agrarisch gebied; - bevolkingsgroei, meer ruimte voor nieuwkomers; - sterke steden en bundeling.
Sociale duurzaamheid, streven	- thuis, veilig, vertrouwd, herkenbaar, schoon, vitaal en gezond; - kleinschalig, kwalitatief goede openbare ruimte, bereikbaar, voorzieningen.
Deregulering	- afschaffing van de zonering van het landelijk gebied; - afschaffen van de kwantitatieve benadering van woningbouw; - meer ruimte voor recreatie; - meer ruimte voor ontwikkelingen in het landelijk gebied; - het voorkomen van overlap in gebieden van Natuurbeschermingswet en milieubescherming;
Uitvoering	- integrale opgaven; - investeren in omgevingskwaliteiten.

Doorwerking beleid

Voor de regio Zeeuws-Vlaanderen zijn een aantal gemeenschappelijke beleidsafspraken vastgelegd in het Omgevingsplan. De regio Zeeuws-Vlaanderen wordt gevormd door de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis. Deze gemeenten hebben begin 2005 een gezamenlijke bedrijventerreinvisie opgesteld. Het traject van de regionale agenda heeft geleid tot een gezamenlijk standpunt op de Hoofddijnennotitie voor het eerste Zeeuwse Omgevingsplan, een gezamenlijk kaartbeeld en een nadere uitwerking op de punten “afstemming woningbouw” en “ruimtebehoefte ramingen bedrijventerreinen”.

Kuitaart en Terhole zijn niet aangewezen als kernen waarin specifieke ontwikkelingen zullen plaats vinden. In het buitengebied kunnen bij agrarische, of voormalige agrarische bedrijven wel diverse nevenactiviteiten plaatsvinden, genoemd in een niet uitputtende Positieve lijst Nieuwe Economische Draggers.

De ontwikkeling van een dierenasiel / -pension wordt als toegestaan genoemd op de lijst van nieuwe economische dragers en past als vervangende ontwikkeling dan ook op het huidige perceel.

Nieuwe Economische Drager

Op het Zeeuwse platteland is een verbreding van de economie noodzakelijk. De economie is eenzijdig ontwikkeld, de agrarische sector is de belangrijkste. Boeren gaan noodgedwongen op zoek naar andere inkomsten. Zo doen functies hun intrede die niet passen in het landelijk gebied en die de kwaliteit van het landschap aantasten. Zeeland wil de situatie op het platteland verbeteren. De provincie wil nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken en stimuleren, maar voorkomen dat de landschappelijke kwaliteit op het platteland verder achteruitgaat.

Aanpak

Nieuwe functies kunnen zorgen voor verrommeling en aantasting van de open ruimten. Daarom heeft de provincie een instrument ontwikkeld: de positieve lijst. Hierop staan functies die in bestaande bebouwing in het landelijk gebied mogen worden ontwikkeld. Het gaat om functies die aansluiten bij de hoofdfunctie van het gebied. Deze verschillen dus per streek. De verdeling van functies moet in overeenstemming zijn met het streekplan, milieubeleid en waterbeleid. Voor elke nieuwe economische drager is vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan nodig. Vooraf moet zeker zijn dat de ondernemer bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ondernemer maakt hiervoor een plan. Landschapsontwikkeling, natuurontwikkeling, sanering van bebouwing en/of verbetering van de uitstraling van het erf maakt hiervan onderdeel uit. De provinciale toetsingscommissie Nieuwe Economische Dragers beoordeelt het plan. Bij een positief advies sluiten gemeente en ondernemer een contract

Doorwerking beleid

De landbouwverwante of niet-agrarische activiteiten zal plaats moeten gaan vinden in de aanwezige gebouwen met inachtneming van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte, zoals in bijlage 2 is aangegeven. De ruimte voor de Nieuw Economische Drager dient binnen de bestaande bebouwing in bouwkundige zin een afzonderlijke ruimte te vormen. Van de hoogst maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte mag worden afgeweken indien strikte toepassing zou leiden tot ondoelmatige situaties. Omdat de Nieuw Economische Drager binnen een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd hoeft niet afgeweken te worden van het bedrijfsvloeroppervlak.

De functieverandering dient gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing van het betreffende perceel, en / of een verbetering van de uitstraling van het erf, en / of sanering van de aanwezige overige gebouwen, met uitzondering van de woning met de daaraan ondergeschikte bijgebouwen. Door de Stichting Landschapsbeheer Zeeland is een inrichtingsplan gemaakt. Een deel van deze inrichting is inmiddels uitgevoerd.

Mate van bebouwing

Voor een dierenasiel/- pension is het toegestaan dat er maximaal 250 m² bebouwd vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de functie.

Verbouwing monumenten

Er zijn op het plangebied geen gebouwen aanwezig met een monumentale status. Wel heeft de voormalige varkensstal een karakteristieke uitstraling die als waardevol kan worden beschouwd. Als monument aangegeven panden mogen slechts worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, indien en voor zover het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendig karakter van het pand.

Relevante milieuaspecten

Met betrekking tot nieuwe functies, zoals in de bijlage nieuwe economische dragers bedoeld, zijn alleen bedrijven toelaatbaar die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een dierenasiel/- pension valt in categorie 3 er zal daarom moet met een omgevingsvergunning afgeweken worden. Een nadere beschrijving ten aanzien van de milieuaspecten is beschreven in paragraaf 5.8 Milieuzonering.

Milieubelemmeringen ten opzichte van agrarisch bedrijf

Door nieuwe functies, zoals in de bijlage nieuwe economische dragers bedoeld, mag geen situatie ontstaan die ten opzichte van de situatie van vóór de functieverandering, extra milieubelemmeringen oproept voor agrarische bedrijven in de omgeving van deze nieuwe functie. De nieuwe ontwikkelingen zorgen voor een afname in de milieubelemmering, daar sprake is van een lagere milieucategorisering.

