

agenda nummer	Volgnummer rv2013/25	Aan
datum	De raad van de gemeente Hulst	
25 maart 2013		
portefeuillehouder		
wethouder D.J.G.M. van Damme-Fassaert		

Onderwerp: voorstel tot het gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Buitengebied

Aanleiding

Voor het gehele buitengebied van de gemeente Hulst dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dienen voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen digitaal en geactualiseerd te zijn (jonger dan 10 jaar). Het vigerende bestemmingsplan "buitengebied zuid" is van 1996 en het bestemmingsplan "buitengebied noord" is van 2005. Het is wenselijk om voor het gehele buitengebied van de gemeente een eenduidige bestemmingsplanregeling te hebben. Vanwege de korte termijn en het drukken van de kosten is ervoor gekozen om te kiezen voor een consoliderend bestemmingsplan. Dit betekent dat er geen nieuwe initiatieven in het plan worden meegenomen. De bestaande rechten zijn digitaal vastgelegd. Meegenomen is wel de op 28 september 2012 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland.

Op 15 maart 2011 heeft de commissie Ruimte de eerste zienswijzen op het voornemen om het bestemmingsplan buitengebied te herzien kenbaar gemaakt. Vervolgens is op 15 mei 2012 kennisgenomen van het voorontwerp bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:4 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerpbestemmingsplan van 31 mei 2012 tot en met 11 juli 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 76 ontvankelijke zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend en zijn dus niet ontvankelijk.

Een groot aantal zienswijzen gaan over de implementatie van de archeologische waarden op de verbeelding en over de benaming van de bestemming van de beschermde dijken als "Natuur, beschermde dijk". In deel 1 van de "Buitengebied Hulst, aanlevering stukken raad" is voorgesteld de archeologische waarden niet op de verbeelding op te nemen maar dit op een andere wijze te regelen en de aanduiding natuur bij de beschermde dijk weg te halen waardoor enkel de bestemming "Beschermde dijk" overblijft. Aan deze zienswijzen wordt dan ook tegemoet gekomen.

Voor het complete overzicht van de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de notitie "Buitengebied Hulst, aanlevering stukken raad". Dit document maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel en -besluit en omvat de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen.

De notitie bestaat uit 3 delen. Het eerste deel is een algemeen deel waarin een aantal algemene onderdelen aan bod komen. In deel 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat. Vervolgens is de gemeentelijke reactie gegeven op basis waarvan een conclusie volgt die al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tot slot zijn in deel 3 de ambtshalve aanpassingen op het bestemmingsplan voorgesteld. Het document is raadpleegbaar op het RIS.

Om het geheel enigszins leesbaar te houden is er alvast een concept vastgesteld plan gemaakt. In dit plan zijn de opmerkingen zoals voorgesteld in het document "Buitengebied Hulst, aanlevering stukken raad" reeds verwerkt.

Voorstel:

Wij stellen uw raad voor het bestemmingsplan "Buitengebied" in overeenstemming met bijgaand raadsbesluit en "Buitengebied Hulst, aanlevering stukken raad" gewijzigd vast te stellen. De commissie Ruimte is op 16 april 2013 over dit voorstel gehoord.

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,

Bijlage(n):

- "Buitengebied Hulst, aanlevering stukken raad" (beschikbaar op RIS)

Onderliggende stukken (map leeskamer):

- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied
- "Buitengebied Hulst, aanlevering stukken raad" (beschikbaar op RIS)
- Ingediende zienswijzen
- Concept vastgesteld bestemmingsplan

Raadsbesluit

GEMEENTE HULST
Conform besloten

Raad: 16. 05. 2013



nummer : Rb2013/25

Onderwerp : Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied"

De raad van de gemeente Hulst;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2013 inzake het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied.

overwegende dat:

- de vooraankondiging als bedoeld in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden op 22 juni 2011;
- het plan conform de werkwijze aan de commissie Ruimte is voorgelegd en dat deze commissie het plan op 15 maart 2011 positief heeft ontvangen;
- Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- De afweging externe veiligheid heeft plaatsgevonden en opgenomen is in het bestemmingsplan;
- het ontwerp bestemmingsplan incl. bijlagen gedurende de periode van 31 mei tot en met 11 juli 2012 ter inzage heeft gelegen;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er 76 ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend;
- 2 zienswijzen buiten de termijn van terinzagelegging zijn ingediend en derhalve niet ontvankelijk zijn.
- in bijgevoegd document "Buitengebied Hulst, aanlevering stukken raad" wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen;
- het document "Buitengebied Hulst, aanleveringen stukken raad" voorziet in wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan;
- gelet op hetgeen er in het document "Buitengebied Hulst, aanlevering stukken raad" wordt overwogen en er geen beletsel is voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 16 april 2012;

BESLUITEN :

- het bestemmingsplan Buitengebied bestaande uit planregels, een plantoelichting en gewaarmerkte verbeelding gewijzigd vast te stellen, e.e.a. zoals aangegeven in het gewaarmerkte en hierbij behorende "Buitengebied, aanlevering stukken raad" incl. bijbehorend erratum d.d. 22 april 2013.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Hulst 16 mei 2013.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst,
De Raadsgriffier,

De Raadsvoorzitter

Amendement



Agenda nummer

Volgnummer

Aan

Datum:

16 mei 2013

De raad van de gemeente Hulst

Indiener(s):

K. Martinet en A. Dobbelaer

Onderwerp raadsvoorstel: Aanpassing BP Buitengebied t.a.v. bestemming Graauwse Kreek

Voorgenomen besluit zoals aangegeven in het raadsvoorstel:

De Graauwse Kreek krijgt in het Bestemmingsplan Buitengebied (Rv2013/25) de titel "Natuur".

Inhoud Amendement

De raad bijeen op 16 mei 2013 spreekt uit dat het Bestemmingsplan Buitengebied Rv2013/25 gewijzigd wordt zodanig dat van de Graauwse Kreek de huidige bestemming Water behouden blijft.

Toelichting Amendement:

De Graauwse Kreek heeft als voornaamste functies water bergen en water afvoeren en dat past goed binnen de huidige bestemming (Water). Het aanpalende land is voornamelijk in gebruik als akkerbouwland maar ook bedrijven en woningen liggen tegen de kreek of op korte afstand hiervan. De natuurwaarden van de Graauwse Kreek zijn niet zodanig dat de aanwijzing Natuur noodzakelijk is, noch worden aanwezige natuurwaarden bedreigd door het huidige beheer van de kreek en de aanpalende gronden. Zie ook de afwijzende uitspraak van de Raad van State van 21 oktober 1998 aangaande een eventuele natuurbestemming van de Graauwse Kreek. Bovendien is er steeds meer beschermende regelgeving van kracht zoals de Flora en Fauna wet, de Keur van het waterschap, het Lozingsbesluit en het Toepassingsbesluit. Een eventuele bestemming "Natuur" van de Graauwse Kreek is niet alleen overbodig maar vormt ook een bedreiging voor mogelijke en nodige toekomstige ontwikkelingen rondom deze Kreek.

De indieners,

Fracties:

CDA

VVD

PvdA

Groot Hontenisse

ABGH

Lijst van Eck

P.H....

.....

.....

Bijlagen: geen

Dit amendement werd in de raadsvergadering van 16 mei 2013 met 20 stemmen vóór en 1 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier

De Raadsvoorzitter

GEMEENTE HULST
Gemeenteraad
16.05.2013
aangenomen
inform besloten

Erratum

Aan : gemeenteraad
CC :
Datum : 22 april 2013
Van : College van Burgemeester en wethouders
Betreft : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

Tijdens de raadscommissie Ruimte zijn er door de portefeuillehouder nog 2 wijzigingen toegezegd op het document "Buitengebied Hulst, aanlevering stukken raad". Hiernaast was er nog één openstaande vraag.

Afwegingszone natuurgebied

De regeling afwegingszone natuurgebieden komt voort uit de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland (VRPZ). Artikel 2.16 van deze verordening schrijft voor dat gemeenten verplicht zijn in een bestemmingsplan aandacht te besteden aan een externe werking van natuurgebieden, te weten een zone van 100 meter vanaf een natuurbestemming. Binnen deze zone mogen enkel omgevingsvergunningen worden afgegeven indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied.

De regeling zoals die in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen is vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan Buitengebied gelijk aan de thans vigerende bestemmingsplannen Buitengebied. De regeling schrijft dan ook voor dat binnen 100 meter van gebieden met een natuurbestemming de volgende activiteiten niet zijn toegestaan:

- teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
- hagelkanonnen buiten het bouwvlak;
- kleinschalig kamperen;
- het toestaan van aquacultuur;
- vormverandering en uitbreiding van het agrarisch bouwvlak;
- vergroting maximaal bebouwd oppervlak (bedrijven, cultuur en ontspanning, horeca);
- het omzetten van een woonbestemming naar een agrarische bestemming.
- het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een agrarische bestemming.

De regeling zoals in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen is dus strenger dan de provincie voorschrijft. Het voorstel is om boven opgesomde activiteiten (met afwijking of wijziging) ook toe te staan binnen 100 meter van natuurgebieden, echter onder voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied.

Vergroten inhoud woning

De inhoudsmaat van 750m³ voor burgerwoningen is gelijk gesteld aan de inhoud van agrarische dienstwoningen. Vanwege de bedrijfsmatige activiteiten die vanuit de agrarische dienstwoningen plaatsvinden is behoefte aan een ruimere inhoud van een agrarische dienstwoning.

Buitengebied Hulst

Aanlevering stukken Raad



Voorwoord

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst heeft ter inzage gelegen van 30 mei tot en met 11 juli 2012. Tijdens de ter inzage legging zijn 75 zienswijzen ingediend. Buiten de termijn van ter inzage legging zijn nog 3 zienswijzen ingediend, deze zijn echter niet ontvankelijk. De beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zoals die hiervoor ligt bestaat uit 3 delen; deel 1 een algemeen deel waarin een aantal thema's die in de zienswijzen naar voren kwamen of waarover nieuwe inzichten aanpassing van het plan behoeven, aan bod komen. Deel 2 omvat de beantwoording van de zienswijzen en in deel 3 is een overzicht van de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Inhoudsopgave

Deel 1 Algemeen deel	7
1.1 Consoliderend plan	9
1.2 Agrarisch	9
1.2.1 Sleufsilo's en Kuilvoerplaten	9
1.2.2 Teeltondersteunende voorziening	9
1.2.3 Hagelkanonnen	9
1.3 Natuur	10
1.3.1 Ecologische hoofdstructuur	10
1.3.2 Afwegingszone natuurgebied (artikel 38.1)	11
1.3.3 Wijziging ten behoeve van natuur (artikel 40.2)	11
1.4 Beschermde dijk	11
1.4.1 Bestemming "Natuur-Beschermde dijk" en "Verkeer- Beschermde dijk"	11
1.4.2 Bebouwing binnen de beschermde dijk	12
1.5 Externe veiligheid	12
1.6 Archeologie	12
1.7 Waterkeringen	13
1.8 Aanpassen plangrenzen	13
Deel 2 Beantwoording zienswijzen	15
2.1 Overzicht ingediende zienswijzen en ontvankelijkheid	17
Deel 3 Ambtshalve opmerkingen	25
Ambtshalve opmerkingen toelichting	27
Ambtshalve opmerking planregels	29
Ambtshalve opmerkingen verbeelding	33
Bijlage 1 Beantwoording zienswijzen	
Bijlage 2 Overweging zienswijzen	
Bijlage 3 Ambtshalve opmerkingen	

Deel 1

Algemeen

1. Algemeen deel

1.1 Consoliderend plan

De planopgave voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is een algehele, digitale herziening waarbij niet meer moet worden geregeld dan noodzakelijk. De stok achter de deur is de actualisering- en digitaliseringverplichting vanaf 1 juli 2013. Gekozen is dan ook voor een consoliderend bestemmingsplan waarin ook de actuele provinciale kaders zijn meegenomen uit de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ). Dit betekent dat de vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zuid (1996) en Buitengebied-Noord (2005) in één regeling vastgelegd zijn. Uiteraard zitten er in een aantal gevallen verschillen tussen de beide plannen, echter het uitgangspunt is de bestaande belangen en rechten behouden zoals die eerder zijn vastgelegd.

In de zienswijzen is meerdere malen om uitbreidingsruimte gevraagd. Vergroting van bouwblokken, vergroting van de inhoud van een agrarische bedrijfswoning, vergroting van hoogtematen en vergroting van het bebouwingspercentage. Vanuit de planopgave en het hierbij behorende consoliderende karakter van het bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande regeling. Uitbreiding van de regeling kan weer tot gevolg hebben dat andere wetten en regels gaan gelden (o.a. de GREX-wet). Bovendien dient er aan dergelijke beleidskeuzen met grote ruimtelijke gevolgen voor het gehele buitengebied van de gemeente, een gedegen onderzoek ten grondslag te liggen. Vastgehouden wordt aan de bestaande “maten” zoals die in het vigerende plan zijn vastgelegd.

1.2 Agrarisch

1.2.1 Sleufsilo's en kuilvoerplaten

In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat sleufsilo's en kuilvoerplaten binnen het bouwvlak dienen te passen. Dit heeft terecht tot veel zienswijzen geleid omdat op basis van de vigerende bestemmingsplannen buitengebied de sleufsilo's en kuilvoerplaten ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mochten worden. Ook op grond van artikel 2.6, lid 2a van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland zijn kuilvoerplaten aansluitend aan een agrarisch bouwvlak toegestaan. De regeling wordt aangepast zodat de sleufsilo's aansluitend aan het bouwblok mogen gerealiseerd echter er wordt wel opgenomen dat het gezamenlijk oppervlakte van bouwvlak en sleufsilo's nooit meer mag zijn dan 2 hectare.

1.2.2 Teeltondersteunende voorziening

Door ZLTO is een vooroverlegreactie ingediend ten aanzien van de teeltondersteunende voorzieningen die niet zijn overgenomen conform het omgevingsplan Zeeland. De regeling ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen zoals opgenomen in het omgevingsplan is wel verwerkt in het ontwerp echter blijktbaar zijn binnen de bestemming Agrarisch gebied met waarden; natuur- en landschapswaarden de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak niet meegenomen. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt aanpassing. Aan artikel 5 (Agrarisch gebied met landschap- en natuurwaarden) wordt toegevoegd dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van de bestemmingsplanbepalingen ten behoeve van het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

1.2.3 Hagelkanonnen

Uit diverse stukken en uit nader onderzoek is aangetoond dat de werking van een hagelkanon 500 meter is. Om deze reden is de in het ontwerp bestemmingsplan, afstand tussen 2 hagelkanonnen van 3500 meter aangepast naar 1000 meter. De voorwaarde is zoals die al bestond, dat een milieudeskundige vooraf advies moet geven omtrent onder andere de geluidseffecten. In de praktijk zal de afstand tussen de hagelkanonnen dan ook veelal gebaseerd zijn op de (eventueel cumulatieve) geluidseffecten.

1.3 Natuur

1.3.1 Ecologische Hoofdstructuur

In het, op 1 oktober 2012 in werking getreden, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste aanvulling (AMvB Ruimte), is een verplichting opgenomen tot het stellen van regels bij provinciale verordening ter bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie Zeeland heeft daarom in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ), een regeling neergelegd voor de Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur. Het doel is een planologisch beschermingsregime te bieden voor de nieuwe en aangewezen natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de EHS. De VRPZ regelt in artikel 2.12 de bestaande natuurgebieden en in artikel 2.14 de natuurontwikkelingsgebieden (nieuwe natuur).

Graauwse Kreek (Natuur artikel 14):

(art. 2.12 VRPZ)

De begrenzing van de bestaande gebieden zoals op kaart 8 van de verordening is aangeduid is aangesloten bij de begrenzing van de gebieden in het Natuurbeheerplan Zeeland 2011. Ook de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zijn in het Natuurbeheerplan vermeld. Daartoe wordt verwezen naar het overzicht van natuurbeheertypen.

Artikel 2.12 lid 1 VRPZ luidt *“in een bestemmingsplan wordt voor de op kaart 8, behorende bij deze verordening, aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur, primair de bestemming Natuur, Bos, Beschermde of Waardevolle dijk aangewezen”*.

Op kaart 8 van de VRPZ is de Graauwse Kreek opgenomen. In het Natuurbeheerplan wordt de Graauwse kreek getypeerd als ‘zoete plas’. Zoete plassen zijn wateren met voedselrijk, vrij helder, (vrijwel) stilstaand water. Het open water, aanwezige waterplanten en rietvegetatie zorgen voor gevarieerde milieumomstandigheden waar visetende en grazende watervogels, vleermuizen en vissen een geschikt leefgebied vinden.

Gevolg van de opname van de Graauwse Kreek in de VRPZ is dat de gemeente de bestemming Natuur moet toekennen aan de Graauwse Kreek. De uitspraak uit 1998 doet hier niets aan af. Hierbij merken wij overigens op dat in het toenmalige goedkeuringsbesluit en in de uitspraak is overwogen dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen om de bestemming “Water” ter plaatse van de Graauwse Kreek te wijzigen in de bestemming “Natuurgebied”.

Voorts is volledigheidshalve aan Staatsbosbeheer, de terreinbeherende organisatie voor het grootste deel van de kreek, gevraagd naar de actuele waarden van de Graauwse Kreek. Recente waarnemingen (2007-2012) geven een globaal beeld van de aanwezige natuurwaarden:

- In totaal zijn 75 vogelsoorten gezien. Belangrijkste en meest kenmerkende waren de rietvogels (rietzanger, blauwborst, kleine karekiet en bosrietzanger), watervogels (fuut, aalscholver, slobeend, kuifeend en nonnetje),
- Tien soorten zoogdieren, waaronder de dwerg-, ruige- en watervleermuis,
- Zeventien soorten insecten, waaronder veel libellen en
- Dertien plantensoorten, variërend van planten van de zoete tot de meer brakke milieus.

Samengevat kan worden gesteld dat de bestemming van de Graauwse Kreek niet wordt gewijzigd in de bestemming ‘Water’ aangezien de Graauwse kreek een belangrijke schakel vormt in het aaneengesloten natuurnetwerk. De bestemming ‘Natuur’, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, blijft gehandhaafd.

Natuurontwikkelingsgebied (artikel 38.4):

(art. 2.14 VRPZ)

De natuurontwikkelingsgebieden zoals opgenomen in de VRPZ (kaart 10) maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De intentie van deze gebieden is om ze in te richten en te beheren als natuur. De natuurontwikkelingsgebieden zoals op de verbeelding zijn opgenomen zijn de gebieden die in het natuurbeheerplan zijn aangeduid als nieuwe natuur. De VRPZ regelt dat bestaand gebruik en de bestaande bebouwing positief mogen worden bestemd en dat geen nieuwe vormen van grondgebruik en nieuwe bebouwing mogen worden toegelaten (waarborgingsbeleid). Omzetten door middel van een wijzigingsbevoegdheid zoals in het plan opgenomen gebeurt alleen indien de percelen op vrijwillige basis en gebruiksvrij zijn verworven en de agrarische functie is komen te

vervallen. De percelen in de Kleine Kieldrecht polder die voor natuur zijn bestemd zijn reeds in eigendom van Staatsbosbeheer en zijn om die reden als natuur bestemd.

1.3.2 Afwegingszone natuurgebied (artikel 38.1)

(art 2.16 VRPZ)

Op de verbeelding zijn rasters aangegeven waarop de zones van 100 meter vanaf de grens van een natuurgebied zijn aangegeven. Op grond van artikel 2.16 van het Verordening Ruimte Provincie Zeeland heeft enkel in de toelichting aandacht te worden besteed aan de afwegingszone van 100 meter tot aan een natuurgebied. De afwegingszone is van belang voor nieuwe activiteiten. Het is niet de bedoeling beperkingen te stellen aan bestaand gebruik en bestaande bebouwing. In de vigerende bestemmingsplannen buitengebied is reeds een bescherming tot natuurgebieden opgenomen van 100 meter.

De afstand van 100 meter die in acht genomen dient te worden tot een natuurgebied kan van de verbeelding worden afgehaald en overeenkomstig de vigerende bestemmingsregeling worden opgenomen. De toelichting en de regels worden hier op aangepast.

Voor de volgende activiteiten dient een afstand van 100 meter tot een (bestemd) natuurgebied te worden aangehouden.

- teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak;
- hagelkanonnen buiten het bouwvlak;
- kleinschalig kamperen;
- het toestaan van aquacultuur;
- vormverandering en uitbreiding van het agrarisch bouwvlak;
- vergroting maximaal bebouwd oppervlak (bedrijven, cultuur en ontspanning, horeca);
- het omzetten van een woonbestemming naar een agrarische bestemming.
- het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een agrarische bestemming.

Artikel 38 lid 1 komt hiermee te vervallen.

1.3.3 Wijziging ten behoeve van natuur (artikel 40.2)

Onder de algemene aanduidingsregels is opgenomen dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is alle bestemmingen te wijzigen in de bestemming “Natuur” en/of “Water” al dan niet in combinatie met de aanduiding “bos”. Deze algemene wijziging is dusdanig vrij en sluit dan ook onvoldoende aan op de bestaande bestemmingsplanregeling. Artikel 40, lid 2 wordt opgenomen onder de agrarische bestemmingen (artikelen 3, 4 en 5)

1.4 Beschermde dijk

1.4.1 Bestemming “Natuur-Beschermde dijk” en “Verkeer-Beschermde dijk”

(artikel 2.11 VRPZ)

De verordening Ruimte Provincie Zeeland regelt in artikel 2.12 de plicht om beschermde dijken zoals opgenomen op kaart 8 van de verordening, aan te duiden als natuur, Bos, Beschermde of Waardevolle dijk. In overleg met de provincie Zeeland is op de beschermde dijken de bestemming Natuur-Beschermde dijk versus “Verkeer-Beschermde dijk” opgenomen. Het verschil tussen deze twee bestemming is overigens niet overal even helder en consequent. In de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied waren de beschermde dijken ook zodanig bestemd.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied zijn er veel reacties binnengekomen die tegen de “Natuur-Beschermde dijk” bestemming zijn gericht. De bestemming natuur kan, met de hervorming van het gemeenschappelijk landbouwbeleid in 2014 problemen opleveren om de dijken in te kunnen zetten om aan de gestelde vergroeningsvoorwaarden te kunnen voldoen. Als de dijken niet meer worden beheert door de agrariërs worden de dijken vervolgens niet meer onderhouden, hetgeen vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst is.

Het plan wordt op dit punt aangepast zodat enkel sprake is van de bestemming “Beschermd dijk”. De specifieke bestemming “Verkeer-Beschermd dijk” kan ook komen te vervallen aangezien de functie verkeer is toegestaan binnen de beschermd dijk bestemming.

De bestemmingsplanregels zoals opgenomen onder de bestemming “verkeer-beschermd dijk” wordt de bestemming “Beschermd dijk” waaraan de leden f en g uit de bestemming “Natuur-beschermd dijk” worden toegevoegd. Dit betreffen de verplichting om een omgevingsvergunning aan te vragen voor:

- f. het graven of afdammen van sloten of greppels met een bodemdiepte van meer dan 0,50 meter beneden het maaiveld, het aanbrengen van drainage dan wel diepploegen;
- g. het blijvend omzetten van grasland in bouwland.

Dit komt overeen met de vigerende bestemmingsplanregels.