Blijvende verbetering

Met betrekking tot nieuwe functies, zoals in de bijlage nieuwe economische dragers bedoeld, zijn alleen bedrijven toelaatbaar in ten minste één categorie lager dan het ter plaatse aanwezige bedrijf, met dien verstande dat bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in elk geval toelaatbaar zijn, evenals bedrijven in dezelfde categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als het aanwezige bedrijf, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving en gelet op de desbetreffende maatgevende milieuaspecten geacht kan worden te behoren tot een bedrijf in ten minste één categorie lager. De voormalige functie betrof een agrarisch bedrijf waar varkens werden gehouden. Deze activiteit valt in categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De nieuwe functie valt in categorie 3.2 van de staat van Bedrijfsactiviteiten waardoor vastgesteld kan worden dat er een blijvende verbetering optreedt ten aanzien van de oude situatie.

Advies NED

Voor de realisering van het hondenpension is advies gevraagd aan de toetsingscommissie Nieuwe Economische Dragere. Uit deze beoordeling komt naar voren dat het allen het onderdeel 'investering in ruimtelijke kwaliteit' betreft, die is gebaseerd op de 'Handreiking verevening'. In deze handreiking is een investering in ruimtelijke kwaliteit van €8.000,- voorgeschreven. In die gevallen waarbij in het recente verleden al aanzienlijke investeringen zijn gedaan, kan dit bedrag worden gehalveerd tot €4.000,-. Als eindconclusie wordt gegeven: 'De ruimtelijke kwaliteit wordt ons inziens met name door de verbeteringen aan de gebouwen en de nieuwe aanplant in voldoende mate verhoogd'. De gehele beoordeling is toegevoegd in de bijlage.

4.3 Cultuurhistorisch beleid

Rijksbeleid

Om schade aan het nationale bodemarchief te beperken en zoveel mogelijk te voorkomen, ondertekende Nederland op 16 januari 1992 het Europese Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed in Valletta (Malta). Voor de Europese landen gold vanaf dan het behoud van archeologische waarden in situ, dat is op de plaats waar die waarden zich bevinden. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet moeten worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Wanneer bescherming en inpassing niet mogelijk is, moet de archeologische informatie door onderzoek veilig worden gesteld. De kosten hiervan zijn voor de initiatiefnemer. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, het Verdrag van Malta, in werking getreden.

Provinciaal beleid

De archeologische uitgangspunten zijn opgenomen in het Omgevingsplan van de Provincie Zeeland. De provincie past dit beleid toe op die gebieden waar zij een toetsende rol heeft in de planvorming, zoals bij bestemmingsplannen en andere procedures in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, bij vergunningverlening als ontgrondingsvergunningen en bij eigen ontwikkelingen van de provincie zelf, zoals natuurontwikkeling en aanleg van provinciale infrastructuur. Het beleid hanteert de volgende uitgangspunten:

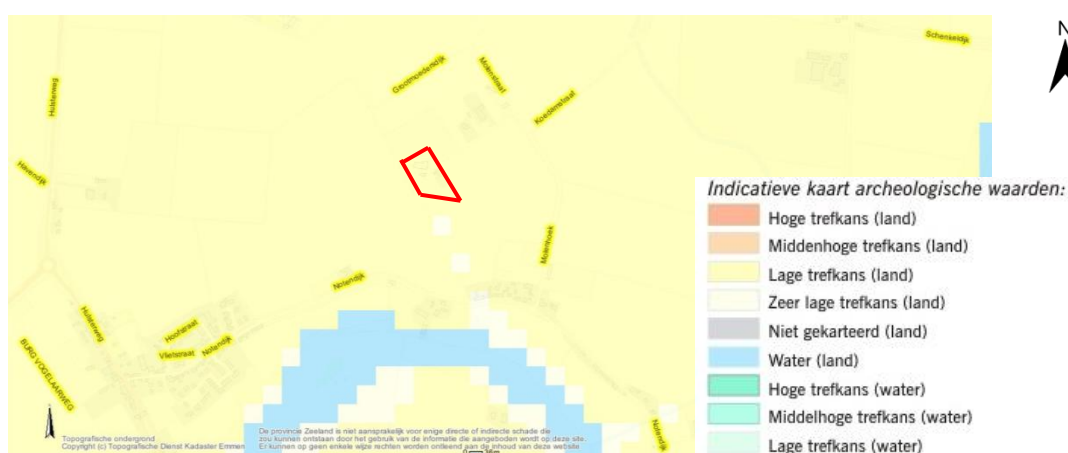
- Behoud in situ en bescherming van de terreinen die op de Archeologische Monumenten Kaart voorkomen;
- Onderzoek naar het voorkomen van archeologische terreinen, eventueel gevolgd door behoud in situ en bescherming, in gebieden die op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden staan aangegeven met hoge en middelhoge archeologische trefkans of verwachtingswaarde;
- Onderzoek naar het voorkomen van archeologische terreinen (eventueel gevolgd door behoud in situ en bescherming) op en in de directe omgeving van bekende vindplaatsen, geregistreerd in Archis of het Zeeuws Archeologisch Archief.

Uitwerkingsnota cultuurhistorie en monumenten 2007-2012

De Provincie Zeeland investeert in het behoud, de ontwikkeling, de ontsluiting en het gebruik van cultuurhistorisch erfgoed. Uitgangspunten daarbij zijn:

- behoud door ontwikkeling;
- een gebiedsgerichte benadering;
- behouden en versterken van het kenmerkend Zeeuwse;
- de mate van kwetsbaarheid in onze samenleving; nagaan in hoeverre belangen zich sterk maken voor het kunnen behouden van cultuurhistorische waarden.

De Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) is een instrument voor integraal en gebiedsgericht beleid en daarnaast een informatiebron. Culturele planologie is een wijze van planontwikkeling die nadrukkelijk wordt nagestreefd. Beleidsmatig onderscheid is gemaakt naar cultuur- en natuurlandschap, stedelijk gebied, gebouwde monumenten en mobiel erfgoed. Voor deze onderdelen zijn uitgangspunten en instrumenten geformuleerd en middelen vrijgemaakt om de hoofddoelen te kunnen bereiken. De provincie stelt een platform historische kerken in en wil planologisch medewerking verlenen aan multifunctioneel gebruik teneinde geconstateerde waarden te kunnen behouden.



Afbeelding 8 Indicatieve kaart archeologische waarden (plangebied binnen rode lijnen)



Afbeelding 9 Cultuurhistorische waardenkaart van plangebied Molenstraat 7

Doorwerking beleid

Op de Archeologische Monumentenkaart is aan het plangebied en de directe omgeving daarvan geen archeologische waarde toegekend. Het plangebied en omgeving zijn op de Indicatieve kaart Archeologische waarden opgenomen als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Op grond hiervan is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaat wel een meldingsplicht ex artikel 47 van de Monumentenwet (1988) voor vondsten bij sloop-, graaf- en saneringswerkzaamheden. De melding vindt plaats bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland. De woning is aangeduid als een historische boerderij en maakt onderdeel uit van de cultuurhistorische hoofdstructuur van 1850 – 1945 en heeft een MIP (Monumenten Inventarisatie Project) aanduiding.

4.4 Groenbeleid

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en diersoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soorten beschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van “natuurlijke habitats” en “wilde flora en fauna”.

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wild levende plant- en diersoorten. Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied dieren voorkomen die op de Rode Lijst van bedreigde soorten staan.

Doorwerking beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bovenstaande wetgeving. Hiertoe is onderzoek uitgevoerd. De uitwerking hiervan vindt plaats in paragraaf 5.4 flora en fauna.

Nota natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de nota ‘natuur voor mensen, mensen voor natuur’ van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, opgesteld in 2000, is het nationaal natuurbeleid voor een periode van 10 jaar weergegeven. De hoofdstelling uit de nota luidt:

‘Behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving’.

De verbreding van het natuurbeleid, het feit dat vier nota’s worden geïntegreerd en de wens om tot een eenvoudiger beleidsstelsel te komen, leiden tot een aanpak waarbij de beleidsvelden natuur, bos, landschap en biodiversiteit niet meer afzonderlijk in deze nota terugkeren. De ambities uit het beleid zijn omgezet in vijf perspectieven:

- Nederland Internationaal-Natuurlijk: het versterken van de inzet voor (en aansluiting bij) het internationale natuurbeleid;
- Nederland Groot(s)-Natuurlijk: het versterken en verder tot stand brengen van de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nederland Nat-Natuurlijk: het benutten van kansen in Nederland voor karakteristieke natte natuur;
- Nederland Landelijk-Natuurlijk: het versterken van de kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied door inschakeling van boeren en het beter benutten van biologische diversiteit binnen de productiesystemen;
- Nederland Stedelijk-Natuurlijk: het realiseren van voldoende natuur in en om de stad.

Doorwerking beleid

Voor de komende tien jaar wordt ingezet op een krachtige voortzetting van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur en meer aandacht voor natte natuur. Ook heeft een offensieve landschapsaanpak met een ontwikkelings- en ontwerpgerichte landschapsstrategie de nodige aandacht en dient rond stedelijke gebieden voldoende hoogwaardig groen aanwezig te zijn.





Afbeelding 10 Natuurgebiedsplan Provincie Zeeland

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hulst. Nabij het plangebied zijn enkele open en natte groenstructuren die onderdeel uitmaken van de Ecologisch Hoofdstructuur van de provincie Zeeland. Het is dan ook wenselijk dat de functieverandering gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing van de landschapsontwikkelingen bij het betreffende perceel. Omdat het gehele perceel wordt terug gebracht naar een oorspronkelijk Zeeuws erf past de ontwikkeling prima binnen het landschap.

4.5 Milieubeleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4

In de kabinetsnota Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) uit 2001 wordt het te voeren milieubeleid tot 2030 uiteengezet. Het NMP4 wil een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen dertig jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Om deze ambitie te bereiken zijn systeeminnovaties nodig. De hiermee beoogde realisering van duurzaamheid is onder andere gericht op:

- Emissies, energie en mobiliteit: omschakeling naar een duurzame energiehuishouding;
- Biodiversiteit en natuurlijk hulpbronnen: omschakeling naar een duurzaam gebruik;
- Beleidsvernieuwing stoffen;
- Beleidsvernieuwing externe veiligheid;
- Beleidsvernieuwing milieu en gezondheid;
- Vernieuwing van het milieubeleid voor de leefomgeving.

Doorwerking beleid

Belangrijke elementen uit dit Nationaal Milieubeleidsplan is het streven naar het in kaart brengen van de bodemkwaliteit in Nederland en de beperking van het aanbod verontreinigde grond. De uitwerking hiervan vindt plaats in paragraaf 5.2 bodemkwaliteit.

4.6 Verkeersbeleid

Nota Mobiliteit

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit. Deze nota bouwt voort op het nationale verkeers- en vervoersplan (NVVP), maar heeft nadrukkelijk een eigen agenda. Om die reden en om verwarring met de oude nota te voorkomen, is besloten de naam Nationaal Verkeers- en Vervoersplan te veranderen in Nota Mobiliteit. Deze nota gaat uit van het standpunt "Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal". Goede bereikbaarheid wordt als een voorwaarde gezien en er wordt gestreefd naar een optimalisering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht).