1.4.2 Bebouwing binnen de beschermd dijk

(artikel 2.11 lid 2 VRPZ)

Op grond van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland mag bestaand gebruik en bestaande bebouwing positief worden bestemd. Naar aanleiding van een zienswijze zijn alle percelen gecontroleerd en gebleken is dat inderdaad één agrarisch bouwblok eveneens de beschermd dijk bestemming heeft gekregen. Dit wordt aangepast.

1.5 Externe veiligheid

In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied zijn op de verbeelding veiligheidszones weergegeven die reeds op grond van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) of het Bevi (inrichtingen) zijn geregeld. Het gaat hier om de PR (persoonlijk risico) en GR (groepsrisico) contouren. In het ontwerp bestemmingsplan zijn voor leidingen specifiek de veiligheidszones aangeduid op de verbeelding en in de regels onder de artikelen 38 leden 7 tot en met 10.

Het is wettelijk verplicht om een leiding incl. belemmeringsstrook van 2x5 meter te bestemmen. De vigerende bestemmingsplannen kenden een leidingstrook variërend van 50 tot 100 meter. Het eveneens via de verbeelding van een bestemmingsplan opnemen van de reeds wettelijk beschermd veiligheidsbeschermingszones zorgt ervoor dat er en sprake is van onnodige regelgeving en ongewenst is vanwege inflexibiliteit.

Als gevolg van veranderende inzichten en rekenmethodiek kunnen veiligheidsafstanden snel wijzigen. Nu al is bij de ethyleen leiding al bekend dat de PR contour binnen een jaar zal wijzigen. De verbeelding van het bestemmingsplan is onvoldoende flexibel om de afstanden ‘up to date’ weer te geven. Hiervan is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Het niet opnemen van de veiligheidszones op de kaart doet niets af van de wettelijke status van de veiligheidsafstanden. Deze werken altijd middels hogere of parallelle regelgeving t.a.v. E.V.

Er zal een aparte digitale kaart worden opgesteld waarin de veiligheidszones worden opgenomen voor de actuele wettelijke externe veiligheidscontouren transport, inrichtingscontouren en buiscontouren. Zo ontstaat er een flexibele kaart, die gemakkelijk actueel te houden is.

De plantoelichting wordt op dit punt aangepast. Daarnaast worden de veiligheidszones van de verbeelding en de bijbehorende inhoudelijke planregels verwijderd.

1.6 Archeologie

Op grond van artikel 38a van de herziene monumentenwet zijn gemeenten verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. In de raadsvergadering van 22 december 2011 heeft de gemeenteraad archeologiebeleid vastgesteld.

Dit beleid is in het ontwerpbestemmingsplan rechtstreeks overgenomen, dat wil zeggen dat de waarden zoals die uit het beleid komen rechtstreeks op de verbeelding (plankaart) zijn vastgelegd. Tijdens de ter inzage legging is echter gebleken dat de regeling, zoals opgenomen, niet praktisch werkt en leidt tot een enorme toename aan vergunningaanvragen. Gekozen is om de waarden niet rechtstreeks op de plankkaart vast te leggen maar bij de toets van een omgevingsvergunningaanvraag

het archeologische aspect mee te nemen. Er is dan ook, behorend bij het beleidsdocument, een archeologische toetsingsregeling opgesteld. Aan deze regeling kunnen aanvragen omgevingsvergunningen en ruimtelijke procedures worden getoetst.

In deze regeling is ook een uitwerking opgenomen ten aanzien van bestaand, regulier agrarisch gebruik, waardoor werkzaamheden als drainage en diepploegen, die ook verscheidene malen in de zienswijzen naar voren zijn gebracht, zonder vergunning kunnen plaatsvinden.

Door te kiezen voor aparte beleidsregels ontstaat er een meer flexibelere benadering en kunnen vondsten, nieuwe kennis etc. sneller worden verwerkt dan bij opname in een bestemmingsplanregeling. Deze manier van werken zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden beschreven.

1.7 Waterkeringen

(Artikel 2.10 VRPZ) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Een aantal zienswijzen gaan over de dubbelbestemming "waterstaat-waterkering". Dit is een zone die zowel over de primaire als de secundaire (2^e waterkeringen) dijken is gelegd. De zone omvat de waterkering incl. de beschermingszone zoals die voortkomt uit de Keur van het Waterschap Scheldestromen. De grondslag voor het opnemen van deze zonering komt voort uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), welke op 1 oktober j.l. van kracht is geworden. Voor de regionale waterkeringen (de binnendijken) incl. de beschermingszone is de verplichting om deze expliciet te bestemmen opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Deze wettelijke verplichtingen zijn vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied.

1.8 Aanpassen plangrenzen

Kapellebrug: De grens van bestemmingsplan Kapellebrug wordt aangepast. Dit betekent dat de grens van bestemmingsplan Buitengebied hierop aan moet sluiten. Aanpassing van de plangrens is hier noodzakelijk.

Parallelweg N258: Voor de realisatie van de parallelweg N258 inclusief rotonde is een bestemmingsplan doorlopen. Dit bestemmingsplan wordt van de verbeelding verwijderd.

Landgoed Heerstraat: Gelet op de specifieke bestemmingsplanregeling zoals die reeds van kracht is voor het landgoed Heerstraat wordt dit plan van de verbeelding en uit de regels gehaald. (Art 22.1, lid i)

Deel 2

Beantwoording zienswijzen

2.1 Overzicht ingediende zienswijzen en ontvankelijkheid

De navolgende personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen 1 tot en met 75 zijn tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk. De zienswijzen 76, 77 en 78 zijn buiten de termijn van ter inzage legging ingediend en worden als niet ontvankelijk aangemerkt.

Voor de inhoud en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het schema in bijlage 1 bij onderhavig document. De overwegingen behorende bij de zienswijze zijn opgenomen in bijlage 2.

Nr.	registratie nr.	adresgegevens	Zienswijze leidt niet tot aanpassing	(gedeelte) zienswijze leidt tot aanpassing
1	12/05547 12/06338	Jack Quaak Lange Nieuwstraat 17 4587 RH Kloosterzande namens L.G. Verbist van Remoortere Zeildijk 1 4583 SJ TERHOLE		X
2	12/06583	L.G. Verbist van Remoortere Zeildijk 1 4583 SJ TERHOLE		X
3	12/05551	E.P.E.M. Vercauteren Hulsterloostraat 2 4568 AE NIEUW NAMEN		X
4	12/05552	D. Steijaert Van Alsteindijk 6 4568 PV NIEUW NAMEN		X
5	12/05553 12/05717	B.J.A. van Duyse Schelpstraat 4 4568 PE NIEUW NAMEN		X
6	12/05593	JW van den Dries Langendamsedijk 6 4569 RW GRAAUW		X
7	12/05688	V.O.F. Staal - van de Vijver Zandbergsestraat 27 4569 TC GRAAUW		X
8	12/05627	J.A.J. van Wesemael Zorgdijk 9 4568 PN NIEUW NAMEN	X	
9	12/05692 12/05692	J. Schleuter Ruysdaelstraat 3a 4567 DA CLINGE		X
10	12/05826 12/05833	C. Kouwenberg Molenweg 1 4588 RH WALSOORDEN		X
11	12/05828	Bleijs Campensedijk 22 4581 PW VOGELWAARDE		X
12	12/05829 12/06601	A.L.J. Krieckaert St. Josephstraat 11 4585 AH HENGSTDIJK		X
13	12/05830	E.C.M. de Clerck Sasdijk 44 4581 RS VOGELWAARDE		X

Nr.	registratie nr.	adresgegevens	Zienswijze leidt niet tot aanpassing	(gedeelte) zienswijze leidt tot aanpassing
14	12/05831	V.O.F. Peters De heren S. en B. Peters Havendijk 11 4583 RW TERHOLE		X
15	12/05832	W.J. Westerbeke Provincialeweg 40 4581 RN VOGELWAARDE		X
16	12/05834	C. van Beek Bossepadij 1 4581 CA VOGELWAARDE		X
17	12/05835	L. Goense Drogendijk 3 4588 KK WALSOORDEN		X
18	12/05836	W. Bral Bossestraat 145 4581 BC VOGELWAARDE		X
19	12/05837	R. de Nijs Noordstraat 1 4588 KM WALSOORDEN		X
20	12/05838	P. de Nijs Kalverdijk 6 4588 RC WALSOORDEN		X
21	12/06234	Landbouwbedrijf Van Oostrum - Gerritsen Laag Spul 7 5081 EA HILVARENBEEK	X	
22	12/06247	ZEBRA Gasnetwerk B.V. Ing. G.J.-W. de Kok Postbus 24 4600 AA BERGEN OP ZOOM	X	
23	12/06313	H.A.J. van den Brand Hengstdijkse Kerkstraat 19 4585 AC HENGSTDIJK		X
24	12/06431	G.F.P.M. Michielsen Statenboomweg 4 4567 PD CLINGE	X	
25	12/06461	Van Dun advies BV- Dorpsstraat 54 5113 TE ULICOTEN namens Maatschap Voermans Willem Hendrikstraat 14 4569 PD GRAAUW		X
26	12/06474	Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE ULICOTEN Namens Maatschap Voermans Willem-Hendrikstraat 14 4569 PD GRAAUW	X	

Nr.	registratie nr.	adresgegevens	Zienswijze leidt niet tot aanpassing	(gedeelte) zienswijze leidt tot aanpassing
27	12/06472	Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE ULICOTEN Namens Maatschap Verdurmen Zandstraat 22 4561 SE HULST		X
28	12/06473	Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE ULICOTEN Namens Van den Broek-Van de Plas VOF Grindweg naar Hontenisse 6 4589 KN OSSENISSE		X
29	12/06485	ARAG Lindanusstraat 5 6041 EC Roermond namens J.F. van den Berghe Stellestraat 1a 4561 RG HULST		X
30	12/06499	Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE ULICOTEN namens F. van den Broek Koningsdijk 8 4585 RX HENGSTDIJK		X
31	12/06548	M.W. Dekker Hogeweg 25 4561 RN HULST		X
32	12/06559 12/06579	A.P.C. Buijsrogge Langendamsedijk 4 4569 RW GRAAUW		X
33	12/06589	E. Cornelissens Cambronsestraat 7 4581 RT VOGELWAARDE		X
34	12/06599	ZLTO afdeling Hulst F. Kuijpers Koningsdijk 19 4589 RX Ossenissee		X
35	12/06602	Cumela advies Nijverheidsstraat 13 3860 BD Nijkerk namens Loonbedrijf A. van Dorsselaer A. van Dorsselaer Margaretsedijk 39 4585 PA HENGSTDIJK	X	

Nr.	registratie nr.	adresgegevens	Zienswijze leidt niet tot aanpassing	(gedeelte) zienswijze leidt tot aanpassing
36	12/06603	Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE ULICOTEN namens W.J.C.J. Reijrink Cambronsestraat 4 4581 RT VOGELWAARDE		X
37	12/06619	E.L.Th. Weemaes Plattedijk 6 4585 PT HENGSTDIJK		X
38	12/06620	J. en C. van Assche Zuiddijk 6 4585 PP HENGSTDIJK		X
39	12/06621	Den Hollander Advocaten Oostelijke achterweg 82 Postbus 50 3240 AB Middelharnis namens J. Welvaarts Kleinderliempde 10 5281 RC BOXTEL en Lavi B.V. Postelsedijk 11 5541 NM REUSEL		X
40	12/06624	Cumela advies Nijverheidsstraat 13 3860 BD Nijkerk namens Loonbedrijf R. Boënné en Zoon VOF J. Boënné Oude Graauwsedijk 25 4569 PJ GRAAUW	X	
41	12/06625	H. en M. Krol Zuiddijk 4 4585 PP HENGSTDIJK		X
42	12/06626	A. Cammaat Zuiddijk 29 4585 PP HENGSTDIJK		X
43	12/06675	P.J.L.M. Verschuieren Kievitstraat 20 4561 KK HULST		X
44	12/06676	Maatschap J. en B. van Hove Groot Cambrondijk 1 4581 RR VOGELWAARDE		X
45	12/06677	Maatschap den Dekker M. den Dekker Kruisstraat 1 4587 RN KLOOSTERZANDE		X
46	12/06678	DELTA netwerkbedrijf B.V. H.P. Verroen Postbus 5013 4330 KA MIDDELBURG		X

Nr.	registratie nr.	adresgegevens	Zienswijze leidt niet tot aanpassing	(gedeelte) zienswijze leidt tot aanpassing
47	12/06679	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens J.M.J. Kerckaert Dijk van de Kleine Hengstdijkpolder 6 4585 PS HENGSTDIJK		X
48	12/06680	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens P. den Hollander Oud Ferdinandusdijk 20 4566 RK HEIKANT		X
49	12/06681	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens H.E.M. Verdurmen Molenpad 9 4589 KS OSSENISSE		X
50	12/06682	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens J.A.P. Mangnus Willem Hendrikstraat 12 4569 PD GRAAUW		X
51	12/06683	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens C.M.J. de Rechter Kielweg 1 4567 PB CLINGE		X
52	12/06684	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens E.E.L. van Wesemaal Koninginnestraat 2 4568 PT NIEUW NAMEN		X
53	12/06685	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens J.R.E. Verdurmen Havikdijk 5 4561 RP HULST		X

Nr.	registratie nr.	adresgegevens	Zienswijze leidt niet tot aanpassing	(gedeelte) zienswijze leidt tot aanpassing
54	12/06686	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens A. van Esbroeck Dijk van de kleine Hengstdijkpolder 2 4585 PS HENGSTDIJK		X
55	12/06687	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens F.J. van Esch Lange Nieuwstraat 19 4587 RH KLOOSTERZANDE		X
56	12/06688	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES W. van Haelst Vercauterenweg 3 4568 PR NIEUW NAMEN		X
57	12/06689	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens G. Meersschaert Hertog Prosperstraat 20 9130 BEVEREN België		X
58	12/06690	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens F. Mel Koningsdijk 3 4585 RX HENGSTDIJK		X
59	12/06691	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens L. de Theije Petrusstraat 1 4568 PL NIEUW NAMEN		X
60	12/06692	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens R. van Wesemael Parallelweg 2 4568 PS NIEUW NAMEN		X
61	12/06693	Staatsbosbeheer J. Kint Postbus 330 5000 AH TILBURG		X

Nr.	registratie nr.	adresgegevens	Zienswijze leidt niet tot aanpassing	(gedeelte) zienswijze leidt tot aanpassing
62	12/06694	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens F. Staal Zandbergestraat 27 4569 TC GRAAUW		X
63	12/06695	N.V. Nederlandse Gasunie M. Belgharbi Postbus 19 9700 MA GRONINGEN		X
64	12/06696	A.J.M. de Cock en D.C.A. de Cock- Jacobs Rapenburg 152 4581 AG VOGELWAARDE	X	
65	12/06701	DLV Bouw, Milieu en Techniek BV Postbus 511 5400 AM UDEN namens Maatschap Van Kessel - Verleun Lange Nieuwstraat 5 4587 RH KLOOSTERZANDE	X	
66	12/06705	Valckx VOF Hooglandsedijk 6 4589 RW OSSENISSE		X
67	12/06706	Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE ULICOTEN namens Dhr. Van Vliet Oude Graauwsedijk 15 4569 PJ GRAAUW		X
68	12/06707	W. Mangnus Hulsternieuwlanddijk 3 4561 RT HULST		X
69	12/06708	Verschueren Beheer J.H.E. Verschueren Notendijk 72 4583 SX TERHOLE		X
70	12/06709	E.E.C. Verschueren Sasdijkweg 3 4581 RP VOGELWAARDE		X
71	12/06710	Landbouwbedrijf W v/d Heijning W. van de Heijning Liniedijk 2 4561 RZ ZANDBERG		X
72	12/06731	G.en P. Verschueren Sasdijkweg 9 4581 RP VOGELWAARDE		X

Nr.	registratie nr.	adresgegevens	Zienswijze leidt niet tot aanpassing	(gedeelte) zienswijze leidt tot aanpassing
73	12/06732	Dhr. L.A. Verbrugge en Mevr. J.A. Verbrugge -Verhage en Dhr. M.A. Verbrugge Noordstraat 9 4588 KM WALSOORDEN en de heer M.A. Verbrugge Cloosterstraat 47 4587 CB KLOOSTERZANDE		X
74	12/06733	A.H. Dieleman Noordstraat 2 4588 KM WALSOORDEN		X
75	12/06735	ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA GOES namens E.P.M. Borm Groot Cambrondijk 9 4581 RR VOGELWAARDE		X
76	12/06801	B.R.S.M. van Wesemael Postbus 247 4560 AE HULST	nvt	nvt
77	12/06802	R. van Wesemael B.V. R. van Wesemael Zoutestraat 109 4561 TB HULST	nvt	nvt
78	12/07956	Maatschap de Nijs M.C.A. de Nijs Drogendijk 1 4588 KK Walsoorden	nvt	nvt

Deel 3

Ambtshalve opmerkingen

Ambtshalve opmerkingen (toelichting)

Algemeen	Ondergeschikte wijzigingen	In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan enkele ondergeschikte wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van enkele foutieve vermeldingen en wijzigingen die voortvloeien als gevolgen van onderstaande ambtshalve aanpassingen en de ingediende zienswijze.
Titelpagina	Bron kapt foto: Hollandse hoogte 3	Bron kapt foto: Gemeente Hulst
1.4/1.5	Geheel weggevalen	Toevoegen (zie bijlage 3.1a)
2.4 Provinciaal beleid	Beschrijving ontwerp omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018 (pagina 12 - 13)	De uitgebreide omschrijving van het ontwerpomgevingsplan wordt verplaatst naar bijlage 1 van de toelichting (beleidskader), overeenkomstig de rest van de beschrijving van het beleid in de toelichting. Ook wordt 'ontwerp' verwijderd, nu het Omgevingsplan inmiddels door de Provinciale Staten is vastgesteld (na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan).
2.4 Provinciaal beleid	Beschrijving Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)	De VRPZ is inmiddels vastgesteld door Provinciale Staten (na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan). Er wordt een korte beschrijving van deze verordening opgenomen in paragraaf 2.4 en het beleidskader (bijlage 1)
3.2.1, alinea 2, regel 4	"bijna over de ngehe"	"bijna over de gehele"
4.2, alinea 2, laatste regel	Pagina 24	Pagina 27
4.2, alinea 3, laatste regel	Pagina 24	Pagina 27
4.2, alinea 5, laatste regel	Pagina 24	Pagina 27
4.2, tabel		In rij: Het verwijderen (vellen, rooien) van houtgewassen, onder kolom: Aanduiding Kernrandzone, mist een streepje
5.12 landschappelijke inpassing	Hiervoor wordt uitgegaan van een 10 meter brede afschermende groengordel	Hiervoor wordt uitgegaan van een minimaal 5 meter brede afschermende groengordel
5.12 landschappelijke inpassing	Gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een 10 meter brede afschermende groengordel	Gelijkwaardig zijn aan het realiseren van een minimaal 5 meter brede afschermende groengordel
5.12 landschappelijke inpassing	De provincie verkent de mogelijkheden ... in de noodzakelijke investeringen	Zin verwijderen
6.3, titel	Aardkundig	Aardkundige waarde
7.2, alinea 1, regel 3	(wegverkaarslawaaï)	(wegverkeerslawaaï)
7.7, alinea 4 (conclusie)	Mogelijk gemaakt die effect heeft op de ammoniakemissie	Mogelijk gemaakt die effect hebben op de ammoniakemissie
Hoofdstuk 8	Hoofdstuk 8 Juridische opzet	Hoofdstuk 8 wordt aangepast naar aanleiding van de doorgevoerde wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen.

Ambtshalve opmerkingen (toelichting)

Hoofdstuk 9	Hoofdstuk 9 (economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid) is in zijn geheel weggefallen in het ontwerp	Hoofdstuk 9 wordt toegevoegd
Bijlage 1, 1.1, 1.1.1, alinea 8, regel 7	Ontwerp-structuurvisie Buisleidingen	Verwijderen ontwerp
Bijlage 1, 1.1, 1.1.2, alinea 4	; en . ontbreekt na opsomtekens	Toevoegen
Bijlage 1, 1.1, 1.1.2, alinea 16	Na deze alinea staat nu geen figuur	Bestaand figuur, bebouwd gebied moet worden toegevoegd na de alinea
Bijlage 1, 1.1, 1.1.2	Beschrijving provinciaal beleid	Er wordt een korte uiteenzetting gegeven van de op 28 september 2012 door Provinciale Staten van Zeeland vastgestelde Verordening Ruimte provincie Zeeland.
Bijlage 1, 1.2, 1.2.2, alinea 14	Waterschap Zeeuwse Eilanden	Scheldestromen Zeeuws Vlaanderen
Bijlage 1, 1.2, 1.2.2, alinea 14, regel 3	te deel van het waterbeheer in Hulst	te deel van het waterbeheer in de gemeente Hulst
Bijlage 1, 1.2, 1.2.6, alinea 2	In de gemeente Hulst een reservering voor een buisleidingenstrook	In de gemeente Hulst ligt geen nieuwe reservering voor een nieuwe buisleidingenstrook
Bijlage 2, voorbladen voortoets Natuurbeschermingswet	Staat nog concept	'Concept' wordt weggehaald
Bijlage 2, Bijlagen voortoets	Er staat alleen bijlage	Bijlage bij voortoets natuurbeschermingswet, anders is het verwarrend met de bijlagen bij het bestemmingsplan
Bijlage 3	Bijlage 3 (overzicht vooroverlegreacties) is in het ontwerp weggefallen	Bijlage 3 wordt alsnog opgenomen
Bijlage 4	Bijlage 4 (Externe veiligheid bestemmingsplan 'Buitengebied')	Bijlage 4 wordt alsnog opgenomen.

Ambtshalve opmerkingen (planregels)

Regels, H1, 1.9, sub c	Aquacultuur: de keek	Aquacultuur: de kweek
Regels, H1, 1.18	Aquacultuur: de kweek	Aquacultuur: de kweek
Regels, H1, 1.56	Groepsrisico	Begripsbepaling wordt verwijderd.
Regels, H1, 1.67	Kleinschalige dagrecreatieve	Kleinschalige/ natuurgerichte dagrecreatieve voorzieningen. Aanpassing van het begrip leidt tevens tot aanpassing van de bestemmingsomschrijvingen van de enkelbestemmingen.
Regels, H1, 1.72	Met een gemiddelde breedte van minimaal 10 meter	Met een gemiddelde breedte van 5 meter
Regels, H1, 1.72, laatste regel	Indien sprake .. minimaal 5 meter	Zin verwijderen
Regels, H1, 1.116	"Voorzieningen ten behoeve van...voor telecommunicatie"	Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, de riolering, een oplaadpunt en/of het wegverkeer.
Regels, H1	Ontbreken begripsbepaling stacaravan	Begripsbepaling stacaravan wordt toegevoegd.
Regels, H1, 2.5	"Vanaf peil...te stellen constructiedeel"	Vervangen door de begripsbepaling zoals opgenomen in bijlage 3.2 (Zie bijlage 3.2)
Regels, H2, 3.1, sub j	"Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf...telecommunicatiebedrijf"	Verwijderen
Regels, H2, 3, lid 1,	-	Toevoegen het volgende sublid: ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', tevens een kampeerterrein met maximaal 15 kampeerplaatsen, 3 blokhutten en 320 stacaravans;
Regels, H2, 3.3, 3.3.1, onder b	a. Afwijking...	opsommingsteken verwijderen en als gevolg daarvan formulering aanpassen
Regels, H2, 3.3, 3.3.4, sub f	3500 meter	1000 meter
Regels, H2, 3.5, 3.5.6, sub a	Er is sprake ... de agrarisch deskundige	Verwijderen
Regels, H2, 3.6, 3.6.2, sub c	'Het bevoegd gezag wint advies in bij de agrarische deskundige'	Verwijderen
Regels, H2, 3.6, 3.6.8, aanhef	Vierde regel aanhef: 'als'	'Als' wordt gewijzigd in 'al'
Regels, H2, 4.4, 4.4.4, sub a	Er is sprake ... de agrarisch deskundige	Verwijderen
Regels, H2, 4.5, 4.5.2, sub b	Aangetoond wordt dat... agrarische deskundige	Verwijderen
Regels, H2, 4.5, 4.5.5, sub e	-	Toevoegen: 3. Onevenredige aantasting van de waterkwaliteit: Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de waterbeheerder
Regels, H2, 5.1, sub i	sub i Ter plaatse ... een bergbezinkbassin	Verwijderen
Regels, H2, 5.2, 5.2.1, alinea 4	a. De bouwhoogte bedraagt maximaal	Opsommingsteken verwijderen

Ambtshalve opmerkingen (planregels)

Regels, H2, 5.3, 5.3.1, b. voorwaarden	Punt a is weggefallen	Opsommingsteken verwijderen en als gevolg daarvan formulering aanpassen
Regels, H2, 5.3, 5.3.1, sub b	Afwijking mag niet leiding	Afwijking mag niet leiden
Regels, H2, 5.3, 5.3.4, sub f	3500 meter	1000 meter
Regels, H2, 5.5, 5.5.5, sub a	Er is sprake ... de agrarisch deskundige	Verwijderen
Regels, H2, 5.6, 5.6.1, sub d	-	Toevoegen: 3. Onevenredige aantasting van de waterkwaliteit. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de waterbeheerder
Regels, H2, 5.6, 5.6.2, sub c	Het bevoegd gezag wint.... advies in bij de agrarische deskundige"	Verwijderen
Regels, H2, 6.1		Toevoegen nieuw sublid: ter plaatse van de aanduiding 'tuin', uitsluitend tuinen en erven;
Regels, H2, 6.4, 6.4.2, sub f	Sub f 'de gronden 'natuurontwikkelingsgebied'	Sub f van artikel 6.4.2 wordt verwijderd.
Regels, H2, 7.1	-	Toevoegen twee nieuwe subleden: - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - afsluiterstation", tevens een afsluiterstation. - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bergbezinkbassin", tevens een bergbezinkbassin.
Regels, H2, 22.1	Sub i 'ter plaatse van de aanduiding.... Tevens een landgoed'	Sub i verwijderen
Regels, H2, 22.5, 22.5.3	Aanhef 'als nevenactiviteit' Sub e 'als nevenactiviteit'	'Nevenactiviteit' wordt gewijzigd in 'vervolgactiviteit'
Regels, H3, 8.1		Toevoegen nieuw sublid: ter plaatse van de aanduiding 'atelier', tevens een atelier;
Regels, H2, 11.1	-	Toevoegen nieuw sublid: ter plaatse van de aanduiding 'feestzaal', tevens een restaurant met feestzalen.
Regels, H2, 19, Verkeer- Beschermde dijk	Art 19 Verkeer- beschermde dijk	Wordt omgezet naar Art 8 Beschermde dijk (Sub f en g uit art 14.4.1 Natuur- beschermde dijk worden toegevoegd).
Regels, H2, 37.3, 37.3.2, alinea 1	"Van het bepaalde in 37.3.1 onder a en onder b voor het bouwen"	Verwijderen onder a en b.
Regels, H2, 38.1	Art 38.1 Afwegingszone natuurgebied	Verwijderen
Regels, H2, 38.6	Milieuzone- waterwingebied	Milieuzone- grondwater beschermingszone
Regels, H2, 38.7 t/m 38.10	Veiligheidszone-Bevi t/m Veiligheidszone- vervoer gevaarlijke stoffen	Eruit halen, de rest vernummeren

Ambtshalve opmerkingen (planregels)

Regels, H2, 39.1 (Algemene afwijkingsregels)		Toevoegen afwijkingsmogelijkheid conform bestemmingsplan Buitengebied Noord: Toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bebouwingsvlak bepaalde toelaatbare bouwhoogte.
Regels, H2, 40.2	Wijziging ten behoeve van ontwikkeling van Natuur	Dit artikel verplaatsen en toevoegen als nieuwe artikel: 3.6.8, 4.5.6, 5.6.9 en 19.4.2 met nieuwe voorwaarde dat de agrarische functie van de gronden is komen te vervallen.
Regels, Bijlage 3		nieuwe regel toevoegen met als titel "Cultuurhistorisch waardevol bouwwerk": met adres Nieuw Namen, Nieuwe kioldrachtdijk ong., luchtwachttoeren
Regels, Bijlage 3		Toelichting cultuurhistorisch waardevolle boerderijen categorie A en B (zie bijlage 3.3)

Ambtshalve opmerkingen (verbeelding)

Algemeen:	- De bestemming N-BD en V-BD worden gewijzigd in de overige bestemming 'Beschermd Dijk' - Hartlijn etyleen, letter ontbreekt en leiding is niet in zwart aangegeven. - Van de kaarten moeten de volgende aanduidingen afgehaald worden: - Veiligheidszone- Bevi - Veiligheidszone- Leiding - Veiligheidszone- Lpg - Veiligheidszone- Vervoer gevaarlijke stoffen - Aangezien er sprake is van overlap van de kaarten is de opmerking telkens bij de eerst genummerde kaart opgenomen. - Hartlijn etyleen, letter ontbreekt en leiding is niet in zwart aangegeven. - Van de kaarten moeten de volgende aanduidingen afgehaald worden: • Veiligheidszone- Bevi • Veiligheidszone- Leiding • Veiligheidszone- Lpg • Veiligheidszone- Vervoer gevaarlijke stoffen - Aangezien er sprake is van overlap van de kaarten is de opmerking telkens bij de eerst genummerde kaart opgenomen.
Verbeelding 1:	- Westdijk 1, Ossensse: Bestemmen met de bestemming wonen met functieaanduiding Zorgboerderij
Verbeelding 2:	-
Verbeelding 3:	- Hier ontbreekt het bergbezinkbassin Noordelijk van de Groenedijk deze krijgt de bestemming 'B-NV' met specifieke vorm van bedrijf - bergbezinkbassin (bijlage 3.4) - President Rooseveltstraat 17 te Kloosterzande: maximum oppervlakte van 6.944 m² op verbeelding opnemen
Verbeelding 4:	- Oude havendijk 2, toevoegen aanduiding 'kampeerterrein' - Hoek en Bosch 2a, hier is een nieuwe bestemming aan toegevoegd Cultuur en ontspanning met een aanduiding 'atelier', zie bijlage 3.5 - Plattendijk 6a te Hengstdijk, het bouwblok is verkeerd opgenomen, zie bijlage 3.6 - Hulsterweg Kuitaart opnemen volgens bijlage 3.6A
Verbeelding 5:	- Sasdijk 9 te Vogelwaarde (wijziging naar aanleiding van vastgesteld plan) - Sasdijk 38, kadastraal O1257, Westelijk gedeelte perceel moet zijn: AW-NLW zie bijlage 3.7 - Margaretsedijk 8 te Hengstdijk max bedrijfsvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij is nu 1650 m², dit moet zijn 1850 m²
Verbeelding 6:	- Plattendijk 1-3 te Absdale moet geel gekleurd, de bestemming W moet toegevoegd worden - Bergbezinkbassin op de koolstraat B-NV sbbb i.p.v. Ar-bbb. - Gronden rondom het bouwvlak Groot Eiland 4 terug opnemen bestemming AW-NLW (natuurbestemming wordt verwijderd), op deze zelfde percelen moet de gebiedsaanduiding natuur ontwikkelingsgebied bestemming erop, (zie bijlage 3.8) - Groot Cambrondijk Kadastraal P935, gedeeltelijk, perceel moet bestemd worden met AW-NLW (Bijlage 3.9) - Aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf automatiserings- en telecommunicatiebedrijf' van perceel Tolweg 59 te Hulst afhalen. - aanpassen bestemmingsplangrenzen aan bestemmingsplan "Noordelijke parallelweg Absdale-Hulst"

Ambtshalve opmerkingen (verbeelding)

Verbeelding 7:	- Landgoed Heerstraat uit het bestemmingsplan halen; grenzen aanpassen overeenkomstig bestemmingsplan "Landgoed Heerstraat". - Tolweg 115 is een woning geworden (bijlage 3.10) - plangrens overeenkomstig besluit van de provincie om de komgrens van Kapellebrug aanpassen - Tolweg 109 aanpassen bestemming van Recreatie-dagrecreatie met de nadere aanduiding: "specifieke vorm van recreatie-dagrecreatieve voorziening" wijzigen naar Horeca met de nadere aanduiding 'feestzaal'. Deze bestemming sluit beter aan bij de nieuwe bestemmingsplanmethodiek - Bouwvlak Riet- en Wulfdijkweg 14 is meer zuidelijk getrokken en zo aanzienlijk groter: komt niet overeen met vigerend bestemmingsplan (3^e herziening) - Perceel N835 heeft een bedrijfsbestemming zonder bouw mogelijkheden
Verbeelding 8:	-
Verbeelding 9:	-
Verbeelding 10:	- Oude Graauwse dijk 1, Zuidwestelijk gedeelte van het perceel moet een aanduiding 'tuin' krijgen, overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan Zeildijk 5 Conform buitengebied Noord 1^e herziening een agrarische bestemming opnemen (Bijlage 3.11) - Standert Molenstraat 30 (O 391), dit perceel moet de bestemming AW-NLW krijgen (Bijlage 3.12) - Willem Hendrikstraat 14 aanpassen bouwvlak opnemen volgens vergunde situatie (Bijlage 3.13) - In de omgeving van de Zeildijk en de Notendijk wordt de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis' aangepast overeenkomstig de nieuwe Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Onder meer de volgende kadastrale percelen (of gedeelten daarvan) krijgen niet meer de aanduiding: Hontenisse K925, K926 ged (zuidoost), K928, K929 ged (noordwest), K931, K936, K1031, K1032
Verbeelding 11:	- Blomweg 1 te Clinge is aangepast. De verbeelding kwam niet overeen met werkelijke locatie (bijlage 3.14) - Perceel K1105, Bosbestemming eraf halen (Bijlage 3.15) - Perceel R234, gedeeltelijk ook natuur maken, met gebiedsaanduiding natuurontwikkelingsgebied (Bijlage 3.16) - Perceel R237, Bestemming AW-NLW met een gebiedsaanduiding natuurontwikkelingsgebied (Bijlage 3.17) - Perceel P 80 moet een natuur bestemming krijgen (Bijlage 3.18)
Verbeelding 12:	-
Verbeelding 13:	- De gasdam heeft de bestemming natura 2000 gekregen, dit is echter niet juist. - De dubbelbestemming Leiding-Gas komt niet overeen met de vergunde situatie. Zie 6^e herziening Buitengebied Zuid.
Verbeelding 14:	- Zorgdijk ong. Kadastraal X87, bouwvlak van de verbeelding afhalen
Verbeelding 15:	-
Verbeelding 16:	- Milieuzone-waterwingebied, moet worden: milieuzone-grondwaterbeschermingszone. - Radar; arcering wordt gewijzigd ivm zichtbaarheid - Verkeer-beschermde dijk +Natuur- beschermde dijk: Samenvoegen als "Beschermd dijk" - Aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- automatiserings- en telecommunicatiebedrijf" eraf halen - Toevoegen: specifieke aanduiding "specifieke vorm bedrijf - bergbezinkbassin" - Toevoegen: specifieke aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - afsluiterschema"