Provinciaal beleid

Het rijksbeleid is door de provincie Zeeland ingepast in het "Provinciaal Verkeer en Vervoersplan, Mobiliteit op maat" (PVVP, 2003). De hoofddoelstelling van dit plan is: "Zeeland biedt aan iedereen een optimaal verkeers- en vervoerssysteem, waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in goede verhouding staat tot de kwaliteit van de samenleving als geheel, en dat recht doet aan de verschillende functies in de gebieden." Inhoudelijk is het ruimtelijke beleid van Zeeland gericht op het

versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is neergelegd in het Omgevingsplan. Het verkeers- en vervoerssysteem kan door de opzet en inrichting van het wegennet en de wijze van uitvoeren van maatregelen een bijdrage leveren aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid is naar regionaal niveau vertaald. Voor de gemeente Hulst ligt de nadruk op de cultuurlandschappelijke waarde. De belevingswaarde en landschappelijke kwaliteit voor wandelaars en fietsers zijn leidend voor het beleid. De rol van de auto in het gebied wordt echter onderkend. Regulering van het autosysteem is vanwege de culturele waarde echter op zijn plaats. Daarom ligt de nadruk op een inpassing van Duurzaam Veilige infrastructuur die recht doet aan de landschappelijke kwaliteiten. Door extra aandacht voor het visuele aspect van verkeersmaatregelen, kan de kwaliteit van het landschap worden versterkt. Om de hinder zo veel mogelijk te beperken, wordt het gebiedsvreemd autoverkeer zo veel mogelijk teruggedrongen. Binnen het profiel ligt de nadruk op het weren van sluipverkeer en het concentreren van autoverkeer op een beperkt aantal aders.

Gemeentelijk beleid

Vanwege het ontbreken van de nodige financiële middelen ontbreekt het de gemeente aan een verkeer- en vervoerbeleid. Dit wil niet zeggen dat er in dit kader niets aan beleid wordt gedaan. Veelal worden de aspecten gelijktijdig meegenomen met uit te voeren straat- en/of wegwerkzaamheden.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Kader

Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden. Pas als dit onmogelijk blijkt te zijn is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgraving noodzakelijk. Als nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld, dient rekening gehouden te worden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor delen die binnen een lage trefkans vallen zijn bij nieuwe ontwikkelingen geen consequenties ten aanzien van archeologie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen delen die in een redelijke tot grote en zeer grote trefkans vallen, dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan, zal in die gevallen altijd voorafgaand archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden.

Conclusie

Op de Archeologische Monumentenkaart is aan het plangebied en de directe omgeving daarvan geen archeologische waarde toegekend. Het plangebied en omgeving zijn op de Indicatieve kaart Archeologische waarden opgenomen als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Daar de ontwikkelingen in de bestaande bebouwing zal plaats vinden en er daardoor niet bijgebouwd wordt, of in de bodem wordt geroerd is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Bodemkwaliteit

Kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijke leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) en de Woningwet (Ww) stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigen. Indien bij planvorming blijkt dat de bodem verontreinigd is, dient de aard en omvang van deze verontreiniging vastgesteld te worden. Verontreiniging kan twee dingen betekenen bij de planvorming:

- Niet saneren: indien de verontreiniging voor het beoogde doel niet hoeft te worden gesaneerd, kan het ruimtelijke plan voor wat betreft deze verontreinigingen zonder meer doorgang vinden.
- Saneren: indien de verontreiniging moet worden gesaneerd dient een saneringsplan te worden opgesteld en ingediend bij de provincie Zeeland. In sommige gevallen kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding bij de provincie. Na goedkeuring door de provincie kan de sanering doorgang vinden. Na afloop dient de sanering te worden geëvalueerd en ook dit verslag dient ter goedkeuring aan de provincie te worden voorgelegd. Tijdens de saneringsprocedure kan de ruimtelijke procedure worden voortgezet. Wanneer een bouwvergunning verleend zou moeten worden, dan kan dit pas worden verleend na goedkeuring van de provincie over het saneringsplan of melding. In deze ontwikkeling is er geen sprake van bouwen, maar restauratie.

Conclusie

Voor het perceel 'Molenstraat 7 te Kuitaart' is op 14 augustus 2006 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen in de huidige bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie, c.q. inventariseren of het voormalige of huidige gebruik van het terrein en zijn omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem (grond en grondwater)

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek zoals omschreven in de NEN 5740 van het Nederlands Normalisatie Instituut. Hieronder worden in het kort de conclusies weergegeven.

Op basis van vooronderzoek is de locatie onderverdeeld in zeven deellocaties.

¹ Grond-, gewas- en milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen' B.V. , Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 7 te Kuitaart, 29 augustus 2006, projectnr.: 06A0712

Algemeen verdacht terreingedeelte

De hypothese van een verdachte locatie met een diffuse bodembelasting en een heterogene verdeling wordt aanvaard, de matig verhoogde concentratie arseen in het grondwater uit peilbuis P2 (boring 9) is dusdanig dat formeel vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Echter de aangetroffen verhoogde concentraties arseen kan vermoedelijk verklaard worden door bodemfysische eigenschappen in deze regio (marine afzettingen). Op basis van deze wetenschap kan worden gesteld dat er met betrekking tot de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en milieu aanwezig zijn. Er dient echter rekening te worden gehouden met het feit dat het grondwater niet zondermeer geschikt is voor alle denkbare toepassingen.

Voormalige bovengrondse dieseltank in lekbak;

Er is een lichte verontreiniging van minerale olie aangetoond, echter aanvullend onderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk. De hypothese verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting en een duidelijke verontreinigingskern wordt dan ook aanvaard.

Voormalige bovengrondse dieseltank;

Er is een lichte verontreiniging van minerale olie aangetoond, echter aanvullend onderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk. De hypothese verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting en een duidelijke verontreinigingskern wordt dan ook aanvaard.