*Bijlage 1:
Beantwoording
Zienswijzen*

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
1	12/05547 Jack Quaak Lange Nieuwstraat 17 4587 RH Kloosterzande L.G. Verbist van Remoortere Zeildijk 1 4583 SJ TERHOLE	Bouwwlak is bestemd als Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden. In bestemmingsplan Buitengebied-Noord ligt bestemming Agrarisch erop.	In de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Noord is dit gebied reeds bestemd voor agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden.	Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
	12/06338 Jack Quaak Lange Nieuwstraat 17 4587 RH Kloosterzande L.G. Verbist van Remoortere Zeildijk 1 4583 SJ TERHOLE	Over de huiskavel en bouwwlak ligt een raster 'Agrarisch met waarden Natuur en Landschapswaarden' getekend. Bestemming 'Agrarisch' terug opnemen.	zie boven	Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De percelen dijk grenzend aan het bouwwlak en de huiskavel, zijn bestemd als 'Natuur - Beschermd dijk'. Bestemming 'Beschermd dijk' terug opnemen.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
2	12/06583 L.G. Verbist van Remoortere Zeildijk 1 4583 SJ TERHOLE	De archeologische dubbelfuncties zijn te zwaar beperkend en kosten verhogend.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		De bestemming 'Natuur - Beschermde dijk' van de Zeildijk wijzigen, beperking reguliere landbouwbedrijven.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De bestemming van het bouwvlak zelf en de gronden tussen het bouwvlak en de dijk behouden als agrarische bestemming. AW- NLW is een zwaarder beperkende bestemming. Ook perceel K 1032 meenemen in wijziging.	Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord, 1e herziening heeft het bouwvlak Zeildijk 1 en het gedeelte tussen het bouwvlak en de dijk inderdaad een reguliere agrarische bestemming. Het perceel K 1032 was reeds in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Noord bestemd voor Agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; aanpassen bestemmingsplan bouwvlak conform vigerend bestemmingsplan. Zie bijlage overweging 2.1
		De omvangslijmieten van agrarische bedrijfswoningen sluiten niet aan bij de praktijk. Inhoud 1500m3 en goothoogte van 8 meter is realistischer.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Genoemde beperkingen van vloeroppervlakte en hoogte van het dakvlak zijn niet relevant.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1	Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
3	12/05551 E.P.E.M. Vercauteren Hulsterloostraat 2 4568 AE NIEUW NAMEN	De dijken Woestijnstraat en Hulsterloostraat te Nieuw Namen en Provincialeweg te Vogelwaarde zijn bestemd als 'Natuur - Beschermde dijk'.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
4	12/05552 D. Steijaert Van Alsteindijk 6 4568 PV NIEUW NAMEN	De aanwijzing van dijken als Natuur - Beschermde Dijk bestemming en specifiek aan de Van Alsteindijk, Oude Graauwsedijk, Vitshoekdijk, Roverbergsestraat, Rovenbergsedijk en Hedwigestraat.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De bestemmingswijziging van het waterkanaal van Zandberg richting Graauw in Verkeers-Waterbestemming	Op 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in werking getreden, met hierin de verplichting tot het stellen van regels bij provinciale verordening ter bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Deze regeling is opgenomen in Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Gevolg hiervan is dat de aangewezen gebieden opgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan Buitengebied. Zo ook voor deze bestemming. Zie ook deel 1, opmerking 1.3.1.	Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De bestemming WR A3 Drainage, onzinnige regelgeving.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
5	12/05553 B.J.A. van Duyse Schelpstraat 4 4568 PE NIEUW NAMEN	Dijk Saeftinghe polder - Louise Polder heeft de bestemming Natuur - Beschermde Dijk. Deze is te beperkend voor de bedrijfsvoering. Was voorheen niet.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
	12/05717 B.J.A. van Duyse Schelpstraat 4 4568 PE NIEUW NAMEN	Op de gronden ligt de bestemming Archeologie. Deze bestemming is beperkend voor de bedrijfsvoering.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
6	12/05593 JW van den Dries Langendamsedijk 6 4569 RW GRAAUW	In het bouwvlak aan Standertmolenstraat 30 liggen 2 verschillende percelen in het bouwvlak	In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zuid is inderdaad enkel het perceel O 390 aangewezen als agrarisch bouwvlak.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Aanpassen conform vigerend bestemmingsplan alleen een agrarisch bouwvlak toestaan op het perceel O, nummer 391.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Verzoek/mogelijkheid om op perceel Standertmolenstraat 28 een vervangende woning centraal op het bouwvlak te realiseren.	Het is mogelijk, mits de (afstands)maten zoals in de regels opgenomen in acht worden genomen om op deze plaats de woning te herbouwen. Het verzoek tot herbouw is een op zich zelf staand verzoek/ omgevingsvergunning.	Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
6	12/05688 V.O.F. Staal - van de Vijver Zandbergsestraat 27 4569 TC GRAAUW	Bestemming 'Water' Graauwse kreek handhaven, geen bestemming 'Natuur'. Kreek heeft afwateringsfunctie.	Op 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in werking getreden, met hierin de verplichting tot het stellen van regels bij provinciale verordening ter bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Deze regeling is opgenomen in Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Gevolg hiervan is dat de aangewezen gebieden opgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan Buitengebied. Zo ook voor deze bestemming. Zie ook deel 1, opmerking 1.3.1.	Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Bestemming 'Dijken' niet verzwaren tot 'Natuur', gevolgen voor toekomstig Europees Landbouwbeleid en bedrijfstoelagen.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Archeologische rooster geeft beperking voor drainage-aanleg/ontwatering.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
8	12/05627 J.A.J. van Wesemael Zorgdijk 9 4568 PN NIEUW NAMEN	De agrarische bestemming op de dijk vanaf Zorgdijk richting Zeedijk moet komende 10 jaar blijven a.h.v. notarisakte.	Agrarische bedrijfsvoering (begrazing) kan evenwel plaatsvinden onder de Beschermd dijk bestemming. Vanuit provinciale regelgeving is het noodzakelijk dit gedeelte van de dijk de status beschermde dijk te geven. Zie ook deel 1, opmerking 1.4.1.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
9	12/05692 en 12/05692 J. Schleuter Ruysdaelstraat 3a 4567 DA CLINGE	Op perceel K 936 (Notendijk 86b) is geen bouwvlak van 100m bij 100m opgenomen met bedrijfsgebouw en bedrijfswoning.	Er is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een schuur ten behoeve van een grondgebonden buxuskwakerij op deze locatie. In de correspondentie is duidelijk gesteld dat er van een dienstwoning pas sprake kan zijn indien hiertoe de noodzaak wordt aangetoond. Momenteel zijn er geen buxussen op deze locatie aanwezig en is er dus geen aanleiding om op dit moment een regulier, grondgebonden bouwvlak van 1 hectare met dienstwoning op te nemen op deze locatie. Wel zal de loods voorzien worden van een agrarisch bouwvlak zodat met een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak kan worden vergroot. Deze regeling is opgenomen in artikel 5.6.3 van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied.	Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan conform bijlage 2.2 van de overweging.
		Gewenste ontwikkeling is opgenomen in een aanvulling op de zienswijze.	De aanvulling van de zienswijze met betrekking tot de gewenste ontwikkeling van het perceel Notendijk 86b sluit niet aan bij de vergunde situatie voor het realiseren van de loods. Via een aparte planologische procedure kan worden beoordeeld of de gewenste activiteiten grondgebonden agrarisch zijn.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
10	12/05826 C. Kouwenberg Molenweg 1 4588 RH WALSOORDEN	Vermelden van de intensieve veehouderij aan Molenweg 1 (en 3) met 2000m2.	Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord voorziet eveneens niet in een aanduiding intensieve veehouderij. Verder is uit diverse milieucontroles gebleken dat er al in elk geval sinds 2000 geen varkens meer op het bedrijf aanwezig zijn. In 2000 is aangegeven door de eigenaar aangegeven dat hij vanwege (tijdelijke) arbeidsongeschiktheid, geen varkens meer heeft tot nader bericht. Sinds die tijd is er geen nader bericht van de eigenaar ontvangen en zijn er geen intensieve veehouderijactiviteiten meer aanwezig.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan: er wordt een agrarisch bouwvlak opgenomen met de aanduiding 'kwekerij'.
	12/05833 C. Kouwenberg Molenweg 1 4588 RH WALSOORDEN	Aanduiding WRA 2 (en3) is omgevingsvergunning vereist. Beperkend voor reguliere bedrijfsvoering.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
11	12/05828 Bleijs Campensedijk 22 4581 PW VOGELWAARDE	Op dit adres staat in het bestemmingplan een agrarische woning. Dit is een burgerwoning.	In het bestemmingsplan Buitengebied-Noord was hier inderdaad sprake van een burgerwoning.	Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Plan in overeenstemming brengen met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Noord.
12	12/05829 A.L.J. Krieckaert St. Josephstraat 11 4585 AH HENGSTDIJK	Wijziging van de bestemming van de woning aan St. Josephstraat 13 van 'recreatiewoning' naar 'wonen'. Negatieve gevolgen voor bedrijfsvoering.	In het bestemmingsplan Buitengebied-Noord was dit perceel reeds bestemd als permanente woning.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Wijziging van de bestemming van het boerenbedrijf aan St. Josephstraat 28 naar 'wonen'. Negatieve gevolgen voor bedrijfsvoering.	In het bestemmingsplan Buitengebied-Noord was dit perceel reeds bestemd als woning.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Max. te bebouwen oppervlak voor IV als hoofdtak moet 5.000 m2 zijn (contact met ZLTO), dus niet 2625 m2 met een uitbreiding van 20%. Uitbreiding is te weinig voor toekomstige rendabele bedrijfsvoering + welzijnseisen.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Bouwwlak was voorheen groter. Ingetekend bouwwlak aanpassen conform eerder verzoek.	Het bouwwlak heeft dezelfde vorm en oppervlakte als opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord. De bijlage is een print van een topografische ondergrond. Deze geeft echter niet het bouwwlak weer zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Het wijzigen van de St. Josephstraat in de bestemming 'Natuur - Beschermde dijk'.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
	12/06601 A.L.J. Krieckaert St. Josephstraat 11 4585 AH HENGSTDIJK	Toegestaande uitbreiding tot 5000 m2 toestaan door aan te sluiten bij Provinciale richtlijnen. Uitbreiding nodig vanuit economisch optiek.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Grond in eigendom aangemerkt als 'Archeologische waarde klasse 2', deze typering in overeenstemming brengen met werkelijk archeologisch karakter.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Dijk waaraan bedrijf is gelegen is bestemd als 'Natuur - Beschermde dijk'. Belemmerd bedrijfsactiviteiten. De natuur-, landschaps- of cultuurhistorische waarden zijn niet aangetoond of onderbouwd.	De dijk had in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord reeds een beschermde dijk status. De aanduiding natuur zal, zoals in deel 1 onder 1.4.1 omschreven, van de verbeelding en uit de regels worden gehaald. De dijken zijn in het natuurgebiedsplan van de provincie Zeeland aangewezen als beschermde dijken.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
13	12/05830 E.C.M. de Clerck Sasdijk 44 4581 RS VOGELWAARDE	Het wijzigen van de bestemming Sasdijk ter hoogte van Sasdijk 44 in 'Natuur - Beschermde dijk'. Dijk is landbouwmatic in gebruik, de opgelegde bestemming is beperkt voor bedrijfsvoering.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
14	12/05831 V.O.F. Peters De heren S. en B. Peters Havendijk 11 4583 RW TERHOLE	De poel op het bedrijf is bestemd als 'Natuur'. Daar rond is een 'Afwegingszone natuurgebied' getekend, gevolgen voor bedrijfsvoering.	De poel op het perceel K 1697 is in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied niet expliciet bestemd als natuur maar heeft de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden. Dit is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Noord. De poel op het perceel K 1169 heeft inderdaad een natuurbestemming. Dit is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Noord.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Dijken zijn bestemd als 'Natuur-beschermde dijk'.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
15	12/05832 W.J. Westerbeke Provincialeweg 40 4581 RN VOGELWAARDE	Het verwijderen van de bestemming MIP op het bedrijf.	De aanduiding MIP komt voort uit de provinciale boerderijen inventarisatie. Het bestemmingsplan bevat verder geen verwijzing naar deze MIP status. De nadere aanduiding kan dan ook uit de lijst worden gehaald.	Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; MIP aanduiding uit lijst bijlage 3 van het ontwerp bestemmingsplan halen.
		De Sasdijk, heeft de bestemming 'Natuur - Beschermde dijk. De dijk is agrarisch in gebruik.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
16	12/05834 C. van Beek Bossepad 1 4581 CA VOGELWAARDE	Aanduiding WRA 2/3/4 is beperkend voor reguliere bedrijfsvoering.	zie deel 1 opmerking 1.6	Deze zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
17	12/05835 L. Goense Drogendijk 3 4588 KK WALSOORDEN	Aanduiding WRA 2 + 3 is omgevingsvergunning vereist. Beperkend voor reguliere bedrijfsvoering.	zie deel 1 opmerking 1.6	Deze zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
18	12/05836 W. Bral Bossestraat 145 4581 BC VOGELWAARDE	Geen beperking opnemen voor drainage (dieper dan 80 - 100cm).	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Aanpassen van bouwvlak.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro een bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Uitbreidingsmogelijkheid voor IV (hiervoor in onderhandeling).	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Momenteel wordt er in overleg gewerkt aan een uitbreidingsplan. Dit plan zal via een aparte planologische procedure worden geregeld.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Eventueel mogelijkheid voor afbreken gedeelte Driegezustersdijk 45 en over 8 of 10 jaar nieuw bouwen.	Dit perceel heeft een agrarische bouwvlak zoals ook in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied-Noord. Op deze locatie is het mogelijk, mits voldaan wordt aan de planregels, het bedrijf te herbouwen.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
19	12/05837 R. de Nijs Noordstraat 1 4588 KM WALSOORDEN	Aanduiding WRA 2 (+3) vereist omgevingsvergunning. Beperkend voor reguliere bedrijfsvoering.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
20	12/05838 P. de Nijs Kalverdijk 6 4588 RC WALSOORDEN	Aanduiding WRA 2 + 3 is omgevingsvergunning vereist. Beperkend voor reguliere bedrijfsvoering.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
21	12/06234 Landbouwbedrijf Van Oostrum - Gerritsen Laag Spul 7 5081 EA HILVARENBEEK	Vergroten van de agrarische bouwkvael met woning en bedrijfsgebouwen aan Hulsterweg 139 tot een minimale oppervlakte van 1ha.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro een bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
22	12/06247 ZEBRA Gasnetwerk B.V. Ing. G.J-W. de Kok Postbus 24 4600 AA BERGEN OP ZOOM	In de bestemmingsplanregels, Artikel 24 Leiding - Gas is een onjuist vermelding opgenomen omtrent de belemmerende strook. Bepaald in Bevb, 5 meter ter weersijden van de hartlijn van de gasleiding, totale breedte van 10 meter.	Er is wel degelijk rekening gehouden met de belemmeringenstrook van 10 meter. Deze strook staat op de verbeelding vermeld.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Door aanwezigheid van de gasleiding rekening houden met PR en GR.	In het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de PR contour. Deze ligt echter in veel gevallen onder de grond. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is ten aanzien van externe veiligheid gekozen voor een andere insteek. Zie deel 1 opmerking onder 1.5	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor voortvloeiende werkzaamheden in de buurt van de gasleiding, dient er toestemming gevraagd te worden bij de vennootschap.	Artikel 24 van het ontwerp bestemmingsplan biedt voldoende bescherming voor de belemmeringenstrook. De overige bescherming is op een andere wijze geregeld. Zie ook deel 1 opmerking 1.5.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
23	12/06313 H.A.J. van den Brand Hengstdijkse Kerkstraat 19 4585 AC HENGSTDIJK	Bouwvlak is niet juist geactualiseerd en gedigitaliseerd.	De vorm en oppervlakte van het agrarisch bouwvlak komt inderdaad niet overeen met hetgeen is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied-Noord.	Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; agrarisch bouwvlak opnemen zoals vastgelegd in Buitengebied-Noord.
24	12/06431 G.F.P.M. Michielsen Statenboomweg 4 4567 PD CLINGE	Landbouwpercelen in directe omgeving van bedrijf, aangewezen als 'Natuur'. Terug landbouwbestemming opnemen. Gevolgen financiële waarde, functie onttrekking, natuur komt dicht bij bedrijfsgrens waardoor exploitatie wordt bemoeilijkt.	De natuurbestemming komt voor uit het natuurgebiedsplan Zeeland. Artikel 2.13 van de ontwerp verordening ruimte provincie Zeeland regelt dat gebieden met de status natuurontwikkelingsgebied, indien zij in eigendom komen van een natuurbeherende instantie, de natuurbestemming dienen te krijgen. Om deze reden zijn een aantal percelen in de Kieldrecht polder bestemd voor natuur. Zie ook deel 1 opmerking 1.3.1	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor percelen 3 en 4 een bouwkaavel van 1,5 ha in verband met toekomstige bedrijfsactiviteiten.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro een bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Schrijven d.d. 14 juni 1997 (12/07012) mogelijke schadeclaim aanwijzing van de dijk aan de Kielweg als bloemdijk.	Reeds geruime tijd zijn de beschermde dijken door de provincie aangewezen en als zodanig bestemd. Reeds in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Zuid had de Kielweg een beschermde dijk bestemming. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De bestaande bestemmingsregeling is dan ook overgenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
25	12/06461 Van Dun advies BV- Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten Maatschap Voermans Willem Hendrikstraat 14 4569 PD GRAAUW	De naamgeving ter plaatse van de bestemming 'Natuur - Beschermde dijk' te wijzigen in 'Landschapselement en daarbij de natuurwaarden uit de bestemmingsregels halen.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Graauwse Kreek bestemd als 'Natuur', terug de bestemming 'Water' toekennen.	De Graauwsekreek is inderdaad in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Zuid bestemd als "Water". In het natuurgebiedsplan is echter de kreek opgenomen als bestaande natuur. Op grond van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland dienen dergelijke gebieden een natuurbestemming te krijgen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' beperkend voor bedrijfsvoering door vereiste omgevingsvergunning en brengt hoge kosten met zich mee door opstellen archeologische rapport.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De bestemmingsregel onder artikel 29.3 wijzigen van 0,4 meter naar 0,8 meter .	De diepte voor vrijstelling van 40 centimeter komt voort uit het archeologiebeleid zoals dat op 22 december 2011 is vastgesteld. Zie deel 1 onder opmerking 1.6.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Verwijderen van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" ter plaatse van het bouwvlak.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
26	12/06474 Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten Maatschap Voermans Willem-Hendrikstraat 14 4569 PD GRAAUW	Vergroten van het bouwvlak tot een oppervlakte van 2 ha, waardoor alle bouwwerken in het bouwvlak zijn gelegen.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro een bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De maximum bebouwingspercentage van 50% van het bouwvlak uit het bestemmingsplan verwijderen, zodat de bouwrechten van een bouwvlak niet worden verwaarloosd.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Rechtstreekse verruiming van het bebouwingspercentage is Grexwetplichtig en daardoor in een consoliderend plan ongewenst. Zie ook deel 1 opmerking 1. Het plan biedt wel in artikel 3.6.1 (ontwerp) de mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwingspercentage door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex. art. 3.6 van de Wro.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Opnemen van ontheffingsmogelijkheid voor een maximale nokhoogte van 13 meter.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht was. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
27	12/06472 Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten Maatschap Verdurmen Zandstraat 22 4561 SE HULST	Het opnemen van een 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch loonbedrijf annex grondverzetbedrijf' in het bestemmingsplan.	Er is inderdaad sprake van een milieuvergunning voor agrarische loonwerkzaamheden. Voor het kadastrale perceel T446 wordt de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf" opgenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding conform bijlage overweging 2.3. Tevens wordt in artikel 5.1 een regeling opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- en nevenbedrijf' een agrarisch hulp- en nevenbedrijf is toegestaan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Vergroten van het bouwvlak van 1,48 ha tot 1,66, zodat de beoogde sleufsilos binnen het bouwvlak kan worden gerealiseerd .	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro een bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden. Een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan is dat sleufsilos bij een bouwvlak van 1 ha aansluitend aan het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Zie ook deel 1, opmerking 1.2.1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het agrarisch bouwvlak, wel wordt het ontwerp bestemmingsplan aangepast zodat sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan overeenkomstig deel 1, opmerking 1.2.1.
		Maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak van 50% uit het bestemmingsplan verwijderen, zodat het bouwrecht van een bouwvlak in acht wordt genomen.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Rechtstreekse verruiming van het bebouwingspercentage is Grexwetplichtig en daardoor in een consoliderend plan ongewenst. Zie ook deel 1 opmerking 1. Het plan biedt wel in artikel 3.6.1 (ontwerp) de mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwingspercentage door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex. art. 3.6 van de Wro.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Ontheffingsmogelijkheid opnemen voor een maximale nokhoogte van 13 meter.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' ter plaatse van het bouwvlak aan de locatie.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
28	12/06473 Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten Van den Broek-Van de Plas VOF Grindweg naar Hontenisse 6 4589 KN OSSENISSE	Veranderen van bouwvlak zodat de al reeds aanwezige sleufsilos binnen het bouwvlak zijn gelegen.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro een bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden. Een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan is dat sleufsilos bij een bouwvlak van 1 ha aansluitend aan het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Zie ook deel 1, opmerking 1.2.1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het agrarisch bouwvlak, wel wordt het ontwerp bestemmingsplan aangepast zodat sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan overeenkomstig deel 1, opmerking 1.2.1.
		De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' uit te zonderen ter plaatse van het bouwvlak.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
29	12/06485 ARAG Lindanusstraat 5 6041 EC Roermond J.F. van den Berghe Stellestraat 1a 4561 RG HULST	Het agrarisch bedrijf is bestemd als 'Wonen'. De bestemming wijzigen naar de huidige bestemming 'Agrarisch'.	Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Zuid gaat inderdaad uit van een agrarische bestemming.	Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; agrarisch bouwvlak opnemen zoals vastgelegd in Buitengebied-Zuid.
30	12/06499 Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten F. van den Broek Koningsdijk 8 4585 RX HENGSTDIJK	Vergroten van het bouwvlak tot 1,38 ha, zodat alle vergunde en opgerichte voorzieningen, maar ook de toekomstige plannen, binnen het bouwvlak opgenomen zijn.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro een bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden. Een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan is dat sleufsilos bij een bouwvlak van 1 ha aansluitend aan het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Zie ook deel 1, opmerking 1.2.1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het agrarisch bouwvlak, wel wordt het ontwerp bestemmingsplan aangepast zodat sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan overeenkomstig deel 1, opmerking 1.2.1.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak van 50% uit het bestemmingsplan verwijderen, zodat het gehele bouwvlak kan worden gebruikt voor het oprichten van bebouwing.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Rechtstreekse verruiming van het bebouwingspercentage is Grexwetplichtig en daardoor in een consoliderend plan ongewenst. Zie ook deel 1 opmerking 1. Het plan biedt wel in artikel 3.6.1 (ontwerp) de mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwingspercentage middels een wijzigingsbevoegdheid ex. art. 3.6 van de Wro.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Ontheffingsmogelijkheid op nemen voor een maximale nokhoogte van 13 meter.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Verwijderen van de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie 2' ter plaatse van het bouwvlak aan de locatie.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
31	12/06548 M.W. Dekker Hogeweg 25 4561 RN HULST	Voorheen lag op de locatie ten zuiden van het Groot Eiland een ALN bestemming, opnieuw deze bestemming opnemen. Gebied mag niet belemmerd worden door nieuwe en andere visie's.	In het bestemmingsplan Buitengebied-Zuid 7e herziening is inderdaad aan de genoemde percelen een Aln bestemming toegekend.	Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; percelen bestemmen zoals opgenomen in Buitengebied-Zuid 7e herziening.
32	12/06559 en 12/06579 A.P.C. Buijsrogge Langendamsedijk 4 4569 RW GRAAUW	Bestemmingen 'Natuur' en 'Afwegingszone natuurgebied' belemmert de agrarische bedrijfsvoering. Verzoek om de agrarische bestemming te handhaven.	In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Zuid is het natuurgebied reeds bestemd als natuur. Zoals ook aangegeven in deel 1 onder 1.3.2 wordt de afwegingszone natuurgebied van de verbeelding afgehaald en wordt de systematiek terug aangepast zoals die ook gold in de vigerende bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het natuurgebied. Wel wordt het ontwerp bestemmingsplan aangepast zodat de afwegingszone natuurgebied van de verbeelding wordt gehaald overeenkomstig deel 1, opmerking 1.3.2.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
33	12/06589 E. Cornelissens Cambronsestraat 7 4581 RT VOGELWAARDE	De archeologische dubbelfuncties zijn te zwaar beperkend en kosten verhogend.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De bestemming 'Natuur - Beschermde dijk' van de Patrijzendijk wijzigen, beperking reguliere landbouwbedrijven.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De omvangslijmieten van agrarische bedrijfswoningen sluiten niet aan bij de praktijk. Inhoud 1500 m ³ en goothoogte van 8 meter is realistischer.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Genoemde beperkingen van vloeroppervlakte en hoogte van het dakvlak zijn niet relevant.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
34	12/06599 ZLTO afdeling Hulst F. Kuijpers Koningsdijk 19 4589 RX Ossensisse	Schrappen van de benoeming van melkvee als intensief als er geen weidegang plaats vindt.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De begripsbepaling artikel 1.9 waarop hier wordt bedoeld is rechtstreeks overgenomen uit de vigerende planregels. Tevens sluit de omschrijving aan bij de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (begripsbepaling artikel 1.1 lid 1z)	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Bebouwingspercentage van 50% zijn te laag en achterhaald.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Rechtstreekse verruiming van het bebouwingspercentage is Grexwetplichtig en daardoor in een consoliderend plan ongewenst. Zie ook deel 1 opmerking 1. Het plan biedt wel in artikel 3.6.1 (ontwerp) de mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwingspercentage door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex. art. 3.6 van de Wro.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Het schrappen van de gegeven nokhoogte door toename bredere gebouwen. Vlakke dakhelling veroorzaakt instort gevaar bij extreme sneeuwval.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht was. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1. Tevens moeten bouwplannen voldoen aan veiligheidseisen zoals brand en moeten constructies voldoen aan eisen om instortingsgevaar te kunnen voorkomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Sleufsilo's dienen niet in het bouwvlak te vallen maar aansluitend aan het bouwvlak.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro een bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden. Een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan is dat sleufsilo's bij een bouwvlak van 1 ha aansluitend aan het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Zie ook deel 1, opmerking 1.2.1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het agrarisch bouwvlak, wel wordt het ontwerp bestemmingsplan aangepast zodat sleufsilo's aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan overeenkomstig deel 1, opmerking 1.2.1.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Vormverandering bouwvlak via afwijking en niet via wijzigingsprocedure. Kostbaar en complex.	Een afwijking van een bestemming kan geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg hebben. Met een dergelijke planologische procedure kan dus geen vormverandering van het bouwvlak worden gerealiseerd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Inhoudsmaat van 750 m ³ voor bedrijfswoning is achterhaald, inhoudsmaat van 1200 m ³ rechtstreeks toestaan.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Toestaan van windmolens van maximaal 20 meter hoogte op het bouwvlak.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Het realiseren van windmolens op het bouwvlak was voorheen ook niet mogelijk. Er is nu geen aanleiding om dit rechtstreeks toe te staan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Beschermd dijken worden nu bestemd als 'Natuur - Beschermd dijk'. Ongewenste verzwaring van de bestemming, belemmering agrarisch gebruik.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Twee percelen aan de zuidzijde van het Groot-Eiland zijn na een amendement bestemd als ALN. Nu op te nemen als 'Agrarisch met waarden'.	In het bestemmingsplan Buitengebied-Zuid 7e herziening is inderdaad aan de genoemde percelen een Aln bestemming toegekend.	Zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; percelen bestemmen zoals opgenomen in Buitengebied-Zuid 7e herziening.
		Uitsluiten van de bouwvlakken van de onderzoeksplicht bij bestemming 'Archeologie'.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Sleufloos drainage, scheuren van grasland voor vernieuwing en vruchtwisseling en aanplant van boomgaard vermelden als normaal beheer en onderhoud.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		De afstand van 3500 m tussen twee hagelkannonen is te ruim. De werking van de hagelkanon is een straal van 500 m.	zie deel 1 opmerking 1.2.3	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.2.3 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Teeltondersteunende voorzieningen volgens huidig omgevingsplan opnemen.	zie deel 1 opmerking 1.2.2	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.2.2 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
35	12/06602 Cumela advies Nijverheidsstraat 13 3860 BD Nijkerk Loonbedrijf A. van Dorsselaer A. van Dorsselaer Margaretsedijk 39 4585 PA HENGSTDIJK	Locatie is bestemd onder de bestemming 'Agrarisch'. Onderhavig perceel dient de bestemming conform gebruik en situatie gewijzigd te worden in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf'.	Er is geen milieuvergunning c.q. melding ingediend voor de werkzaamheden zoals in de zienswijze aangegeven. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Het nieuwe bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid als vervolgvactiteit een Nieuwe Economische Drager toe te staan voor een agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Hiertoe kan op verzoek een separete planologische procedure worden gevolgd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Wijzigen van het bestemmingsvlak.	De zienswijze gaat uit van een verzoek tot uitbreiding van het bouwvlak. De grenzen van het bouwvlak zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Noord. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan waardoor nieuwe ontwikkelingen zoals uitbreiding van het bouwblok niet worden meegenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Het opnemen van uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden qua gebruik en bebouwing of het wijzigen van de bestemming met een hoge goot- en nokhoogte.	Momenteel rust er reeds een goothoogte van 6 meter met een bijbehorende nokhoogte van 10 meter. Deze maten waren reeds van toepassing voor dit perceel op grond van het vigerende bestemmingsplan. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
36	12/06603 Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten W.J.C.J. Reijrink Cambronsestraat 4 4581 RT Vogelwaarde	Vergroten van het bouwvlak tot 1,48 ha zodat alle vergunde en opgerichte voorzieningen, maar ook de toekomstige plannen, binnen het bouwvlak opgenomen zijn.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro een bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden. Een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan is dat sleufsilos bij een bouwvlak van 1 ha aansluitend aan het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Zie ook deel 1, opmerking 1.2.1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het agrarisch bouwvlak, wel wordt het ontwerp bestemmingsplan aangepast zodat sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan overeenkomstig deel 1, opmerking 1.2.1.
		Verwijderen van de maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak van 50% uit het bestemmingsplan.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Rechtstreekse verruiming van het bebouwingspercentage is Grexwetplichtig en daardoor in een consoliderend plan ongewenst. Zie ook deel 1 opmerking 1. Het plan biedt wel in artikel 3.6.1 (ontwerp) de mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwingspercentage door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex. art. 3.6 van de Wro.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Opnemen van ontheffingsmogelijkheid op te nemen voor een maximale nokhoogte van 13 meter.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' uit zonderen ter plaatse van het bouwvlak en de verstoringsdiepte te wijzigen van 0,4 meter naar 0,8 meter.	De diepte voor vrijstelling van 40 centimeter komt voort uit het archeologiebeleid zoals dat op 22 december 2011 is vastgesteld. Zie deel 1 onder opmerking 1.6.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De bestemming 'Natuur - Beschermde dijk' te wijzigen zodat de natuurbescherming komt te vervallen en de gronden als reguliere landbouwgronden in gebruik kunnen blijven.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
37	12/06619 E.L.Th. Weemaes Plattedijk 6 4585 PT HENGSTDIJK	Herzien van dijken als 'natuur'	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De Guil schrappen als natuurgebied. Grote beperking bestrijdingsmiddelen en uitwisseling grond is onmogelijk.	De Guil is in in zowel het Natuurgebiedsplan Zeeland 2012 alsook in artikel 2.11 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland opgenomen als bestaand natuurgebied. Het is verplicht de provinciale verordening te vertalen in een bestemmingsplan, waardoor de Guil is bestemd als natuur.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Het gebied rondom de Guil schrappen als 'afwegingszone natuurgebied'.	zie deel 1, opmerking 1.3.2	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder deel 1, opmerking 1.3.2 en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		Archeologie waarde 2' voor met name De Groote Hengstdijkpolder verlichten of schrappen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
38	12/06620 J. en C. van Assche Zuidijk 6 4585 PP HENGSTDIJK	Herzien van dijken als 'natuur'	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De Guil schrappen als natuurgebied. Grote beperking bestrijdingsmiddelen en uitwisseling grond is onmogelijk.	De Guil is in in zowel het Natuurgebiedsplan Zeeland 2012 alsook in artikel 2.11 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland opgenomen als bestaand natuurgebied. Het is verplicht de provinciale verordening te vertalen in een bestemmingsplan, waardoor de Guil is bestemd als natuur.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Het gebied rondom de Guil schrappen als 'afwegingszone natuurgebied'.	zie deel 1, opmerking 1.3.2	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder deel 1, opmerking 1.3.2 en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		Archeologie waarde 2' voor met name De Groote Hengstdijkpolder verlichten of schrappen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
39	12/06621 Den Hollander Advocaten Oostelijke achterweg 82 Postbus 50 3240 AB Middelharnis J. Welvaarts Kleinderliempde 10 5281 RC BOXTEL Lavi B.V. Postelsedijk 11 5541 NM Reusel	Ontbreken van een agrarisch bouwvlak met de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' voor de percelen Kamperweg 2 en Rummersdijkstraat 2. Oppervlakte van het bouwvlak toegestaan maximale bedrijfsvloeroppervlakte dient overeen te komen met de verleende bouwvergunning.	De twee bouwvergunningen waarnaar reclamanten verwijzen, worden ingevolge artikel 1.2, eerste lid, onder g, van de Invoeringswet Wabo gelijkgesteld met een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo. Beide omgevingsvergunningen zijn bij besluiten van 2 april 2013 ingetrokken. Deze intrekkingen zijn op 2 april 2013 aan reclamanten toegezonden. Met deze ingetrokken omgevingsvergunningen behoeft bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dus geen rekening te worden gehouden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Aan de percelen Rummersdijk 2 en Kamperweg 2 ligt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming verwijderen van genoemde percelen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor het perceel Langeweg 6 te Ossenis is het bouwvlak strak om de bedrijfsgebouwen gelegd. Een gedeelte van de aanwezige mestopslag ligt zelfs buiten het bouwvlak. Dit is in strijd met de planregels die in artikel 3.2.1 sub a onder a aangeven dat gebouwen, overkappingen en (sleuf)silo's uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.	De mestopslag past binnen het agrarisch bouwvlak. De opmerking van reclamanten dat een gedeelte van de aanwezige mestopslag buiten het bouwvlak is gelegen, is derhalve onjuist.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Het niet toestaan van uitbreidingen van het bouwvlak is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Verzocht wordt een groter bouwvlak op de verbeelding op te nemen om toekomstige voorzieningen te treffen.	Het toestaan van een uitbreiding van het bouwvlak van de intensieve veehouderij aan de Langeweg 6 te Hengstdijk zou in strijd zijn met gemeentelijk beleid en met de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Voorts betreft het hier een conserverend bestemmingsplan en hebben reclamanten geen concrete uitbreidingsplannen ingediend voor het uitbreiden van de intensieve veehouderij. Ook gelet hierop behoeft het bestemmingsplan niet te voorzien in een uitbreiding van voornoemd bouwvlak .	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
40	12/06624 Cumela advies Nijverheidsstraat 13 3860 BD Nijkerk Loonbedrijf R. Boënné en Zoon VOF J. Boënné Oude Graauwsedijk 25 4569 PJ GRAAUW	Toekennen van de bestemming 'Bedrijven' met aanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf' aan het volledige in gebruik zijnde perceel.	Het gehele perceel heeft de bestemming bedrijven met aanduiding "agrarisch hulp- en nevenbedrijf" gekregen. Wellicht wordt bedoeld op de maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 5300 m². Dit komt voort uit bestaande rechten; het bestaand bedrijfsvloeroppervlakte met daarbij de mogelijkheid om 20% uit te breiden. Op grond van de begripsbepalingen (artikel 1) wordt onder bedrijfsvloeroppervlakte verstaan: "de gezamenlijke oppervlakte van vloeren die kunnen of worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waaronder niet begrepen mestopslagruimten zoals mestkelders, en verharde oppervlakten zoals toegangswegen, reinigingsplaatsen en erfverhardingen".	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
41	12/06625 H. en M. Krol Zuiddijk 4 4585 PP HENGSTDIJK	De bestemming 'Natuur' verwijderen van de dijken.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De Guil schrappen als natuurgebied.	De Guil is in zowel het Natuurgebiedsplan Zeeland 2012 alsook in artikel 2.11 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland opgenomen als bestaand natuurgebied. Het is verplicht de provinciale verordening te vertalen in een bestemmingsplan, waardoor de Guil is bestemd als natuur.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Het gebied rondom de Guil schrappen als 'afwegingszone natuurgebied'.	zie deel 1, opmerking 1.3.2	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder deel 1, opmerking 1.3.2 en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		Archeologie waarde 2' voor met name De Grote Hengstdijkpolder verlichten of schrappen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
42	12/06626 A. Cammaart Zuidijk 29 4585 PP HENGSTDIJK	Perceel langs de Guil, Plattedijk is bestemd als 'afwegingszone natuurgebied'.	zie deel 1, opmerking 1.3.2	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder deel 1, opmerking 1.3.2 en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
		De Guil is aangeduid als waterafvoerende functie. Belemmerd voor agrarische bedrijfsvoering.	De Guil is in zowel het Natuurgebiedsplan Zeeland 2012 alsook in artikel 2.11 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland opgenomen als bestaand natuurgebied. Het is verplicht de provinciale verordening te vertalen in een bestemmingsplan, waardoor de Guil is bestemd als natuur. Vanwege de waterafvoerende functie is het water specifiek bestemd voor water. Hetgeen overigens overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Archeologische bodemonderzoek niet zinvol door omzetting van gronden door ruilverkaveling en verstoord tot op grotere dieptes van de 0,40 cm.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
43	12/06675 P.J.L.M. Verschueren Kievitstraat 20 4561 KK HUIJST	Archeologische dubbelregeling op alle percelen bouwgrond zijn te zwaar beperkend en kosten verhogend.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Sasdijk bestemd als 'Natuur - Beschermde Dijk' belemmert reguliere bedrijfsvoering.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
44	12/06676 Maatschap J. en B. van Hove Groot Cambrondijk 1 4581 RR VOGELWAARDE	Archeologische dubbelregeling op alle percelen bouwgrond zijn te zwaar beperkend en kosten verhogend.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Langs dijken is de bestemming 'Natuur - Beschermde dijk' opgenomen. Deze bestemming belemmert de reguliere bedrijfsvoering.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		De beperkte omvangslijmieten van agrarische bedrijfsgebouwen sluiten niet aan bij de praktijk. Inhoud 1500 m³ en goothoogte van 8 meter is realistischer.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Genoemde beperkingen van vloeroppervlakte en hoogte van het dakvlak zijn niet relevant.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
45	12/06677 Maatschap den Dekker M. den Dekker Kruisstraat 1 4587 RN KLOOSTERZANDE	Bouwvlakken met aanduiding Archeologie uit te zonderen van onderzoeksplicht.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Perceel heeft een agrarisch bouwvlak met een dubbelbestemming Archeologie waarde 3 en een gebiedsaanduiding vrijwaringszone radar waardoor snel een omgevingsvergunning nodig is.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
46	12/06678 DELTA netwerkbedrijf B.V. H.P. Verroen Postbus 5013 4330 KA MIDDELBURG	Verzocht wordt de hoogspanningsverbinding in het bestemmingsplan op te nemen.	Kijkend naar landelijk beleid, worden enkel de leidingen boven de 150 kV als planologisch relevant gezien. In de gemeente Hulst zijn enkel leidingen van 50 kV aanwezig. Aangezien er geen wettelijke verplichting is om deze leidingen te bestemmen en onnodige regelgeving in dit bestemmingsplan moet worden tegengegaan is ervoor gekozen de niet planologische relevante hoogspanningsleidingen niet in het bestemmingsplan mee te nemen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Overleg om de belangen van onderhavige hoogspanningsverbindingen te bespreken. Bepalen welke (bouw)ontwikkelingen c.q. werkzaamheden gereguleerd dienen te worden en binnen welke zone aan weerszijde van de hoogspanningslijn die regulering geldt. Rekening dient te worden gehouden met het voorzorgbeleid.	Vanuit de Rivm wordt een indicatieve zone van 40 meter aan weerszijde van de hoogspanningsleiding geadviseerd. Deze zone geldt voor nieuwe situaties en hoeven niet op deze verbeelding opgenomen te worden aangezien er sprake is van een bestaande hoogspanningsleiding. Zoals aangegeven geldt wel in het kader van het voorzorgbeginsel een algemene afweging ten aanzien van voorgenoemde mogelijke risico's met betrekking tot het magnetisch veld. Aangezien er zich binnen het bovengrondse deel van de leiding op een afstand van minder dan 40 meter echter geen gevoelige bestemmingen bevinden is er geen mogelijk potentieel gevaar voor milieu of gezondheid te vrezen. Deze overweging zal nog aan de plantoelichting worden toegevoegd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de verbeelding. Aan de plantoelichting wordt een algemene afweging ten aanzien van het voorzorgbeleid opgenomen.
47	12/06679 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes J.M.J. Kerckaert Dijk van de Kleine Hengstdijkpolder 6 4585 PS HENGSTDIJK	Goothoogte van 6 meter is beperkt gezien de ontwikkeling in de landbouw. Verzoek om de max. goothoogte van minimaal 8 meter op te nemen.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Inhoudsmaat van 750 m ³ voor bedrijfswoning is achterhaald, inhoudsmaat van 1200 m ³ rechtstreeks toestaan.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Op bouwvlak en aangrenzende percelen is een archeologische waarde 2 aangeduid. Verzoek om de archeologische waarden te verwijderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Dijk aan den Kleinen Hengstdijk heeft bestemming 'Natuur - Beschermd dijk'. Aanduiding 'Natuur' is onjuist. Dijk aanduiden als agrarisch met waarden.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		bouwvlak gedeeltelijk bestemd als 'waterstaat - waterkering'. Belemmerend voor bouwmogelijkheden. Verwijderen van deze bestemming.	De zonering komt voort uit de Keur van het Waterschap. Tevens is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland de verplichting opgenomen om de beschermingszone van de waterstaatswerken aan te duiden op de bestemmingsplanverbeelding. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen de zone op te nemen als dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering". Binnen deze zone is het wel mogelijk het bedrijf te exploiteren en bedrijfsgebouwen op te richten echter moet op grond van de Keur en het bestemmingsplan advies worden ingewonnen bij het Waterschap of er als gevolg van de bouw- of overige werkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
48	12/06680 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes P. den Hollander Oud Ferdinandusdijk 20 4566 RK HEIKANT	Het gestelde bedrijfsvloeroppervlak van 6335 m2 komt niet overeen met de vergunde m2 o.b.v. omgevingsvergunning milieu.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Een milieuvergunning gaat uit van dierplaatsen en aantal dieren. In een milieuvergunning wordt niet gesproken over een bedrijfsvloeroppervlakte zoals omschreven in artikel 1 van het ontwerp bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De toegestane vergroting van het bedrijfsvloeroppervlak t.b.v. de hoofdtak intensieve veehouderij, is eenmalig 10%. Deze uitbreidingsmogelijkheid is te klein (voor realiseren van gangbare stal).	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		De extra voorwaarde is dat vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan. Onwerkbaar situatie.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Oud Ferdinandusdijk is bestemd als 'Natuur - Beschermde dijk'. Dijk is agrarisch in gebruik. De bestemming 'Agrarisch met waarden' opnemen.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Op het bouwvlak en omliggende percelen is een archeologie waarde 4 aangeduid. Agrarische gronden Ellestraat en Ellendijk, archeologische waarde 2. Alle percelen binnen de gemeente Hulst zijn archeologische waardevol. Verwijderen van deze archeologische waarden.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor drainage en andere agrarische werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud en de max. oppervlakte en diepte verruimen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
49	12/06681 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes H.E.M. Verdurmen Molenpad 9 4589 KS OSSENISSE	Bouwvlakwijziging voor het agrarisch bouwvlak is niet meegenomen. Bestemmingsplan gaat nog uit van het oude bouwvlak.	Ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied-Noord is het bouwvlak niet gewijzigd. Er is geen planologische procedure gevolgd voor het wijzigen van het agrarisch bouwvlak. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Bouwen met max. goothoogte van 6 meter is te beperkt. Hanteren van een max. goothoogte van min. 8 meter.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Inhoudsmaat van 750 m ³ voor bedrijfswoning is achterhaald, inhoudsmaat van 1200 m ³ rechtstreek toestaan.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Op bouwvlak en omliggende percelen is een archeologische waarde 3 aangeduid. Alle gemeentegronen zijn aangeduid als archeologisch waardevol. Omgevingsvergunning en archeologische onderzoek werken vertragend en kostenverhogend. Verzoek om de archeologische waarden te verwijderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor drainage en andere agrarische werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud en de max. oppervlakte en diepte verruimen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Volwaardigheids toets voor NED-regeling. Levert vertraging en extra kosten op. Verzoek om art. 3.5.6 sub a te verwijderen.	In het ontwerp bestemmingsplan is de Nieuwe Economische Dragersregeling opgenomen zoals die in de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied zijn verankerd. Vanwege onjuiste verwijzingen naar voormalige agrarisch bedrijfbestemmingen bleek deze planregel echter in de praktijk niet werkbaar. Reparatie in het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied heeft de Nieuwe Economische Dragersregeling opgenomen onder de agrarische bestemmingen voor de nevenactiviteiten en onder de woonbestemming voor vervolgactiviteiten. Het is juist dat onder de agrarische bestemmingen (bij een neventak Nieuwe Economische Drager) een volwaardigheidstoets moet worden uitgevoerd terwijl dit bij een voormalig agrarisch bedrijf (onder de woonbestemming) niet nodig is. Er lijkt op dit punt dan ook geen eenduidigheid en voor agrarische bedrijven levert dit een extra kostenpost op. De volwaardigheidstoets voegt in planologisch opzicht weinig toe aangezien op voormalige agrarische bedrijven eveneens tal van activiteiten ontplooid kunnen worden. De volwaardigheidstoets kan in de praktijk juist belemmerend werken voor agrarische bedrijven die een neventak zoeken. Dit is een ongewenste ontwikkeling gelet op de planopgave om flexibel in te kunnen spelen op verbrede landbouw.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 3.5.6 lid a; 4.4.4 lid a en 5.5.5 lid a uit de planregels verwijderen.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Bijlage 2 NED is verouderd. Maximale m2 vloeroppervlak is niet consoliderd. Deze lijst aanpassen.	De lijst Nieuwe Economische Drager (NED) komt voort uit het vigerende bestemmingsplan. De keuze om een nieuwe gemeentelijke NED lijst op te stellen is een beleidsuitwerking waaraan belangrijke ruimtelijke afwegingen ten grondslag liggen. Het is goed mogelijk dat via een aparte beleidsuitwerking van het bestemmingsplan de lijsten worden gewijzigd en verruimd qua oppervlakte. Aanpassing van de lijsten past echter nu niet in dit consoliderende bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
50	12/06682 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes J.A.P. Mangnus Willem Hendrikstraat 12 4569 PD GRAAUW	Bouwen met max. goothoogte van 6 meter is te beperkt. Hanteren van een max. goothoogte van min. 8 meter.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Inhoudsmaat van 750 m ³ voor bedrijfswoning is achterhaald, inhoudsmaat van 1200 m3 rechtstreeks toestaan.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Op bouwvlak en aangrenzende percelen is een archeologische waarde 2 aangeduid. Alle gemeentegrounden zijn aangemerkt als archeologische waardevol. Omgevingsvergunning en archeologische onderzoek werken vertragend en kostenverhogend. Verzoek om de archeologische waarden te verwijderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Willem Hendrikstraat is bestemd als 'Natuur - Beschermd dijk'. Verzoek voor aanduiding ' Agrarisch met waarden'.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Ten westen van het bouwvlak ligt een water. Dit water is bestemd als natuur. Beperking bedrijfsvoering. Verzoek om bestemming water op te nemen.	Op 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in werking getreden, met hierin de verplichting tot het stellen van regels bij provinciale verordening ter bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Deze regeling is opgenomen in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Gevolg hiervan is dat de aangewezen gebieden opgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan Buitengebied. Zo ook voor deze bestemming. Zie ook deel 1 opmerking 1.3.1	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
51	12/06683 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes C.M.J. de Rechter Kielweg 1 4567 PB CLINGE	Bouwen met max. goothoogte van 6 meter is te beperkt. Hanteren van een max. goothoogte van min. 8 meter.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Inhoudsmaat van 750 m ³ voor bedrijfswoning is achterhaald, inhoudsmaat van 1200 m ³ rechtstreek toestaan.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Op bouwvlak en omliggende percelen is een archeologische waarde 3 aangeduid. Alle gemeentegrounden zijn aangeduid als archeologisch waardevol. Omgevingsvergunning en archeologische onderzoek werken vertragend en kostenverhogend. Verzoek om de archeologische waarde te verwijderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor drainage en andere agrarische werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud en de max. oppervlakte en diepte verruimen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Kielweg is bestemd als 'Natuur - Beschermd dijk'. zie deel 1 opmerking 1.4.1. Verzoek voor aanduiding ' Agrarisch met waarden'.		Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Bouwvlak ligt in veiligheidszone leiding. bouwvlak vrijstellen van deze veiligheidszone indien werkzaamheden plaatsvinden met een afstand groter of gelijk aan de afstand van de leiding tot aan de nieuwe woning.	zie deel 1, opmerking 1.5	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Wel wordt de veiligheidszone zoals genoemd uit het ontwerp bestemmingsplan gehaald zie deel 1, opmerking 1.5.
		Bouwvlak en omliggende percelen hebben de bestemming 'afwegingszone natuurgebied'. Door vereiste omgevingsvergunning en advies wordt bedrijfsvoering belemmerd. Verwijderen van deze bestemming.	zie deel 1, opmerking 1.3.2	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder deel 1, opmerking 1.3.2 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Door bestemming 'afwegingszone natuurgebied' onmogelijk om kleinschalig kamperen te realiseren. Verzoek om art. 5.5.4, lid j te verwijderen.	zie deel 1, opmerking 1.3.2	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder deel 1, opmerking 1.3.2 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
52	12/06684 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes E.E.L. van Wesemaal Koninginnestraat 2 4568 PT NIEUW NAMEN	Verzoek voor opnemen van medebestemming Horeca om bedrijfsactiviteiten uit te breiden.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen zoals het opleggen van een andere (mede) bestemming.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Bouwen met max. goothoogte van 6 meter is te beperkt. Hanteren van een max. goothoogte van min. 8 meter.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Inhoudsmaat van 750 m ³ voor bedrijfswoning is achterhaald, inhoudsmaat van 1200 m ³ rechtstreeks toestaan.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Op het bouwvlak en aangrenzende percelen is een archeologie waarde 4 aangeduid. Alle percelen binnen de gemeente Hulst zijn archeologisch waardevol. Verwijderen van deze archeologische waarden.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor drainage en andere agrarische werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud en de max. oppervlakte en diepte verruimen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		bouwvlak en perceel met de bedrijfsbestemming zijn aangeduid als ecologische waarde. Bestemming wijzigen in 'agrarisch'.	Art. 2.13 in combinatie met kaart 9 van de VRPZ geeft de agrarische gebieden weer die in een bestemmingsplan de gebiedsaanduiding "agrarisch gebied van ecologische betekenis" dienen te krijgen. De aanduiding van de percelen W269 en W270 komen inderdaad niet overeen met de VRPZ. De gebiedsaanduiding van deze percelen wordt van de verbeelding gehaald.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De gebiedsaanduiding "agrarisch gebied van ecologische betekenis" wordt van de percelen W269 en W270 afgehaald.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
53	12/06685 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes J.R.E. Verdurmen Havikdijk 5 4561 RP HULST	Verzoek bouwhoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen wijzigen tot een goothoogte van 8 meter.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Schrappen van de nokhoogte i.v.m. traditionele Zeeuwse stijl met steileren dakhellingen.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De regels ten aanzien van nokhoogte komen dan ook voort uit de vigerende bestemmingsregeling en zijn wel degelijk gebaseerd op de traditionele bouwstijl. Nu er echter vaker sprake is van andere maten van moderne schuren/ loodsen kan het inderdaad zijn dat de nok een andere dakhelling heeft. Het schrappen van een hogere nok kan echter grote, niet wenselijke landschappelijke gevolgen hebben. Vastgehouden wordt aan de bestaande bestemmingsplanregeling.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Natuurontwikkelingsgebied gelegen in het bouwvlak.	zie deel 1, opmerking 1.3.2	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder deel 1, opmerking 1.3.2 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Overige gronden aangemerkt als afwegingszone natuurgebied.	zie deel 1, opmerking 1.3.2	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder deel 1, opmerking 1.3.2 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Verzoek om omgevingsvergunningsvereiste voor het uitvoeren van een werk, bijgebouw zijnde, of van werkzaamheden uit te sluiten van het bouwvlak. Bij diverse gebiedsaanduidingen staat voor een aantal werkzaamheden aangegeven dat een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Verzoek om omgevingsvergunningsvereiste niet van toepassing te verklaren voor een bouwvlak.	De gebiedsaanduidingen geven aan welke natuur-, landschappelijke/ cultuurhistorisch en/ of abiotische waarden als zodanig worden erkend dan wel gewaardeerd. Deze komen voort uit de Verordening Ruimte Provincie Zeeland en de vigerende bestemmingsplannen. De waarden zijn ook van toepassing op de bouwvlakken en komt ook overeen met de vigerende bestemmingsplanregeling.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Beschermde dijk nu bestemd als 'Natuur - beschermde dijk'.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Bij de aanduiding archeologie het bouwvlak uit zonderen van onderzoeks- en vergunningsplicht.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor drainage is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
54	12/06686 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes A. van Esbroeck Dijk van de kleine Hengstdijkpolder 2 4585 PS HENGSTDIJK	Dubbelbestemming 'Archeologie-2'. Op de onderliggende kaarten hebben deze gronden 'Archeologie-3'.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Omgevingsvergunningsvereiste en archeologisch onderzoek zijn kosten verhogend. Verzoek om bij aanduiding 'Archeologie' de bouwvlakken van deze onderzoeksplicht uit te zonderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Voor drainage is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
55	12/06687 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes F.J. van Esch Lange Nieuwstraat 19 4587 RH KLOOSTERZANDE	Nu toegekend bouwvlak biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden. Verzocht wordt een groter bouwvlak op te nemen.	Het plan is consoliderend van karakter, hetgeen betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Het bouwvlak komt overeen met het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Vormverandering en/of uitbreiding van het bouwvlak is mogelijk door middel van een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 Wro.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Vormverandering bouwvlak via afwijking en niet via wijzigingsprocedure. Kostbaar en complex.	Een afwijking van een bestemming kan geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg hebben. Met een dergelijke planologische procedure kan dus geen vormverandering van het bouwvlak worden gerealiseerd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Bebouwingspercentage van 50% is te beperkend. Indien dit niet wordt aangepast, dan toestaan van sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak danwel bouwvlak voor melkveehouderijen vergroten tot 1,5 ha.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Rechtstreekse verruiming van het bebouwingspercentage is Grexwetplichtig en daardoor in een consoliderend plan ongewenst. Zie ook deel 1 opmerking 1. Het plan biedt wel in artikel 3.6.1 (ontwerp) de mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwingspercentage door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex. art. 3.6 van de Wro. Zoals ook aangegeven in deel 1, opmerking 1.2.1 mogen sleufsilos bij een bestaand bouwvlak aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd. Bij uitbreiding van het bouwvlak naar 2 hectare dienen de sleufsilos wel binnen het bouwvlak van 2 ha te worden aangelegd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het agrarisch bouwvlak en het bebouwingspercentage. Wel wordt het ontwerp bestemmingsplan aangepast zodat sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan overeenkomstig deel 1, opmerking 1.2.1.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Omgevingsvergunningsvereiste en archeologisch onderzoek zijn kosten verhogend. Verzoek om bij aanduiding 'Archeologie' de bouwvlakken van deze onderzoeksplicht uit te zonderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
56	12/06688 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes W. van Haelst Vercauterenweg 3 4568 PR NIEUW NAMEN	Bebouwingspercentage van 50% is te laag en achterhaald. Verzoek dit te schrappen danwel te verhogen naar 75%.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Rechtstreekse verruiming van het bebouwingspercentage is Grexwetplichtig en daardoor in een consoliderend plan ongewenst. Zie ook deel 1 opmerking 1. Het plan biedt wel in artikel 3.6.1 (ontwerp) de mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwingspercentage door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex. art. 3.6 van de Wro.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Verzoek om bouwvlak te vergroten i.v.m. toekomstplannen tot 1,5 ha. Bouwvlak is gedeeltelijk gelegen in veiligheidszone van een leiding waardoor mogelijkheden zijn beperkt.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Uitbreiding van het bouwvlak kan indien noodzakelijkheid wordt aangetoond via een aparte wijzigingsprocedure ex. artikel 3.6 Wro worden gerealiseerd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Schrappen van de nokhoogte i.v.m. traditionele Zeeuwse stijl met steilere dakhellingen. Verzoek om goothoogte van 8 meter rechtstreek mogelijk te maken.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Omgevingsvergunningsvereiste en archeologisch onderzoek zijn kosten verhogend. Verzoek om bij aanduiding 'Archeologie' de bouwvlakken van deze onderzoeksplicht uit te zonderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor drainage is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
57	12/06689 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes G. Meersschaert Hertog Prosperstraat 20 9130 BEVEREN België	Voert op de hoek van de Petrusstraat/langestraat een intensief veehouderijbedrijf; varkenshouderij	Op de verbeelding is een bedrijf neventak iv opgenomen met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 570m².	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Bedrijfsvloeroppervlakte IV is 1050 m². Dit corrigeren	De gegevens komen voort uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Zuid. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, De maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor dit intensieve veehouderijbedrijf van 570 m² is overgenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Omgevingsvergunningsvereiste en archeologisch onderzoek zijn kosten verhogend. Verzoek om bij aanduiding 'Archeologie' de bouwvlakken van deze onderzoeksplicht uit te zonderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Voor drainage is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Geen regeling opgenomen voor Ruimte voor Ruimte. Deze wijzigingsbevoegdheid opnemen i.v.m. toekomstplannen.	Het plan is consoliderend van karakter. Er is gekozen om geen nieuw (gemeentelijk) beleid op te nemen in dit bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
58	12/06690 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes F. Mel Koningsdijk 3 4585 RX HENGSTDIJK	Dubbelbestemming 'Archeologie-2'. Op de onderliggende kaarten hebben deze gronden 'Archeologie-3'.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Omgevingsvergunningsvereiste en archeologisch onderzoek zijn kosten verhogend. Verzoek om bij aanduiding 'Archeologie' de bouwvlakken van deze onderzoeksplicht uit te zonderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor drainage is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
59	12/06691 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes L. de Theije Petrusstraat 1 4568 PL NIEUW NAMEN	Inhoudsmaat van 750 m ³ voor bedrijfswoning is achterhaald, inhoudsmaat van 1200 m ³ rechtstreeks toegestaan.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is beperkend voor aanzienlijk deel van bouwvlak. Verzoek om aan achterzijde van bouwvlak een strook ter compensatie toe te voegen.	De zonering komt voort uit de Keur van het Waterschap. Tevens is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland de verplichting opgenomen om de beschermingszone van de waterstaatswerken aan te duiden op de bestemmingsplanverbeelding. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen de zone op te nemen als dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering". Binnen deze zone is het wel mogelijk het bedrijf te exploiteren en bedrijfsgebouwen op te richten echter moet op grond van de Keur en het bestemmingsplan advies worden ingewonnen bij het Waterschap of er als gevolg van de bouw- of overige werkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering. Uitbreiding of vormverandering van het bouwblok is mogelijk met een wijzigingsprocedure ex. artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Het verzoek om een bouwblok aan te passen wordt nu niet meegenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Omgevingsvergunningsvereiste en archeologisch onderzoek zijn kosten verhogend. Verzoek om bij aanduiding 'Archeologie' de bouwvlakken van deze onderzoeksplicht uit te zonderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor drainage is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
60	12/06692 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes R. van Wesemael Parallelweg 2 4568 PS NIEUW NAMEN	Bouwvlak bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Verzoek om bestemming 'Agrarisch' op te nemen.	Er vanuit gaande dat wordt bedoeld op de archeologische aanduiding zie deel 1 opmerking 1.6.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Aan achterzijde bouwvlak is ten onrechte aangeduid als 'Agrarisch gebied met ecologische waarde'.	Het gebied is in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland aangewezen als "agrarisch gebied van ecologische betekenis" (VRPZ artikel 2.13). Hiernaast was het perceel in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor Agrarische gebied met landschappelijke- en/of cultuurwetenschappelijk- en/of natuurwetenschappelijke waarden. Waarbij een nadere aanwijzing aan het gebied is gegeven "grote landschappelijke- en vegetatiekundige waarden". Deze bestemmingsregeling is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Verzoek om bouwvlak te wijzigen.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Uitbreiding van het bouwvlak kan indien noodzakelijkheid wordt aangetoond via een aparte wijzigingsprocedure ex. Artikel 3.6 Wro worden gerealiseerd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Omgevingsvergunningsvereiste en archeologisch onderzoek zijn kosten verhogend. Verzoek om bij aanduiding 'Archeologie' de bouwvlakken van deze onderzoeksplicht uit te zonderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor drainage is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
61	12/06693 Staatsbosbeheer J. Kint Postbus 330 5000 AH TILBURG	De westelijke grens van de dorpskern Nieuw Namen opschuiven naar het oosten, zodat ook de Meester van der Heijdegroeve in het bestemmingsplan is opgenomen.	De Meester van der Heijdegroeve is opgenomen in bestemmingsplan Nieuw Namen	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Aan de noordzijde van de Putting ligt één perceel met 'agrarische bestemming'. Deze bestemming kan een optimale natuurinrichting van het gehele gebied de Putting onmogelijk maken.	Dit perceel is nog in eigendom van een particulier. Op grond van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is dit gebied aangewezen als nieuwe natuur. Als dit perceel in eigendom komt van een natuurbeherende instantie kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid dit perceel worden omgezet in een natuurbestemming. De realisatie en bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur waar dit perceel onderdeel van uitmaakt is een rijksopgave die de provincie dient uit te voeren.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Onderscheid 'Dijk' en 'Beschermd dijk' onduidelijk.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Vellen, rooien, verwijderen stobben en (her-)planten behoort tot normaal onderhoud en beheer van dijken. Omgevingsvergunningsvereiste schrappen.	Deze regeling komt overeen met de bestaande bestemmingsplanregeling. Aangezien er sprake is van een consoliderend bestemmingsplan wordt deze regeling niet aangepast.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor het verlenen van een vergunning wordt advies gevraagd aan de landschaps en/of natuurbeschermings deskundigen. Deze regel schrappen of ontheffing verlenen aan Staatsbosbeheer.	De waarden van de dijken zijn dusdanig landschappelijk en cultuurhistorisch van belang dat het wel degelijk wenselijk is om voor een omgevingsvergunning voor werkzaamheden advies in te winnen bij een landschaps- en/of natuurdeskundige. Het is niet mogelijk om hier partijen voor uit te sluiten.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Beplante eigendommen van Staatsbosbeheer rond Hulst, Clinge en Sint Jansteen bestemmen met dubbel bestemming 'Natuur en Bos'.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan dit betekent dat de bestaande planregeling ten aanzien van natuur en bos zijn overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Bebossing van gronden is binnen de natuurbestemming mogelijk door middel van een omgevingsvergunning.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Kieldrecht polder perceel Hulst P 80 is tevens eigendom van Staatsbosbeheer. Aangeven op kaart 11.	In de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is dit perceel aangewezen als nieuwe natuur. In het bestemmingsplan heeft het ook deze bestemming gekregen. Aangezien het perceel in eigendom is van een natuurbeherende instantie moet de bestemming inderdaad worden gewijzigd in "natuur".	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan; kadastraal perceel Hulst P 80 bestemmen als natuur.
62	12/06694 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes F. Staal Zandbergestraat 27 4569 TC GRAAUW	Omschakelen naar een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan.	Vanuit kostenbesparend oogpunt is gekozen voor een consoliderend bestemmingsplan. Zie ook deel 1, opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Mede door de dubbelbestemming 'Leiding - Water' is bouwvlak beperkend.	In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Zuid bevond zich over het agrarisch bouwvlak van dhr. Staal een leidingzone met ondergrondse buisleidingen van 50 meter breed. In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied is een dubbelbestemming "Leiding" opgenomen met een maximale breedte van 30 meter. De reservering voor de leidingen is dan ook afgenomen waardoor het ontwerp bestemmingsplan geen extra beperkingen oplevert.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Omgevingsvergunningsvereiste en archeologisch onderzoek zijn kosten verhogend. Verzoek om bij aanduiding 'Archeologie' de bouwvlakken van deze onderzoeksplicht uit te zonderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor drainage is een omgevingsvergunning vereist. Draineren vermelden als normaal beheer en onderhoud.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Graauwse Kreek bestemd als 'Natuur', terug de bestemming 'Water' toekennen.	Op 1 oktober 2012 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in werking getreden, met hierin de verplichting tot het stellen van regels bij provinciale verordening ter bescherming van de ecologische hoofdstructuur. Deze regeling is opgenomen in Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Gevolg hiervan is dat de aangewezen gebieden opgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan Buitengebied. Zo ook voor deze bestemming. Zie ook deel 1.3.1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De bestemming 'Natuur - beschermde dijk' van veel dijken wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch met waarden'.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
63	12/06695 N.V. Nederlandse Gasunie M. Belgharbi Postbus 19 9700 MA GRONINGEN	Leiding A-530 (verbeelding 13), ligging is niet geheel in overeenstemming met gegevens opgenomen. Juiste ligging verbeelden.	De laatste vergunde leiding is inderdaad niet meegenomen. Deze wordt bij de vaststelling meegenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De nieuwe, vergunde leiding wordt opgenomen op de verbeelding.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Nieuwe leiding A-667 in 2013 aanleggen. Bestemming 'Leidingenstrook' is niet opgenomen. Verzoek om leiding A-667 met bijbehorende belemmeringsstrook van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding op de verbeelding op te nemen.	De laatste vergunde leiding is inderdaad niet meegenomen. Deze wordt bij de vaststelling meegenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De nieuwe, vergunde leiding wordt opgenomen op de verbeelding.
		Afsluiterschema's S-736 en S-075 (verbeeldingen 5 en 6). Binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' liggen twee afsluiterschema's. Locaties niet voor derden toegankelijk, daarom geen dubbelbestemming opnemen. Verzoek om een afzonderlijke bestemming/ enkele bestemming 'Leiding - Gas' op te nemen op de verbeelding en in de planregels.	Vanwege de nieuwe bestemmingsplanmethodiek zijn de leidingen smaller geworden en niet meer passend binnen de leidingzone. Het ligt voor de hand de afsluiterschema's aan de Cambrondijk en de Gasdam expliciet te bestemmen als "Bedrijven-nutsvoorziening" en sluit aan bij de regels uit art. 7 Bedrijven-Nutsvoorziening. In de regels dient wel de aanduiding specifieke vorm van bedrijf-afsluiterschema opgenomen te worden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De afsluiterschema's worden op grond van de bijlage van de overweging 2.4 A en B opgenomen op de verbeelding. Aan art. 7 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afsluiterschema' toegevoegd.
		Leidingen liggen in een gebied waarin een nieuwe bestemming 'Delta water' is opgenomen. Beoogde ontwikkeling is niet toegestaan boven aardgastransportleiding en binnen de belemmeringenstrook. Verzoek om de zone waar de functionaliteit van de leidingendam aanwezig is door middel van regels te borgen.	Hier wordt bedoeld op het feit dat de bestemming 'Natuur-estuarium' gewijzigd is naar de bestemming 'Delta water'. Het gaat hier om een andere bestemmingsplanmethodiek, echter de inhoud van de bestemming is niet gewijzigd en levert geen extra belemmeringen op ten opzichte van de vigerende bestemming.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Het verwijderen van de regels en de op de verbeelding weergegeven toetsingszone. Zone komt uit de PR contour van de daar aanwezige leiding.	zie deel 1, opmerking 1.5	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan; veiligheidzones worden uit het bestemmingsplan gehaald.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Art. 24 aanpassen dat de werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, uitgevoerd binnen een zone van 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen (belemmeringstrook), behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' tevens zijn verboden: het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen; mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage; het permanent opslaan van goederen; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten en andere wateren.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan dit betekent dat de bestaande planregeling voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels (art. 24 lid 3 onder a) is in strijd met het bepaalde in art. 14, derde lid Bevb. Verzoek om sub a uit de planregels te verwijderen en te volstaan met het bepaalde in sub d.	In aansluiting op artikel 14, 3e lid van het Bevb kan inderdaad lid a van artikel 24 worden verwijderd en kan de bepaling in lid d onder sub a worden opgenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan; artikel 24 lid 3 sub a wordt verwijderd.
64	12/06696 A.J.M. de Cock en D.C.A. de Cock-Jacobs Rapenburg 152 4581 AG VOGELWAARDE	Bestaande illegale bouwwerken, bestaand illegaal gebruik, is gelegaliseerd. In 'Overgangs- en slotregels' is vermeld dat op het moment van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan niet gelegaliseerd.	Onduidelijk is welk bestaand illegaal gebruik en welke bouwwerken worden bedoeld. Er vanuit gaande dat wordt bedoeld op de locatie Rapenburg 148 kan worden gesteld dat deze locatie overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan als woning bestemd is. Op basis hiervan is de overgangs- en slotbepaling waar in de zienswijze naar wordt verwezen, niet van toepassing.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Bestemming 'Wonen' Rapenburg 148 is onjuist. In bp Buitengebied - Noord 1e herziening staat in Bijlage 4 vermeld de bestemming 'Horeca/vermaakinrichting' met toelaatbare opp. Gebouwen en overkappingen van 90 m². In paragraaf 4.3 staat vermeld dat Rapenburg 148 al burgerwoning wordt gebruikt (feitelijk onjuist, pand stond leeg, afgesloten van water en gas). Detailkaart 2.5.10 is later weer gewijzigd in bestemming 'Wonen'. Bouwgrenzen verplaatsen. Nu gebruik als wonen. Oppervlakte pand bedraagt ruim 220 m². Gevreesd wordt voor de aanwezigheid van 2 woningen.	In de 1e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied-Noord is door de gemeenteraad een wijziging doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan om het pand Rapenburg 148 te Vogelwaarde om te zetten naar wonen. De eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied-Noord is inmiddels onherroepelijk. Hiertegen kan nu geen bezwaar meer worden gemaakt. Deze woonbestemming is in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen, waarbij wel rekening is gehouden met de eigendomsgrenzen die in de 1e herziening van het buitengebied niet correct waren aangehouden. De lopende omgevingsvergunning staat hier los van. Op het perceel is slechts één woning toegestaan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Deel van perceel van dhr. De Cock is agrarisch in gebruik maar is als 'woonbestemming' toegevoegd aan Rapenburg 148.	Zoals de heer de Cock bekend is, is er in de 1e herziening Buitengebied-Noord ten onrechte een strook grond, eigendom van de heer de Cock, mede bestemd voor wonen. In overleg met de heer de Cock is aangegeven dat deze strook, conform de bestaande situatie gerepareerd wordt en dus wederom een agrarische bestemming krijgt.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Opnemen van een bouwgrens anders ontstaan er belemmeringen voor agrarisch bedrijf.	De bestemming van het perceel Rapenburg 148 te Vogelwaarde is niet gewijzigd ten opzichte van het vigerende plan, waardoor de afstand tussen twee bestemmingen hetzelfde blijft ongeacht of er een bouwgrens is opgenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Zijn bouwgrenzen verwijderd 'ter verruiming van de (woning)bouwvlakken' nabij waterlopen die in onderhoud zijn bij het waterschap? Bouwgrens op 7 meter van de waterloop behouden.	Op basis van de Keur is de afstand van een bouwgrens op 7 meter geregeld. Aangezien er sprake is van een consoliderend bestemmingsplan is uitgegaan van de bestaande bouwblokken.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Overschrijving van toegestane oppervlakte gebouwen en overkappingen van 90 m ² op locatie Rapenburg 148. Nu al ruim 220 m ² bebouwd en werkzaamheden nog niet afgerond.	De procedure omtrent de genoemde oppervlakte is lopende en staat los van dit bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Op perceel is 1 woning toegestaan. Akte van splitsing is opgesteld waarbij er twee appartementsrechten zijn gevestigd. (2 woningen). Belemmering voor agrarisch bedrijf.	Er is inderdaad slechts één woning toegestaan op deze locatie. Dit betekent één postadres en één voordeur.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Mogelijke toekomstige ontwikkeling dat één van de appartementen een bestemming 'bedrijf' of 'detailhandel' krijgt. Belemmerend voor gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.	Er is geen andere functie dan wonen toegestaan. Wel zijn er kleinschalige beroepsmatige activiteiten mogelijk zoals opgenomen in artikel 22.5.1 van het ontwerp bestemmingsplan. Het college kan medewerking verlenen aan dergelijke kleinschalige beroepsmatige activiteiten door toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. Ten behoeve van deze procedure wordt een plan tervisie gelegd en is het mogelijk de zienswijze kenbaar te maken.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Bepaling wijzigingsbevoegdheid 'maximale gezamenlijke opp. Maximaal 20% vergroten' is niet controleerbaar en te handhaven. Max. oppervlakte m2 ontbreekt.	Het maximum bebouwd oppervlakte is opgenomen op de verbeelding. Voor de bedrijfslocatie aan de President Rooseveltlaan te Kloosterzande is inderdaad geen maximum bebouwd oppervlakte opgenomen. Deze wordt ambtshalve aangepast (ambtshalve opmerkingen verbeeldingen).	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Aan de lijst 'Nieuwe economische dragers' een kolom 'afwegingszone natuurgebied' toekennen.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, is gekozen om de afwegingszone natuurgebied van de verbeelding af te halen. Zie ook deel 1 onder 1.3.2. Ook de regeling nieuwe economische dragers komt voort uit het vigerende bestemmingsplan waarin de 100 meter grens vanaf een natuurgebied voor een nieuwe economische drager eveneens niet is opgenomen. Wel is als voorwaarde opgenomen dat indien wordt meegewerkt aan een nieuwe economische drager opgenomen dat de ontwikkeling niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Een nadere toelichting wordt gevraagd omtrent het omzetten van een agrarisch bedrijf bij bedrijfsbeëindiging naar een woonbestemming.	Er kan alleen medewerking worden verleend aan het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, indien dit geen negatieve gevolgen oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven en functies (ontwerp artikel 3.6.7 lid g en h) . Er wordt dus vanuit de bestaande functies en rechten bekeken of medewerking kan worden verleend aan het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Begrip 'beëindiging van een agrarisch bedrijf' toelichten en aanvullen.	Voor elk geval is het anders op welk moment en hoe een agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Dit is niet samen te vatten in één begrip en ook niet wenselijk.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Niet wenselijk dat B&W op eigen initiatief de wijzigingsbevoegdheid gaat gebruiken om bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen'. Verwezen wordt naar het omzetten van de voormalige vermaakinrichting Rapenbrug 148 naar een woning en een gedeelte van het agrarisch perceel van dhr. de Cock.	Al jaren worden er enkel op verzoek agrarische bestemmingen omgezet naar woonbestemmingen. Juist in deze herziening is er sprake van een consoliderend bestemmingsplan waarbij alleen doorlopen wijzigingsprocedures zijn geïntegreerd. Bij wijziging van een bestemming wordt er een wijzigingsprocedure ex. artikel 3.6 Wro doorlopen waarbij het mogelijk is zienswijzen en eventueel beroep kenbaar te maken. De vermaakinrichting Rapenburg 148 is in de vorige herziening omgezet naar een woning.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Inzicht wordt gevraagd in beleidsregels die de gemeente hanteert ten aanzien van het toepassen van procedures.	Gemeentelijke beleidsregels zijn opgenomen in de plantoelichting. Voor elk verzoek is sprake van maatwerk. Planologische procedure worden ter inzage gelegd waardoor het mogelijk is per geval zienswijzen in te dienen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Op het Koegat overlappen de bestemmingen 'natuur' en 'kernrandzone'. Welke bepalingen van toepassing bij overlapping?	Beide bestemmingen zijn hier van toepassing. De kernrandzone is een gebiedsaanduiding.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Grenzen opnemen voor het oorspronkelijke hoofdgebouw. Vergemakelijkt controle en handhaving bij het vergunningsvrij bouwen.	Het aanduiden van een oorspronkelijk hoofdgebouw op de verbeelding is niet gewenst. Oorspronkelijke hoofdgebouwen moeten worden bepaald aan de hand van oorspronkelijke bouwtekeningen die niet meer in alle gevallen aanwezig zijn. Bovendien kan bij wetswijziging van de Wabo of rechtelijke uitspraken ten aanzien van dit onderwerp niet flexibel worden ingespeeld. Het vergunningsvrij bouwen is een verantwoordelijkheid van de eigenaar/ initiatiefnemer. Indien er discussie ontstaat tussen gemeente en initiatiefnemer omtrent het oorspronkelijke hoofdgebouw zal dit per geval moeten worden beoordeeld door de rechter.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Lijst van Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en Monumenten is niet actueel.	Komt voort uit een inventarisatie van de provincie. Het onderzoek is inderdaad al een aantal jaren geleden uitgevoerd maar is nog steeds de meest actuele inventarisatie.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Start graafwerkzaamheden. Nu geen omgevingsvergunning vereiste maar straks in nieuw bestemmingsplan wel. Moet melding nog plaatsvinden?	Waarschijnlijk wordt hier bedoeld op de waarde archeologie zoals die in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. Voor de beantwoording op dit punt wordt verwezen naar deel 1, opmerking 1.6.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
65	12/06701 DLV Bouw, Milieu en Techniek BV Postbus 511 5400 AM Uden Maatschap Van Kessel - Verleun Lange Nieuwstraat 5 4587 RH KLOOSTERZANDE	Verzoek voor verruiming tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten wat nu op maximaal 250 m ² staat tot 450 m ² . Zie bijlage bij verzoek voor extra documentatie.	Uitgangspunt is het provinciaal beleid ten aanzien van seizoensarbeiders. Eventuele uitbreiding van de regeling loopt al via een apart verzoek.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
66	12/06705 Valckx VOF Hooglandsedijk 6 4589 RW OSSENISSE	Bouwvlak van 1 hectare vergroten naar 2 hectare i.v.m. agrarische bedrijfsvoering.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Uitbreiding van het bouwvlak kan indien noodzakelijkheid wordt aangetoond via een aparte wijzigingsprocedure ex. Artikel 3.6 Wro worden gerealiseerd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Verruiming van maximale goothoogte van 6 meter tot 10 meter.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Hooglandsedijk is bestemd als 'Natuur - beschermde dijk'. Bestemming is onjuist.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Strook met dubbelbestemming "Waterstaat- waterkering" overlapt erf, tuin en woning waardoor bouwvlak verkleind wordt.	De zonering komt voort uit de Keur van het Waterschap. Tevens is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland de verplichting opgenomen om de beschermingszone van de waterstaatswerken aan te duiden op de bestemmingsplanverbeelding. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen de zone op te nemen als dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering". Binnen deze zone is het wel mogelijk het bedrijf te exploiteren en bedrijfsgebouwen op te richten echter moet op grond van de Keur en het bestemmingsplan advies worden ingewonnen bij het Waterschap of er als gevolg van de bouw- of overige werkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Aanduiding Archeologie-3, wijzingen in Archeologie-4. De hiermee samenhangende agrarische beperkingen verwijderen. Drainage is een normale activiteit.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Op website gemeente zijn gronden archeologische-3, op ruimtelijke plannen archeologische-4.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
67	12/06706 Van Dun advies BV Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten Dhr. Van Vliet Oude Graauwsedijk 15 4569 PJ GRAAUW	Bouwvlak vergroten zoals op bijgevoegde situatietekening bij zienswijze, zodat de beoogde ontwikkeling kan plaats vinden.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen. Uitbreiding van het bouwvlak kan, indien noodzakelijkheid wordt aangetoond, via een aparte wijzigingsprocedure ex. Artikel 3.6 Wro worden gerealiseerd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De maximum bebouwingspercentage van 50% van het bouwvlak uit het bestemmingsplan te verwijderen, zodat de bouwrechten van een bouwvlak niet worden verwaarloosd.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Rechtstreekse verruiming van het bebouwingspercentage is Grexwetplichtig en daardoor in een consoliderend plan ongewenst. Zie ook deel 1 opmerking 1. Het plan biedt wel in artikel 3.6.1 (ontwerp) de mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwingspercentage door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex. art. 3.6 van de Wro.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' en daarmee de maatvoering 'maximale oppervlakte 615 m ² '.	Aangezien er geen intensieve veehouderij activiteiten meer aanwezig zijn ter plaatse kan aan het verzoek tegemoet worden gekomen.	De aanduidingen "sa-niv" met bijbehorende maximale bedrijfsvloeroppervlakte op het perceel Oude Graauwsedijk 15 te Graauw verwijderen van de verbeelding.
		Een nokhoogte van 12 meter rechtstreeks toestaan dan wel een ontheffingsmogelijkheid opnemen.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De bepalingen rondom archeologie aanpassen, zodanig dat de bestemming 'Waarde Archeologie 3' op het bouwvlak wordt uitgezonderd. Directe bouw- en gebruiksrecht.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
68	12/06707 W. Mangnus Hulsternieuwlanddijk 3 4561 RT HULST	Vele dijken aangemerkt als 'Natuur - beschermde dijk'. Verzoek om Hulsternieuwlanddijk en de Cambrondijk te wijzigen naar 'Beschermd dijk'.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Omgevingsvergunning bij de archeologische aanduidingen is kostenverhogend.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Indeling in archeologische categorieën met de daarbij behorende eisen beperken tot daadwerkelijk aangetoonde historische elementen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		West- en zuidzijde van Groot Eiland is een natuurontwikkelingsplan ingekleurd met bijbehorende bestemmingen. Dit is in strijd met het consoliderend karakter van het bestemmingsplan.	In het bestemmingsplan Buitengebied-Zuid 7e herziening is inderdaad aan de genoemde percelen een Aln bestemming toegekend.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Voor perceel M 505 geldt de bestemming 'Agrarisch met ecologische waarde'. Deze bestemming is niet gebaseerd op de Ecologische Hoofdstructuur.	Het gebied is in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland aangewezen als "agrarisch gebied van ecologische betekenis" (VRPZ artikel 2.13). Hiernaast was het perceel in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor Agrarisch gebied met landschappelijke- en/of cultuurwetenschappelijk- en/of natuurwetenschappelijke waarden. Waarbij een nadere aanwijzing aan het gebied is gegeven "grote landschappelijke- en vegetatiekundige waarden". Deze bestemmingsregeling is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
69	12/06708 Verschuieren Beheer J.H.E. Verschuieren Notendijk 72 4583 SX TERHOLE	Beperking van de agrarische bedrijfsvoering vanwege omgevingsvergunningsvereiste voor onder andere drainage en overige werkzaamheden.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Bijna alle dijken in het gebied zijn bestemd als 'Natuur-beschermde dijk', bestemming 'Beschermd dijk' terug opnemen.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Op enkele plaatsen heeft de bestaande bebouwing (woningen danwel bedrijfsgebouwen) de aanduiding 'Natuur - beschermde dijk' gekregen. Enorme inperking in mogelijkheden voor de eigenaars.	De bestaande bebouwing en gebruik heeft op grond van de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland geen aanduiding beschermde dijk te krijgen. Helaas is onduidelijk welke percelen hiermee exact worden bedoeld. Bij nacontrole is gebleken dat inderdaad één agrarisch bouwvlak de bestemming beschermde dijk heeft gekregen te weten Standertmolenstraat 30 te Graauw. Dit bouwvlak wordt expliciet bestemd voor Agrarisch met waarden-natuur met landschapwaarden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Het perceel Standertmolenstraat 30 te Graauw krijgt de bestemming "Agrarisch met waarden-natuur en landschapwaarden".
		Verzoek om geen onderscheid te maken in de agrarische bouwvlakken met aanduiding Agrarisch en Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden. Voorstel om Agrarisch art. 3 te geven.	De vigerende plannen hadden ook het onderscheid in reguliere agrarische gebieden en agrarische gebieden met landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan waardoor deze regeling is overgenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Inhoudsmaat van 750 m ² voor agrarische bedrijfswoningen is te beperkend. Inhoudsmaat van 1500 m ² hanteren.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Maximalisering van de hoogte van dakvlakken boven de goot doet geen recht aan historische bouwstijlen in de streek. Goothoogte van 8 meter hanteren.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
70	12/06709 E.E.C. Verschuieren Sasdijkweg 3 4581 RP VOGELWAARDE	De archeologische dubbelfuncties zijn te zwaar beperkend en kosten verhogend.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Sasdijk bestemd als 'Natuur - Beschermde Dijk' belemmert reguliere bedrijfsvoering.	zie deel 1 opmerking 1.4.1.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De beperkte omvangslijmieten van agrarische bedrijfsgebouwen sluiten niet aan bij de praktijk. Inhoud 1500 m ³ en goothoogte van 8 meter is realistischer.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Genoemde beperkingen van vloeroppervlakte en hoogte van het dakvlak zijn niet relevant.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De regels ten aanzien van nokhoogte komen dan ook voort uit de vigerende bestemmingsregeling. Het schrappen van een hogere nok kan echter grote, niet wenselijke landschappelijke gevolgen hebben. Vastgehouden wordt aan de bestaande bestemmingsplanregeling. De maten ten aanzien van de vloeroppervlakte komen eveneens voort uit het vigerend bestemmingsplan. Wellicht wordt bedoeld op het bebouwingspercentage. Rechtstreekse verruiming van het bebouwingspercentage is Grexwetplichtig en daardoor in een consoliderend plan ongewenst. Zie ook deel 1 opmerking 1. Het plan biedt wel in artikel 3.6.1 (ontwerp) de mogelijkheid tot uitbreiding van het bebouwingspercentage door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex. art. 3.6 van de Wro.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
71	12/06710 Landbouwbedrijf W v/d Heijning W. van de Heijning Liniedijk 2 4561 RZ ZANDBERG	Nokhoogte van 10 meter is beperkend. Hogere nokhoogte om aan dierwelzijnseisen te voldoen.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		verbeelding is niet actueel. Bebouwing van meer dan 10 jaar geleden. Enkele gebouwen staan niet weergegeven.	De kadastrale ondergrond die ten grondslag ligt aan de verbeelding heeft geen juridische status. De vorm van het bouwblok komt wel overeen met het vigerende bouwplan. In 2010 is een bouwvergunning verleend met binnenplanse ontheffing voor overschrijding van de bouwgrenzen. Deze ontheffing wijzigt de grenzen van het agrarisch bouwvlak niet.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Opslagplaats voor bijproducten, waarbij kans bestaat dat er leksappen vrijkomen, is niet in het bouwvlak opgenomen.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wro een bouwvlak ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering uit te breiden. Een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan is dat sleufsilos bij een bouwvlak van 1 ha aansluitend aan het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. Zie ook deel 1, opmerking 1.2.1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het agrarisch bouwvlak, wel wordt het ontwerp bestemmingsplan aangepast zodat sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak zijn toegestaan overeenkomstig deel 1, opmerking 1.2.1.
		Verzoek om ruimte te creëren voor erfbeplanting door bebouwingsvlak zodanig aan te passen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
72	12/06731 G.en P. Verschueren Sasdijkweg 9 4581 RP VOGELWAARDE	Archeologische dubbelregeling op alle percelen bouwgrond zijn te zwaar beperkend en kosten verhogend.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Sasdijk bestemd als 'Natuur - Beschermde Dijk' belemmert reguliere bedrijfsvoering.	De Sasdijk is inderdaad toegevoegd als beschermde dijk ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Noord. De dijk is in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland opgenomen als beschermde dijk en daardoor ook in dit bestemmingsplan als zodanig vastgelegd. Zoals opgenomen in deel 1 onder 1.4.1 komt de aanduiding natuur te vervallen en is er enkel nog sprake van "Beschermde-dijk".	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.4.1 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
73	12/06732 Dhr. L.A. Verbrugge en Mevr. J.A. Verbrugge -Verhage en Dhr. M.A. Verbrugge Noordstraat 9 4588 KM WALSOORDEN en de heer M.A. Verbrugge Cloosterstraat 47 4587 CB KLOOSTERZANDE	Behoud en versterking van de grondgebonden landbouw en behoud en versterking van agribusiness wordt op de verbeelding niet geboden. Bedrijfsvoering wordt onmogelijk door omgevingsvergunningsvereiste voor drainage, beregening en egaliseren.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De bestaande rechten zijn overgenomen. Uit de zienswijze blijkt onvoldoende hoe dit behoud en versterking van grondgebonden landbouw en agribusiness in dit bestemmingsplan gestalte had moeten krijgen. De opmerking dat de bedrijfsvoering door omgevingsvergunningsvereiste voor drainage, beregening en egalisering onmogelijk wordt gemaakt doelt waarschijnlijk op de archeologische waarden zoals die in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de beantwoording op dit punt wordt verwezen naar deel 1, opmerking 1.6.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie 1, 2 en 3.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De aangeduide cirkel in het bouwvlak maakt het onmogelijk om in de toekomst te bouwen. Archeologische onderzoek vereist bij groter oppervlak dan 50 m². Hoge kosten.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