Voormalige bovengrondse HBO-tank1;

Er is een lichte verontreiniging van minerale olie aangetoond, echter aanvullend onderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk. De hypothese verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting en een duidelijke verontreinigingskern wordt dan ook aanvaard.

Voormalige bovengrondse HBO-tank2;

Er is een lichte verontreiniging van minerale olie aangetoond, echter aanvullend onderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk. De hypothese verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting en een duidelijke verontreinigingskern wordt dan ook aanvaard.

Brandplaats 1

Er is een lichte verhoogde concentraties van lood, zink, PAK (som 10) en minerale olie aangetoond, echter aanvullend onderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk. De hypothese verdachte locatie en een plaatselijke bodembelasting en een duidelijke verontreinigingskern wordt dan ook aanvaard.

Brandplaats 2

Er zijn geen verdachte concentraties aangetroffen, aanvullend onderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk. De hypothese verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting en een duidelijke verontreinigingskern wordt dan ook verworpen.

Brandplaats 3

Er is een lichte verhoogde van concentraties PAK (som 10) en minerale olie aangetoond, echter aanvullend onderzoek ter plaatse is niet noodzakelijk. De hypothese verdachte locatie en een plaatselijke bodembelasting en een duidelijke verontreinigingskern wordt dan ook aanvaard.

Indien grondafvoer plaats vindt is het Bouwstoffenbesluit van kracht, onderhavig onderzoeksrapport kan door het bevoegd gezag (Gemeente / Waterschap) als niet afdoende worden beschouwd. Het plangebied hoeft gezien de onderzoeksresultaten niet te worden gesaneerd. De ontwikkelingen kunnen dan ook doorgang vinden.

5.3 Externe veiligheid

Kader

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

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

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt.

Conclusie

Uit de risicokaart blijkt voor het plangebied het volgende: Hier geldt uitsluitend een overstromingsrisico kans 1 op 250 jaar, met potentiële diepte van 50 tot 80 cm. Door de ligging nabij de Westerschelde is er een overstromingsgebied aangewezen. Het plangebied ligt binnen dit overstromingsgebied. Voor de overstromingsdiepte zijn drie klassen, binnen het overstromingsgebied, aangewezen. De klassen geven aan wanneer een dergelijke overstroming zich kan voordoen.

1. Eens per 10 jaar;
2. Eens per 50 jaar;
3. Eens per 250 jaar.

Bij een overstroming van eens in de 250 jaar zal de waterdiepte tussen de 0,5 en 0,8 meter bedragen. In de uitleg over deze waterdieptes wordt omschreven dat bij een dergelijke overstroming het voor de bewoners nog goed mogelijk is om zich zelf in veiligheid te brengen en de woningen nog bereikbaar zijn per militair voertuig.

Transport over water

De Westerschelde is aangewezen als hoofdvaarweg. Gesteld kan worden dat over de Westerschelde vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, welke de externe veiligheid kan bedreigen. De Westerschelde ligt op minimaal circa 5300 meter van het plangebied. De veiligheidscontouren als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen op de Westerschelde vallen geheel binnen de Westerschelde. Voor de toelaatbaarheid van kwetsbare functies in het plangebied heeft dit geen gevolgen.

Transport over het spoor

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich geen spoorlijn. Onderzoek naar veiligheidsrisico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is niet noodzakelijk.

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand.

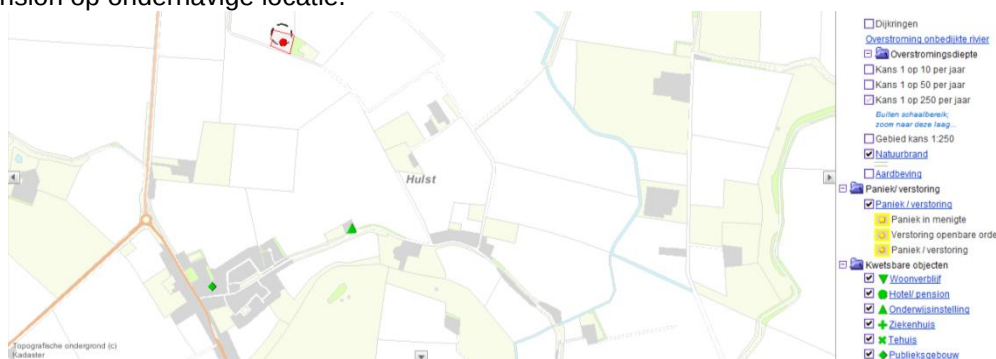
Transport over de weg

Op circa 1000 meter van het plangebied ligt de rijksweg N60. Deze rijksweg is niet aangewezen als route voor transport van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico en het plaatsgebonden risico zijn niet in het geding.

Inrichtingen

De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de gemeente Hulst zijn wel bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben geen invloed op het plangebied.

Wat betreft de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het oprichten van een dierenpension op onderhavige locatie.



Afbeelding 11 Risicokaart plangebied

5.4 Flora en Fauna

Kader

De Flora- en Faunawet heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en diersoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soorten beschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van "natuurlijke habitats" en "wilde flora en fauna".

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wild levende plant- en diersoorten. Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten moet een ontheffing worden aangevraagd. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied dieren voorkomen die op de Rode Lijst van bedreigde soorten staan.

Risico's op het gebied van flora en fauna bestaan doorgaans uit de aanwezigheid van beschermde soorten of habitats op een projectlocatie (zoals op het terrein of in de bestaande gebouwen). In het bestemmingsplan moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen als gevolg van de Flora- en faunawet, in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is.

De bescherming van natuurgebieden is sinds 1 oktober 2005 geregeld in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de bepalingen over gebiedsbescherming uit de Vogel- en Habitatrichtlijn omgezet in Nederlands recht. In, maar ook in de nabijheid van, een beschermd natuurgebied gelden strengere regels dan in andere gebieden. Met de inwerkingtreding worden belangrijke Europeesrechtelijke verplichtingen geïmplementeerd. De Natura 2000-gebieden maken hiervan een belangrijk onderdeel uit. Het plangebied is niet gelegen in een habitat- en vogelrichtlijn- of Natura 2000 gebied.