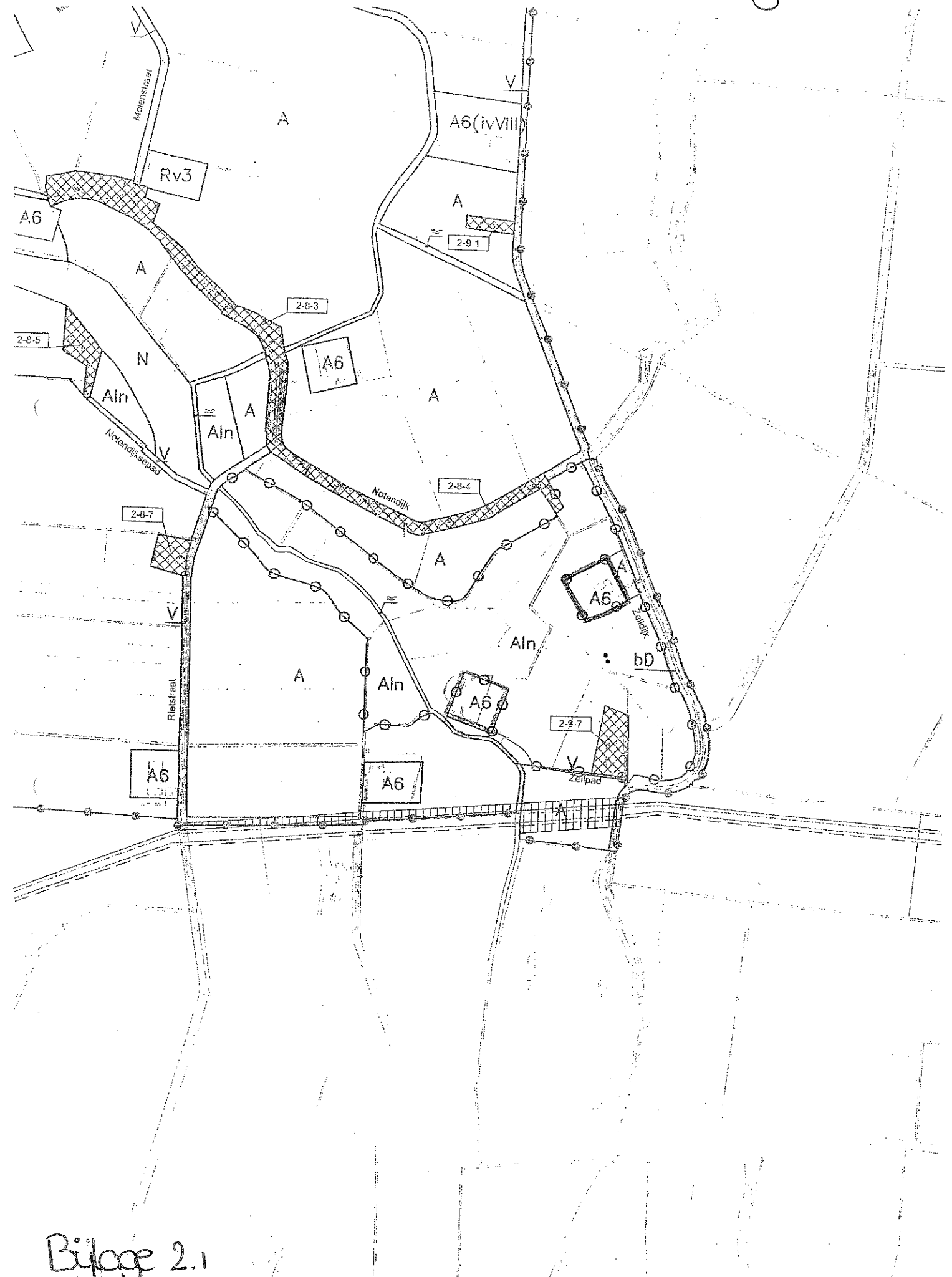
Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Twijfels over twee aangegeven gebieden met deelbestemming archeologie 1. Onderzoek Cultureel Erfgoed heeft plaatsgevonden 21 maart jl. Niets gevonden. Perceel rijksweg 60 tevens niet bekend. Dubbelbestemming verwijderen.	zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Maximale goothoogte van 6 meter is te gering. Goothoogte van 8 meter is gewenst voor rendabele bedrijfsvoering.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Inhoudsmaat van een bedrijfswoning is max. 750 m ³ , maximum van 1200 m ³ is realistischer.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid is overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Percelen achter het erf waren eerder agrarisch bestemd met een wijzigingsbevoegdheid voor een golfbaan in het bestemmingsplan Perkpolder. Gaan er van uit dat deze wijzigingsbevoegdheid is komen te vervallen.	Het bestemmingsplan Buitengebied bevat inderdaad geen wijzigingsbevoegdheid voor het aanleggen van een golfbaan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
74	12/06733 A.H. Dieleman Noordstraat 2 4588 KM WALSOORDEN	Behoud en versterking van de grondgebonden landbouw en behoud en versterking van agribusiness wordt op de verbeelding niet geboden. Bedrijfsvoering wordt onmogelijk door omgevingsvergunningsvereiste voor drainage, beregening en egaliseren.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De bestaande rechten zijn overgenomen. Uit de zienswijze blijkt onvoldoende hoe dit behoud en versterking van grondgebonden landbouw en agribusiness in dit bestemmingsplan gestalte had moeten krijgen. De opmerking dat de bedrijfsvoering door omgevingsvergunningsvereiste voor drainage, beregening en egalisering onmogelijk wordt gemaakt doelt waarschijnlijk op de archeologische waarden zoals die in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de beantwoording op dit punt wordt verwezen naar deel 1, opmerking 1.6.	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
		Verwijderen van de dubbelbestemming Archeologie 1 en 2.	Zie deel 1, opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		De aangeduide cirkel in het bouwvlak maakt het onmogelijk om in de toekomst te bouwen. Archeologische onderzoek vereist bij groter oppervlak dan 50 m ² . Hoge kosten.	Zie deel 1, opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Twijfels over twee aangegeven gebieden met deelbestemming archeologie 1. Onderzoek Cultureel Erfgoed heeft plaatsgevonden 21 maart jl. Niets gevonden. Perceel rijksweg 60 tevens niet bekend. Dubbelbestemming verwijderen.	Zie deel 1 opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Maximale goothoogte van 6 meter is te gering. Goothoogte van 8 meter is gewenst voor rendabele bedrijfsvoering.	De maximale mogelijkheden voor nokhoogte die het plan nu biedt (11,5m) sluit aan bij het vigerend beleid zoals reeds van kracht is. Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan. Gevraagde uitbreidingsruimte wordt niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Zie ook deel 1 opmerking 1	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Inhoudsmaat van een bedrijfswoning is max. 750 m ³ , maximum van 1200 m ³ is realistischer.	Er is sprake van een consoliderend bestemmingsplan, hetgeen betekent dat het bestaande beleid en rechten zijn overgenomen. Zie ook deel 1 onder opmerking 1.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
75	12/06735 ZLTO Advies- Team ROMB Postbus 46 4460 BA Goes E.P.M. Borm Groot Cambrondijk 9 4581 RR VOGELWAARDE	Op het bouwvlak en op omliggende percelen is een archeologische waarde 3 aangeduid. Bijna alle percelen binnen de gemeente zijn archeologisch waardevol. Omgevingsvergunning en archeologische onderzoeksvereisten zijn belemmerend en kostenverhogend. Verzoek om de archeologische waarden te verwijderen.	Zie deel 1, opmerking 1.6	Dit onderdeel van de zienswijze valt onder opmerking 1.6 van deel 1 en leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

Nr.	Registratienummer/ adresgegevens	Zienswijze	Overweging	Conclusie
76	12/06801 B.R.S.M. van Wesemael Postbus 247 4560 AE HULST	Weergegeven verbeelding is niet in overeenstemming met verleende vergunning (2009). Gedeelten van de risicocontour liggen buiten de bestemmingsgrenzen. Om deze reden moest de woning aan Zoutestraat 107 als bedrijfswoning worden bestemd.	De zienwijze is buiten de termijn van ter visielegging ingediend en daarom niet ontvankelijk.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
		Aanpassen van het bestemmingsplan zodat herbouw van de woning Zoutestraat 105 te Hulst mogelijk is.	De zienwijze is buiten de termijn van ter visielegging ingediend en daarom niet ontvankelijk.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
77	12/06802 R. van Wesemael B.V. R. van Wesemael Zoutestraat 109 4561 TB HULST	Weergegeven verbeelding is niet in overeenstemming met verleende vergunning (2009). Gedeelten van de risicocontour liggen buiten de bestemmingen (sb-ahn) en (bw). Verzoek om de risicocontour binnen de bestemming (Sb-ahn) te vallen.	De zienswijze is buiten de termijn van ter visielegging ingediend en daarom niet ontvankelijk.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
78	12/07956 Maatschap de Nijs M.C.A. de Nijs Drogendijk 1 4588 KK Walsoorden	Op het bouwvlak en op omliggende percelen is een archeologische waarde 3 aangeduid. Bijna alle percelen binnen de gemeente zijn archeologisch waardevol. Omgevingsvergunning en archeologische onderzoeksvereisten zijn belemmerend en kostenverhogend. Verzoek om de archeologische waarden te verwijderen. Wanneer deze wel blijven, verzoek om de maximale oppervlaktes en maximale diepte te verruimen	De zienwijze is buiten de termijn van ter visielegging ingediend en daarom niet ontvankelijk.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

*Bijlage 2:
Overweging
Zienswijzen*

BP Buitengebied (bord
1e Herclening 1:10.000





BESTEMMINGEN:

AW-NLW	Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden	subbestemmingen	nadere aanwijzingen
-------------------	---	-----------------	---------------------

OVERIGE AANDUIDINGEN:

- ④

 Goothoogte
- Zonder dienstwoning
- Kadastrale gegevens
- Maten in meters

Bestemmingsplan Buitengebied
Notendijk 86b K 936

blad	:	1/1	schaal	:	1:1000	formaat	:	A3
datum	:	26-09-2012	Teknr.	:	WB2767	getekend	:	Rhe

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling





Bulape 2.3

BESTEMMINGEN:

subbestemmingen nadere aanwijzingen

Specifieke vorm van bedrijf –
agrarisch hulp- en nevenbedrijf



A Agrarisch

OVERIGE AANDUIDINGEN:



Kadastrale gegevens

_____ Maten in meters

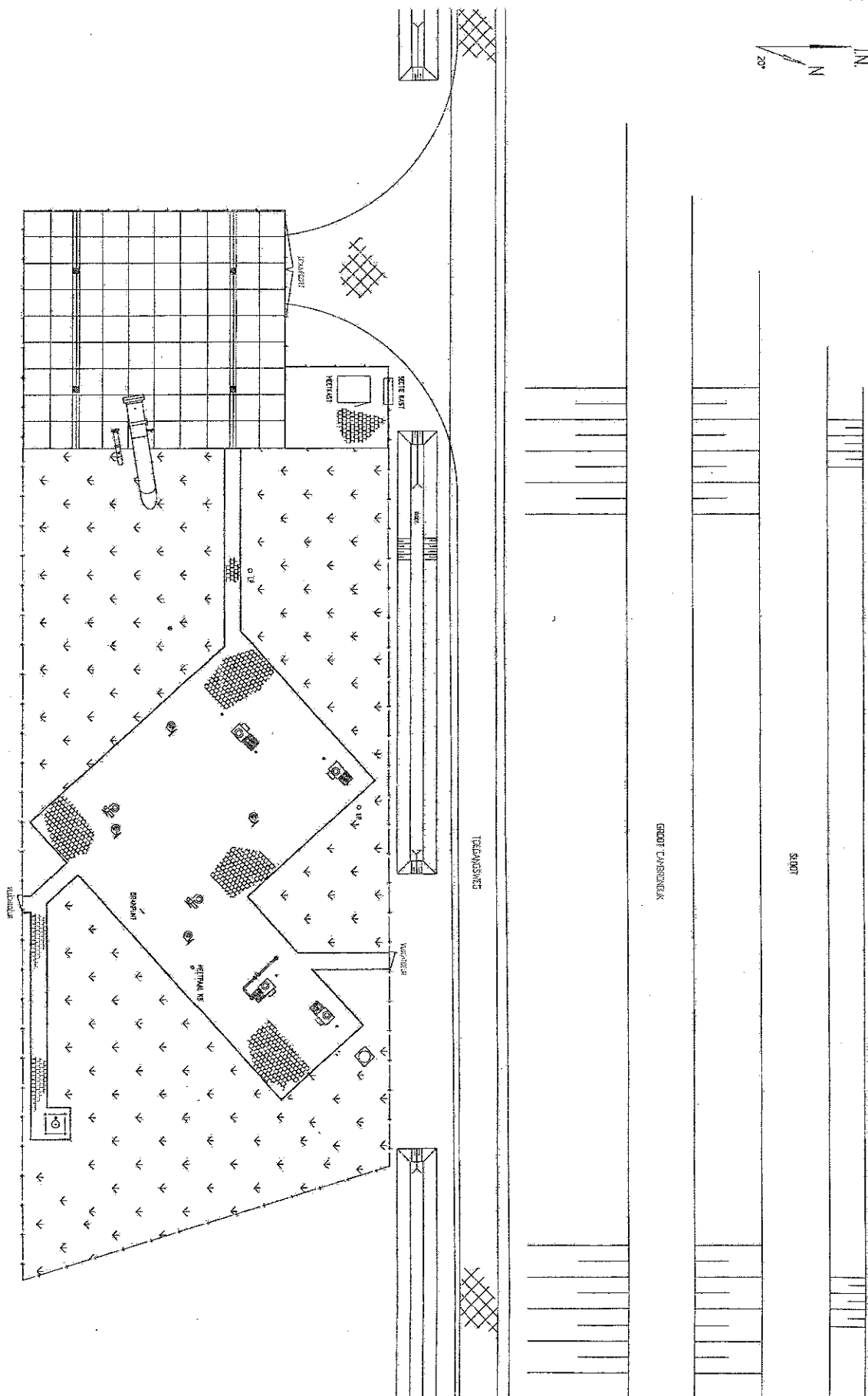
Bestemmingsplan Buitengebied

Zandstraat 22 T 446

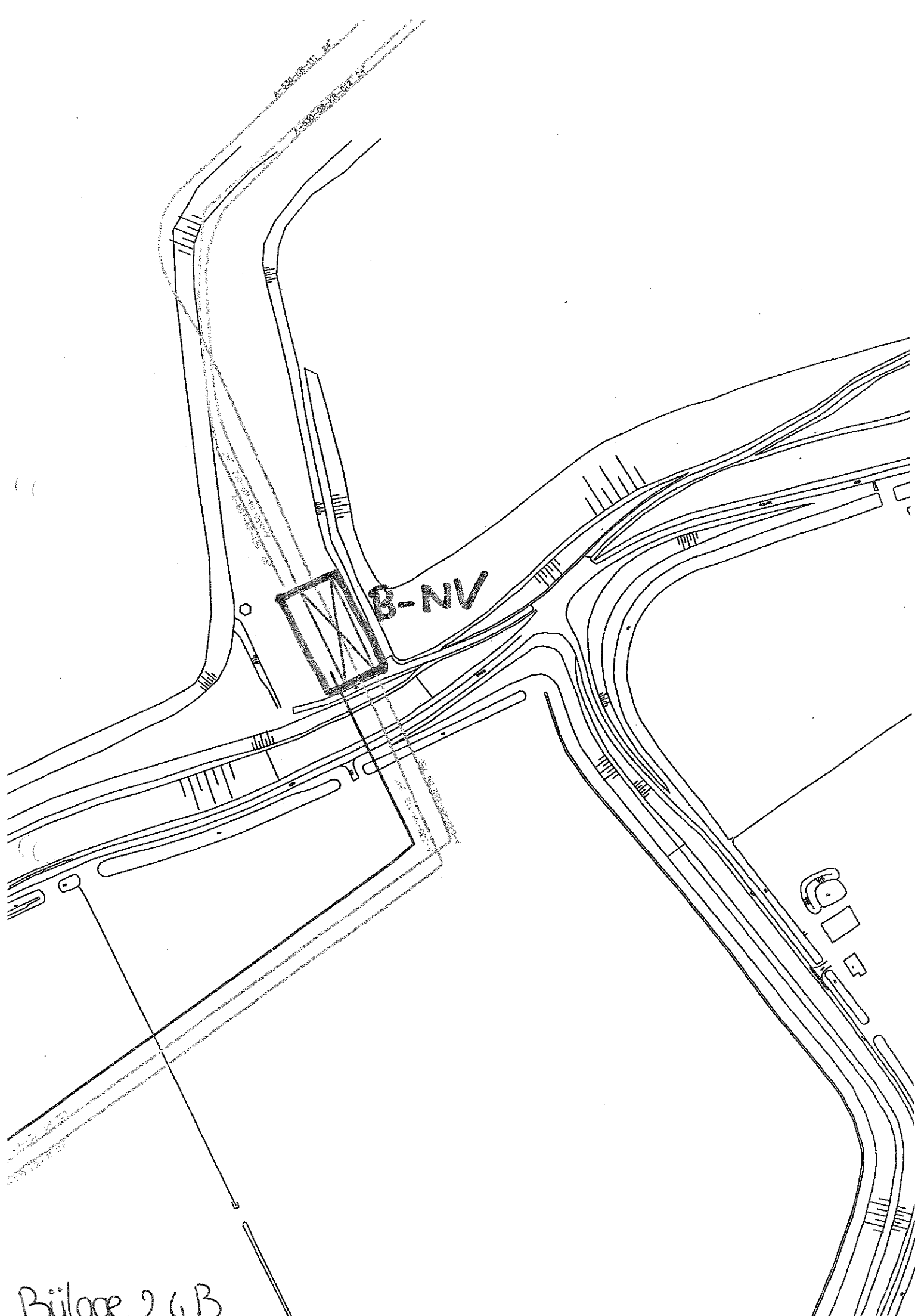
blad :	1/1	schaal :	1:1000	formaat :	A3
datum :	3-10-2012	Teknr. :	WB2768	getekend :	Rhe