Conclusie

Het studiegebied van de uitgevoerde quickscan² betreft kilometerhokken 061-370 en 061-371. Het onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage. Het studiegebied bestaat grotendeels uit agrarisch gebied. Het plangebied van Molenstraat 7 bestaat uit een historisch boerenhof. Het hierop gelegen oude schuurtje (varkensstal) is in een vervallen staat. Na renovatie zal het gaan dienen als hondenpension.

In het algemeen geldt dat bij het slopen of renoveren van panden voorafgaand aan de werkzaamheden de aanwezige soorten worden geïnventariseerd. In deze situatie is er sprake van renovatie. Als er geen tabel 2- of 3- soorten en geen broedende vogels worden aangetroffen zijn geen extra maatregelen nodig. Voor de wel aanwezige vogels en tabel-2 en -3 soorten of broedvogels dient een ecologisch protocol te worden opgesteld.

Aanwezige natuurwaarden

- In het studiegebied zijn geen waarnemingen bekend en ook niet te verwachten van; slakken, kevers, kreeftachtigen, reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, ongewervelde en tweekleppige die in het kader van de Flora- en faunawet zijn beschermd;
- In het studiegebied komen watervogels voor. De voorgenomen activiteiten zijn niet verstorend voor watervogels;
- In het studiegebied komen zoogdieren voor die door de Flora- en faunawet beschermd worden. Het gaat hierbij om soorten uit tabel 1 (algemene soorten) en soorten uit tabel 3 (streng beschermde soorten). De voorgenomen activiteit heeft geen nadelige invloed op deze soorten;

² Adviesbureau Wieland, Quickscan Ten behoeve van de flora- en faunawet en natuurwetgeving voor het renoveren van een schuur te Kuitaart, 10 augustus 2010

- In het studiegebied komen broedvogels voor, in het werkgebied zijn broedvogels te verwachten. Geadviseerd wordt de varkensstal te renoveren buiten de broedperiode en de beplanting te verwijderen buiten de broedperiode (richtlijn rooien beplanting 15 juli – 15 maart). De voorgenomen werkzaamheden zijn niet nadelig voor broedvogels in de omgeving van het werkgebied waarvan het gehele leefgebied beschermd is;
- In het studiegebied komen amfibieën voor die door de Flora- en Faunawet beschermd worden. De waarde van het werkgebied voor amfibieën is nihil. De werkzaamheden zijn niet nadelig voor beschermde amfibieën;
- In het plangebied zijn beschermde vaatplanten aangetroffen: tongvaren en steenbreekvaren (beiden tabel 2), voor beide soorten geldt dat gehandeld kan worden conform de gedragscode Bouw en Ontwikkelsector.

Vaatplanten, mossen en korstmossen

Er zijn twee beschermde soorten aangetroffen: Tongvaren en Steenbreekvaren (beiden opgenomen in tabel 2). Voor beide soorten is de gedragscode Bouw en Ontwikkelsector, deze gedragscode is op 20 april 2009 goedgekeurd door het ministerie van LNV.

Aanbeveling muurplanten

De muur kan worden gerenoveerd met behoud van de varen. De eigenaren hebben aangegeven deze optie wel te zien zitten. Indien dit uiteindelijk niet toepasbaar blijkt te zijn kunnen de planten in overleg met Stichting Landschapsbeheer Zeeland uitgeplant worden op een geschikte locatie in Oost Zeeuws-Vlaanderen. Verplanten en het renoveren van de muur dient te gebeuren in de periode augustus tot en met half april.



Afbeelding 12 De beschermde Steenbreekvaren groeiend op de voormalige varkensstal

Ontheffing

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden is, gezien de huidige toestand van het terrein (augustus 2010) en gebruik makend van de huidige (augustus 2010) beschikbare gegevens, geen ontheffingsaanvraag noodzakelijk in het kader van de Flora- en faunawet indien voorgestelde aanbevelingen ten aanzien van muurplanten worden opgevolgd.

5.5 Geluid

Kader

Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidshinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen.

In opdracht van de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek³ verricht voor een op te richten honden pension aan de Molenstraat 7 te Kuitaart in gemeente Hulst. Het onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage. Het doel is het bepalen van de geluidsuitstraling van de inrichting naar de omgeving en het toetsen van de geluidsbelasting aan het wettelijke kader.

Normstelling

De te hanteren normstelling voor de onderhavige locatie volgt uit de handreiking Industrielawaaï en Vergunningverlening. Aangezien de gemeente Hulst geen specifiek geluidsbeleid heeft dienen, conform sectie 3 van de handreiking, de richtwaarden voor het optredende langetijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAR;LT) uit de Circulaire industrielawaaï gehanteerd te worden.

Voor onderhavige situatie is sprake van een landelijke omgeving

Tabel; langetijdgemiddeld beoordelingsniveau

Aard van de woonomgeving		Richtwaarden [dB(A)]	
	7.00 - 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 7.00 uur
Landelijke omgeving	40	35	30

Voor wat betreft het optredende maximale geluidsniveau (LA;max) wordt in de handreiking geadviseerd een niveau van bij voorkeur niet meer dan 10 dB(A) boven het langetijdgemiddelde niveau aan te houden, echter in beginsel niet meer dan:

Tabel; maximale geluidsniveau

	7.00 - 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 7.00 uur
Landelijke omgeving	70	65	60

Het aspect indirecte hinder dient beoordeeld te worden conform de Circulaire indirecte hinder. Hierin is gesteld dat de geluidsbelasting (LA;eq) vanwege wegverkeer dat akoestisch herkenbaar is als op weg naar of afkomstig van de inrichting bij voorkeur niet meer mag bedragen dan:

Tabel; indirecte hinder

	7.00 - 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 7.00 uur
Landelijke omgeving	50	45	40

Conclusie

Tabel; langetijdgemiddeld beoordelingsniveau

Immissiepunt		Richtwaarden [dB(A)]	
	7.00 - 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 7.00 uur
001 Woning Molenstraat	29,6	25,5	25,0
002 Woning Notendijk	25,2	18,0	20,3

³ Grontmij, Hondenpension aan de Molenstraat 7 te Kuitaart – Akoestisch onderzoek in het kader van een aanvraag om milieuv vergunning, 20 april 2009, projectnr: 276251.