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling



[illegible]

Bylage 2.4A



Biloge 2.4 B

*Bijlage 3:
Ambtshalve
opmerkingen*

Bijlage 3.1

1.6 Vigerende bestemmingsplannen

In tabel 1 zijn de juridische plannen weergegeven die in de huidige situatie van kracht zijn voor het plangebied. Deze worden geheel of gedeeltelijk vervangen door onderhavig bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst'.

Naam Bestemmingsplan	
Hulst buitengebied Noord	Vastgesteld in 2005
Hulst buitengebied Zuid	Vastgesteld in 1996

Tabel 1: Overzicht geldende bestemmingsplannen

1.7 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

In deze toelichting is in hoofdstuk 2 een samenvatting van het van toepassing zijnde beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de ruimtelijk - functionele structuur van het buitengebied. De gemeentelijke visie op het buitengebied is weergegeven in hoofdstuk 4.

De verschillende functies die in onderhavig bestemmingsplan voorkomen worden behandeld in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 en 7 gaan in op de bescherming van de in het buitengebied voorkomende waarden en de diverse milieuaspecten.

Verder is in hoofdstuk 8 is een juridische toelichting op de planregels opgenomen en wordt tot slot in hoofdstuk 9 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Bijlage 3.2

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot, de druiplijn, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte aangemerkt.

Bijlage 3.3

Toelichting bij bijlage 3

Bron: Geoweb Zeeland

(<http://zldags.zeeland.nl/geoweb/geowebinternet/web/Viewer.aspx?Site=CHS#>)

Omschrijving en toepassing van de waarderingscriteria

Gezien de aard en opzet van de inventarisatie (beschouwing vanaf de openbare weg en de daaraan verbonden beperkingen), kan over de bekeken boerderijen uiteraard geen definitief oordeel worden uitgesproken. Het erf wordt niet betreden en wat vanaf de weg niet zichtbaar is, kan ook niet gewaardeerd worden. Niet alle waarnemingen kunnen bovendien volledig op juistheid worden getoetst, onder meer vanwege het ontbreken van dossiers over een betreffend complex of de gebrekkige zichtbaarheid. Wat zichtbaar is, levert in de regel echter voldoende cultuurhistorische informatiewaarde op om, tegen de achtergrond van het hieronder aangegeven kader, tot een betrouwbare beoordeling te komen.

De (kleinere) bijgebouwen worden op grond van minder informatie beknopter gewaardeerd dan woonhuis en schuren die gemakkelijker aan een typologie getoetst kunnen worden. Voor kleinere bijgebouwen zoals bakhuisjes en varkenshokken geldt alleen al hun aanwezigheid vaak als een positief gegeven. Hier weegt het criterium van zeldzaamheid impliciet zwaarder dan van ouderdom en kan een eventuele beoordeling op grond van architectuur-historische criteria zich uiteraard niet meten met die van woonhuis en schuren.

Met het oog op de diversiteit van de verschillende erfonderdelen en de verschillende diepgang van de waarnemingen (*van woonhuizen en schuren wordt meer informatie vastgelegd dan van de kleinere bijgebouwen*) alsmede vanwege soms de onzichtbaarheid daarvan, wordt als samenvattend eindoordeel over het complex een (zo betrouwbaar mogelijke) indicatie gegeven

De gehanteerde kwalificaties (A, B, C of D) verwijzen derhalve naar de **cultuurhistorische informatiewaarde** die wordt bepaald door:

- de gaafheid,
- de typologische waarde (*waarbij type, tijd en regio een rol spelen*) en
- de zeldzaamheid.

Verklaring van de kwalificaties

A

1. Cultuurhistorische informatiewaarde is hoog.
2. Er is nauwelijks sprake van aantasting
3. Het betreft een object of complex dat waarschijnlijk voor bescherming of onderscheiding in aanmerking komt en waarvoor nader onderzoek wordt aanbevolen.

N.B. Sommige onderscheiden onderdelen kunnen uiteraard voor andersluidend advies (B of C) in aanmerking komen.

B

1. De cultuurhistorische informatiewaarde is minder groot vanwege aantastingen
2. De aantastingen zijn grotendeels nog wel herstelbaar
3. Ondanks mogelijk interessante of waardevolle details of bijgebouwen wordt het object of complex niet voor nader onderzoek op cultuurhistorische kwaliteiten aanbevolen.

N.B. Sommige onderscheiden onderdelen kunnen uiteraard voor andersluidend advies (A of C) in aanmerking komen.

C

1. De cultuurhistorische informatiewaarde is laag

2. Het object of complex heeft zijn cultuurhistorische waarde verloren door ingrijpende, veelal onomkeerbare aantastingen
3. Op grond van cultuurhistorische criteria komt dit object of complex niet voor nader onderzoek in aanmerking.

N.B. Sommige onderscheiden onderdelen kunnen uiteraard voor andersluidend advies (A of B) in aanmerking komen.

Mogelijk kan een beoordeling plaats vinden van de betekenis van een complex als drager van het landschap. Een dergelijke beoordeling valt buiten het bestek van de inventarisatie.

D. = Niet geïnventariseerd

Voor sommige objecten is een blauw formulier ingevuld ('blauwtje') waarop is aangegeven dat het betreffende object volgens één der criteria (boerderij vóór 1960) weliswaar voor inventarisatie in aanmerking komt, maar door ingrepen dermate is aangetast (ook door materiaal- en kleurgebruik en vormverandering) dat het object of complex geen cultuurhistorische waarde meer vertegenwoordigt.

Indicatief eindoordeel

Aan de totaliteit wordt een indicatief eindoordeel (A, B of C) toegekend. Deze eindwaardering is van een minder nauwkeurig gehalte dan de waardering van de diverse onderdelen waaraan meer specifieke waarnemingen en informaties ten grondslag liggen. Het eindoordeel wordt ook vertroebeld door de soms verschillende weging van de losse onderdelen.

Zo is het is de vraag of een aangetaste erfindeling (C) het eindoordeel van het complex met een hoog gewaardeerd woonhuis en schuur (A) negatief mag beïnvloeden. Zo ook is het twijfelachtig of de aanwezigheid van een bakhuisje (A) het eindoordeel over een complex met een matig woonhuis en schuur (B) naar een A-niveau kan tillen.

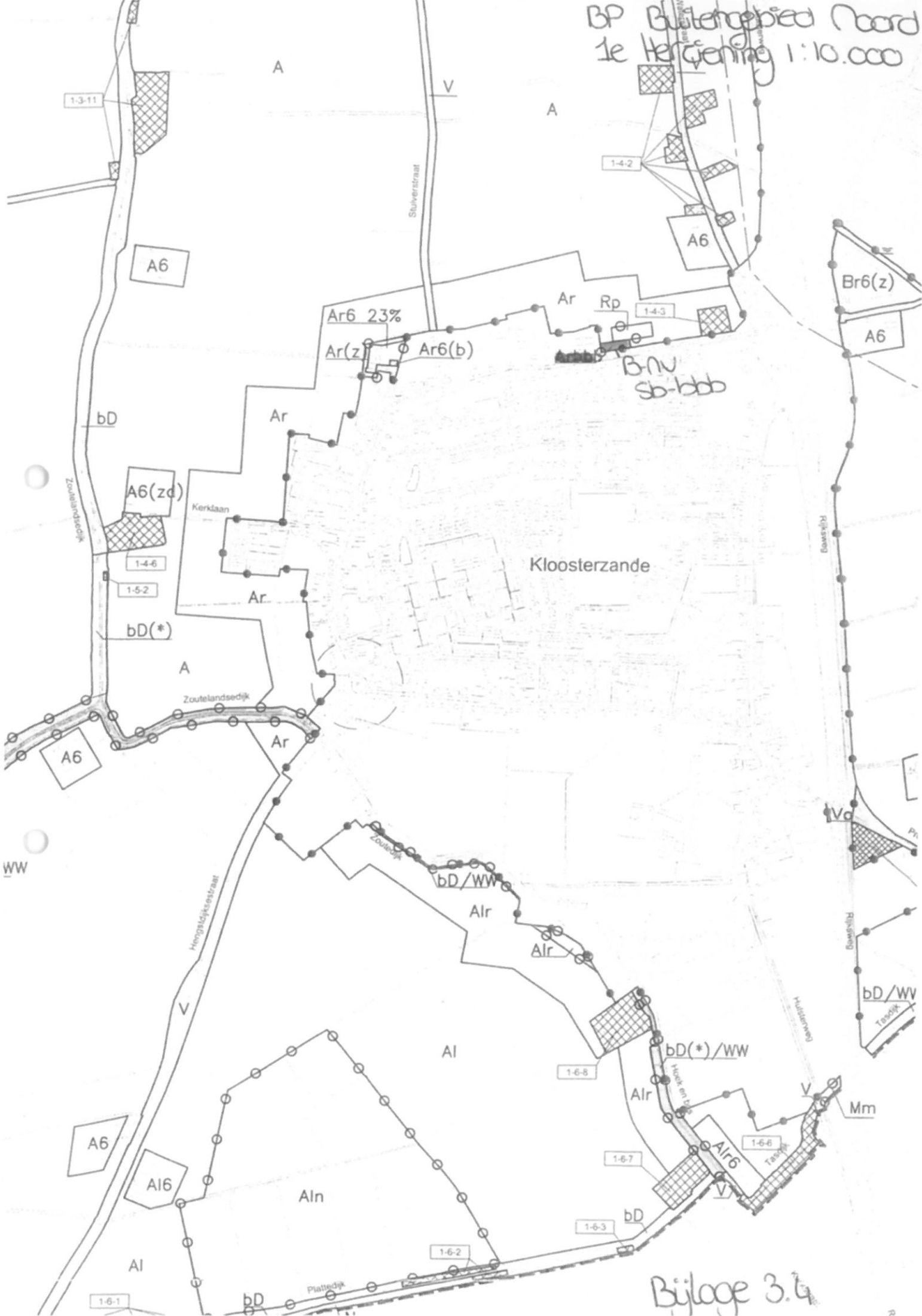
Bij het geven van een indicatief eindoordeel worden niettemin de volgende overwegingen betrokken.

- Als woonhuis en schuur beide hoog gewaardeerd worden (A) is een mindere beoordeling van de erfindeling (B of C) niet negatief van invloed op het eindoordeel = A
- Als sprake is van een hoog gewaardeerd woonhuis (A) en een minder gewaardeerde schuur (B) zal de aanwezigheid van een hoog gewaardeerde wagenschuur of bakhuisje (A) het eindoordeel positief beïnvloeden = A
- Als sprake is van een minder gewaardeerd woonhuis (B) en een hoog gewaardeerde schuur (A), zal de aanwezigheid van een hoog gewaardeerde wagenschuur of bakhuisje (A) het eindoordeel positief beïnvloeden = A
- Als sprake is van een minder gewaardeerd woonhuis en schuur (beide B) zal de aanwezigheid van een hoog gewaardeerde wagenschuur of bakhuisje (A) het eindoordeel niet positief beïnvloeden = B
- Als sprake is van een hoog gewaardeerd woonhuis (A) en een matig gewaardeerde schuur (C) zal de aanwezigheid van een hoog gewaardeerde wagenschuur of bakhuisje (A) het eindoordeel niet positief beïnvloeden = B

Nota bene:

- de hoog gewaardeerde kleine (historische) bijgebouwen (A) worden in een afzonderlijke lijst weergegeven om te voorkomen dat matig gewaardeerde woonhuizen en schuren deze bijgebouwtjes 'onzichtbaar' maken voor een te formuleren beleid gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden.
- De ensemblewaarde wordt beschouwd als een gegeven dat in belangrijke mate van invloed is op het eindoordeel.
- De stedenbouwkundige context wordt beschouwd als een gegeven dat in minder belangrijke mate van invloed is op het eindoordeel

BP Butengetried Nord
1e Hengeling 1:10.000



Bijlage 3.4



Bijlage 3.5

BESTEMMINGEN:

subbestemmingen nadere aanwijzingen

- A-PH Agrarisch-Paardenhouderij
- CO Cultuur en ontspanning
- atl Specifieke vorm atelier

OVERIGE AANDUIDINGEN:

- O Zonder dienstwoning
- 6 Goothoogte
- K Kadastrale gegevens
- Maten in meters

Bestemmingsplan Buitengebied

Hoek en Bosch 1b kloosterzande M 1125

blad	:	1/1	schaal	:	1:1000	formaat	:	A3
datum	:	01-11-2012	Teknr.	:	WB2777	getekend	:	Rhe

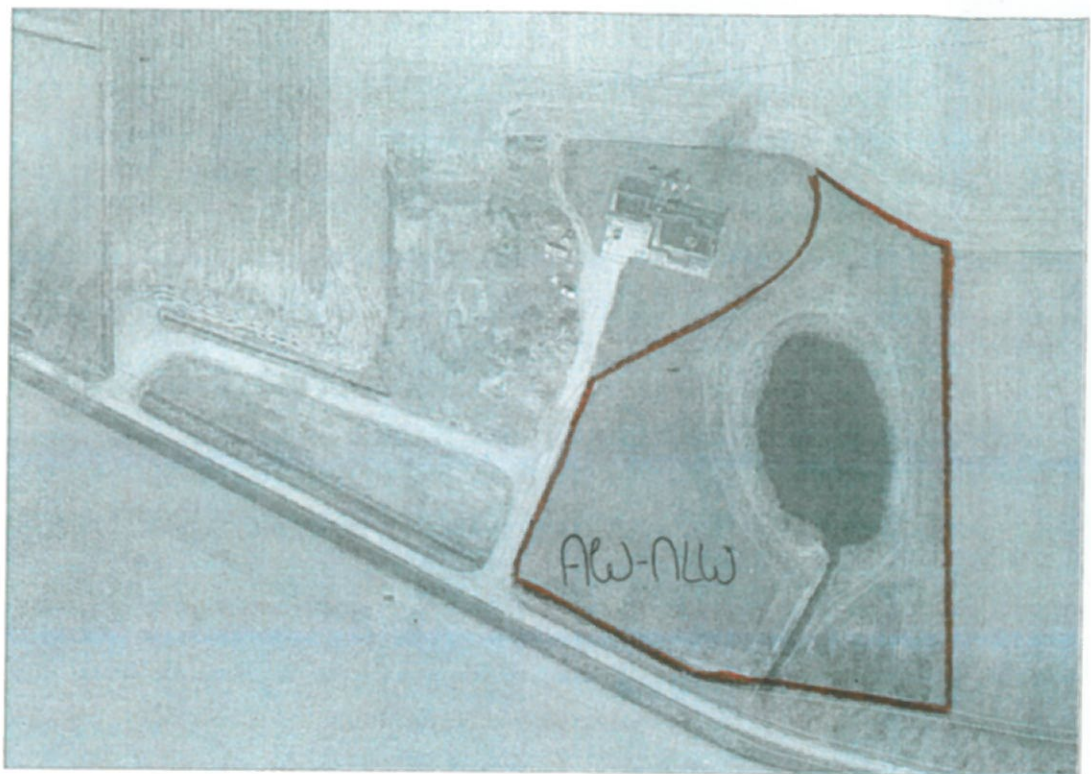
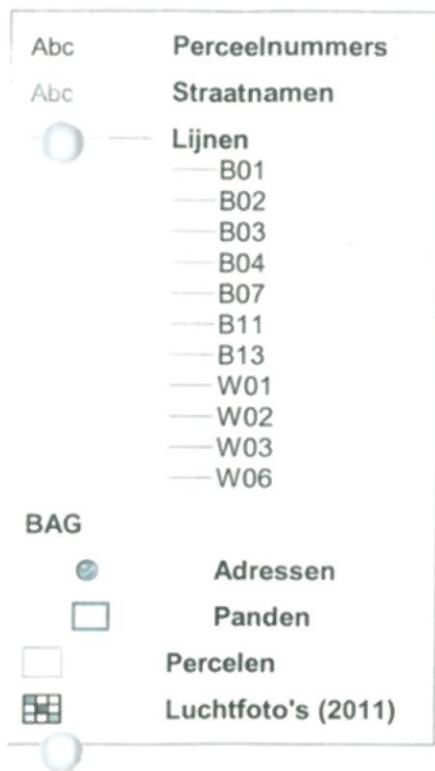
Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling



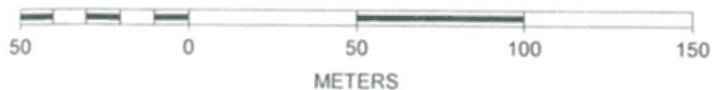
tblad 1

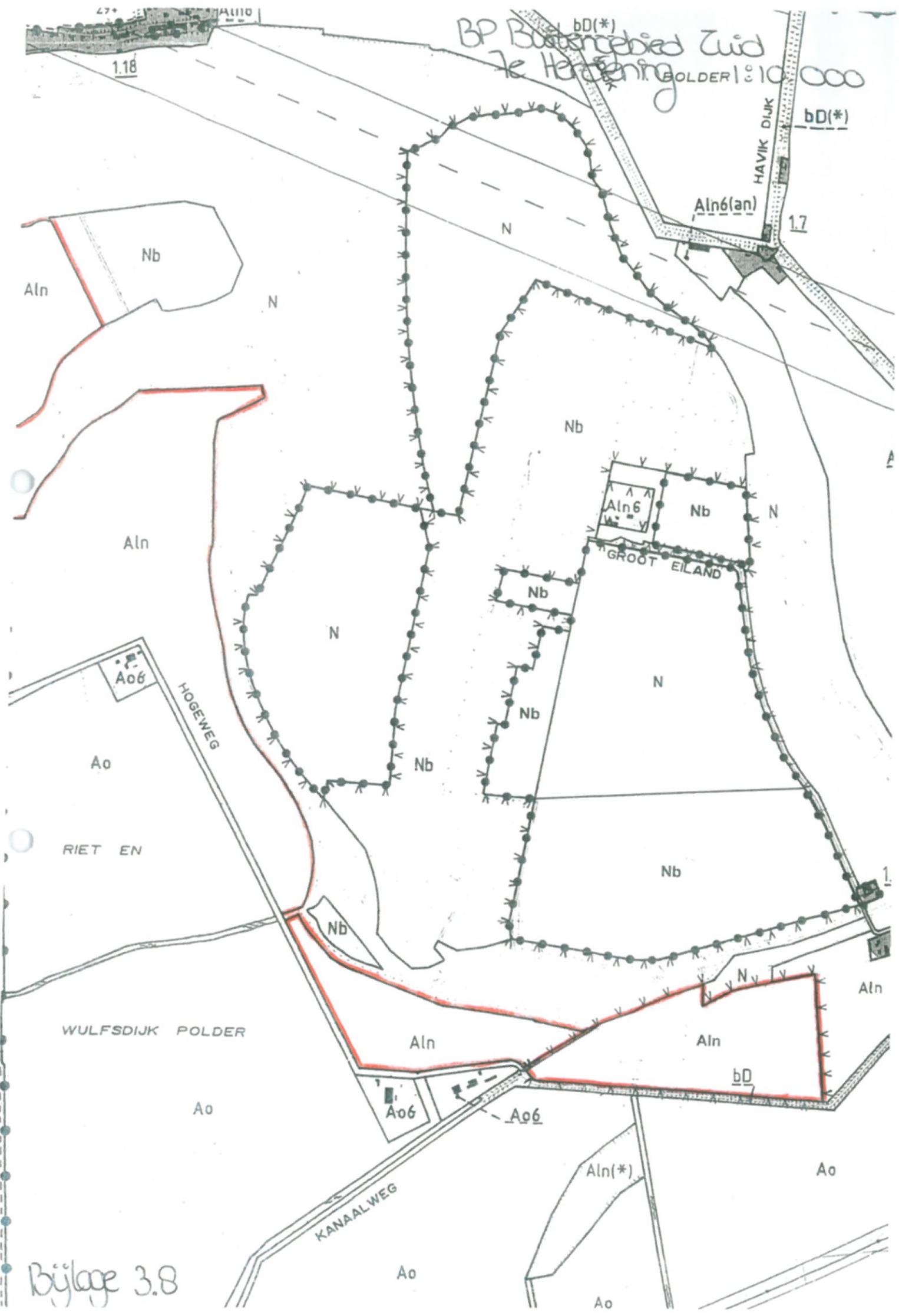


Gemeente Hulst