Tabel; maximale geluidsniveau

	7.00 - 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 7.00 uur
001 Woning Molenstraat	58,7	51,8	50,8
002 Woning Notendijk	55,0	53,8	45,1

Tabel; indirecte hinder

	7.00 - 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 7.00 uur
001 Woning Molenstraat	30,3	29	-
002 Woning Notendijk	-	-	-

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van woningen van derden in overeenstemming is met de voorgestelde geluidsgrenswaarden en dat daardoor sprake is van een in milieuhygiënische zin acceptabele situatie.

5.6 Kabels en leidingen

Kader

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden.

Conclusie

Binnen het plangebied en omgeving zijn geen leidingen en kabels van enige betekenis aanwezig.

5.7 Luchtkwaliteit

Kader

De Wet luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Er zijn voor de verschillende stoffen normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen. Deze normen moeten uiterlijk in 2010 gerealiseerd zijn.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De ontwikkeling betreft het oprichten van een hondenpension binnen de bestaande varkensstal. De agrarische bedrijfsfunctie verdwijnt. De grenzen binnen de regelingen van NIBM zijn ≤ 500 woningen of ≤ 33.333 m² kantoren met één ontsluitingsweg. De grenzen in ogenschouw nemende is het aannemelijk dat de geplande ontwikkeling past binnen de regeling NIBM, aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.8 Milieuzonering

Kader

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Conclusie

Een hondenpension valt in milieucategorie 3.2 en heeft een hinderzone van 100 meter. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven en uitsluitend woningen op meer dan 130 m afstand. In het plangebied is het daardoor niet nodig rekening te houden met milieuzonering ten aanzien van bedrijfsbestemmingen en woningen.

5.9 Waterparagraaf



Afbeelding 13 aanwezige waterstructuren

Kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijk plan een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is ervoor zorg te dragen dat de wateraspecten goed belicht en expliciet betrokken worden in de besluitvorming van een ruimtelijk plan. Uit de waterparagraaf zal blijken of compenserende maatregelen nodig zijn.

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water(KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingskwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad.

Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er weinig directe invloed is.

Nationaal Waterplan (2009)

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het kabinet Balkenende IV heeft het Nationaal Waterplan in december 2009 vastgesteld. Met de val van het kabinet Balkenende-IV heeft de Tweede Kamer het Nationaal Waterplan (NWP) controversieel verklaard.

Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Doordat het Nationaal Waterplan (NWP) controversieel is verklaard, kunnen een aantal onderdelen (projecten) uit het Structuurvisiedeel van het NWP voorlopig niet uitgevoerd worden. De Stroomgebiedbeheerplannen zijn een bijlage van het NWP. De Ministerraad heeft 27 november 2009 de Stroomgebiedbeheerplannen 2009-2015 van de Eems, Maas, Rijndelta (Nederlandse deel) en Schelde vastgesteld.

Stroomgebiedbeheerplan Schelde (2009)

Nederland heeft in 2009 een stroomgebiedbeheerplan voor het Nederlandse deel van het Scheldestroomgebied vastgesteld. In het plan komen de maatregelen te staan die Nederland in de periode 2010-2015 en daarna zal uitvoeren om aan de verplichtingen van de Europese Kaderrichtlijn Water te voldoen. De maatregelen moeten ertoe leiden dat het water in het stroomgebied van de Schelde schoner wordt en het ecosysteem daarvan natuurlijker.

Planherziening provinciaal omgevingsplan Zeeland kaderrichtlijn water (2009)

De Kaderrichtlijn water eist dat de doelen voor de begrensde waterlichamen gedetailleerd worden vastgelegd in regionale plannen. Voor de provincie Zeeland gebeurt dit door middel van de herziening van het Omgevingsplan 2006 – 2012, waar het provinciaal waterhuishoudingsplan een integraal onderdeel van vormt.

De Herziening omgevingsplan Zeeland Europese kaderrichtlijn Water is de formele vaststelling van doelen voor overige wateren en waterlichamen, de statusbeschrijvingen en de begrenzingen van waterlichamen voor het Zeeuwse deelstroomgebied van de Schelde. Deze herziening heeft betrekking op doelen voor grond – en oppervlakte wateren en de maatregelen om deze doelen te bereiken. De herziening heeft uitsluitend betrekking op het Zeeuwse deelstroomgebied van de Schelde.

Waterbeheersplan Waterschap Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015

Het waterbeheer is essentieel voor het wonen, werken en recreëren in dit unieke waterschapsgebied. Het water beschouwen we als een belangrijk ordenend principe bij de gebruiksmogelijkheden van en de ontwikkelingen in het beheergebied. In dit Waterbeheerplan komen al die zaken in onderling verband aan de orde. Het waterschap zet stevig in op realisatie van de afspraken uit het Regionaal Bestuursakkoord Water. Speerpunten voor het waterschap hierin zijn het voorkomen van wateroverlast en de acties voortkomend uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Samenwerking met verschillende instanties en doelgroepen vindt steeds intensiever plaats. Dit komt tot uiting in de deelname en actieve inbreng van het waterschap in vele gebiedsgerichte plannen en projecten. Het waterschap is sinds jaren gewend aan het werken vanuit een gezond kostenbewustzijn. We willen daarbij kwaliteit leveren, innovatief zijn, bewust zijn van de omgeving en tijdig inspelen op de kansen die zich voordoen. Stedelijk waterbeheer is een thema dat in het waterschapsgebied nadrukkelijk op de kaart is gezet. Door nauwe samenwerking met de drie gemeenten moet zorgen om de afvalwaterketen en het waterbeheer zo goed en efficiënt mogelijk af te stemmen.



Afbeelding 14 Waterkanskaart provincie Zeeland

Gemeentelijk RioleringsPlan 2005-2009

Voor genoemd beleid is voor zover van toepassing verwoord in het Gemeentelijk RioleringsPlan 2005-2009. In de planperiode is gekozen voor het behalen van de basisinspanning. De aanleg van de riolering in het buitengebied zal voor 2008 worden gerealiseerd. Landelijk is er een doelstelling geformuleerd over het afkoppeling van schone verharde oppervlakken. Over een periode van 20 jaar moet 20 % van het verhard oppervlak afgekoppeld zijn. De gemeentelijke invulling van deze doelstelling is als volgt: Bij alle plannen worden de mogelijkheden onderzocht van afkoppelen. Indien het technische en financieel haalbaar is, wordt afkoppeling toegepast.

Stedelijk waterplan Zeeuws Vlaanderen

Op 9 november 2006 is de visienota van het Stedelijk waterplan door de gemeenteraad van de gemeente Hulst vastgesteld. De visie ten aanzien van de thema's verantwoordelijkheden, waterkwantiteit, waterkwaliteit, ecologie, water in relatie tot ruimtelijk ordening, afvalwater, afkoppelen regenwater, monitor, evaluatie, organisatie en communicatie is waar mogelijk gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving. Deze bestaande wet- en regelgeving is vastgesteld door de EU, het Rijk, de provincie Zeeland, het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen en/of de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

Conclusie

De nieuwe ontwikkelingen vinden plaats in bestaande bebouwingen en de voormalige varkensstal blijft het zelfde in omvang, waardoor er maar een minimale toename plaats vindt in verharding. Door het verdwijnen van de mestputten neemt het verhard oppervlakte met 100m² af. Hierdoor hoeven geen extra waterbergende maatregelen te worden genomen. Wel wordt ingezet op opvang van hemelwater als inzet van grijswater.

Het lozen van water zal geschieden op het Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) systeem van de woning daar er geen rioolaansluiting is. Dit is een IBA waterzuivering klasse 2. Het water uit de IBA zal worden geloosd op de sloot achter het perceel.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008).

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2008 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvoi. Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn er geen verschillen.

6.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3 Bestemmingsbepalingen (hoofdstuk 2)

Bij het opstellen van de regeling is uitgegaan van de opzet van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De opzet van deze regeling is verankerd in de nieuwe Bro. Per hoofdfunctie is een bestemmingsregeling opgenomen, die volgende onderdelen kan bevatten:

1. Bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. Bouwregels: een nadere beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
3. Nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. Specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
5. Ontheffing van de gebruikersregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
6. Wijziging.

Artikel 3 Water

Dit artikel regelt de waterfunctie die ligt op de sloot langs de plangrens. De bestemming is in eerste instantie gericht op het bieden van mogelijkheden voor het beheer van de waterhuishouding van het gebied.

Artikel 4 Wonen

Dit artikel regelt het gebruik dat wordt toegekend aan woningen voor de huisvesting van personen. Daarnaast wordt in dit artikel ook het dierenpension, het dieren uitloopgebied en de schuur geregeld.

6.4 Algemene regels (hoofdstuk 3)

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-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 nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt geteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Dit artikel bestaat uit drie delen:

- Hoogtematen
- Overschrijding bouwgrenzen
- Afwijkingsbevoegdheid

Hoogtematen

De goothoogte of bouwhoogte van gebouwen is, met uitzondering van enkele afwijkende situaties geregeld in dit artikel. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat de opgenomen goothoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, dakkapellen etc.

Overschrijden bouwgrenzen

De op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

afwijkingsbevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de hoogtes en maten zoals in eerdere regels is aangegeven.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Deze regels verbieden het gebruik dat strijdig is met de bestemming.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de hoogtes en maten zoals in eerdere regels is aangegeven.

6.5 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Artikel 9 Overgangsrecht

De overgangsregel heeft ten doel om bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning en die afwijken van het plan gedeeltelijk mogen worden vernieuwd, veranderd of vergroot mits de afwijking met het plan hierdoor niet wordt vergroot. Verder heeft dit artikel als doel om bestaand gebruik op het tijdstip van het van kracht worden van het plan het bestaande gebruik van de in het plan begrepen gronden en/of daarop staande opstallen, dat in strijd is met het plan mag worden voortgezet indien de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 10 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregels" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.2.1 van het Bro is de gemeenteraad verplicht voor gronden waarop een woning wordt gebouwd gelijktijdig met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen ronden anderszins verzekerd is;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering (als bedoeld in art 6.13 Wro) niet noodzakelijk is, en
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De kosten van het (bouw)plan en het opstellen van het bestemmingsplan zijn geheel voor de aanvrager (en betrokken partners). Het opstellen van een exploitatieplan is daardoor niet nodig. Het plan is economisch haalbaar geacht door de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereidingen van plannen op ruimtelijk gebied. Een vooraankondig van plannen op ruimtelijk gebied. Een vooraankondiging van het plan heeft reeds plaatsgevonden op 8 september 2010. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen in de gemeentewinkel te Hulst. Daarnaast zal het bestemmingsplan tijdens de periode van inzage legging via elektronische weg raadpleegbaar zijn. 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.

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan wordt overleg gepleegd met de volgende instanties c.q. organisaties: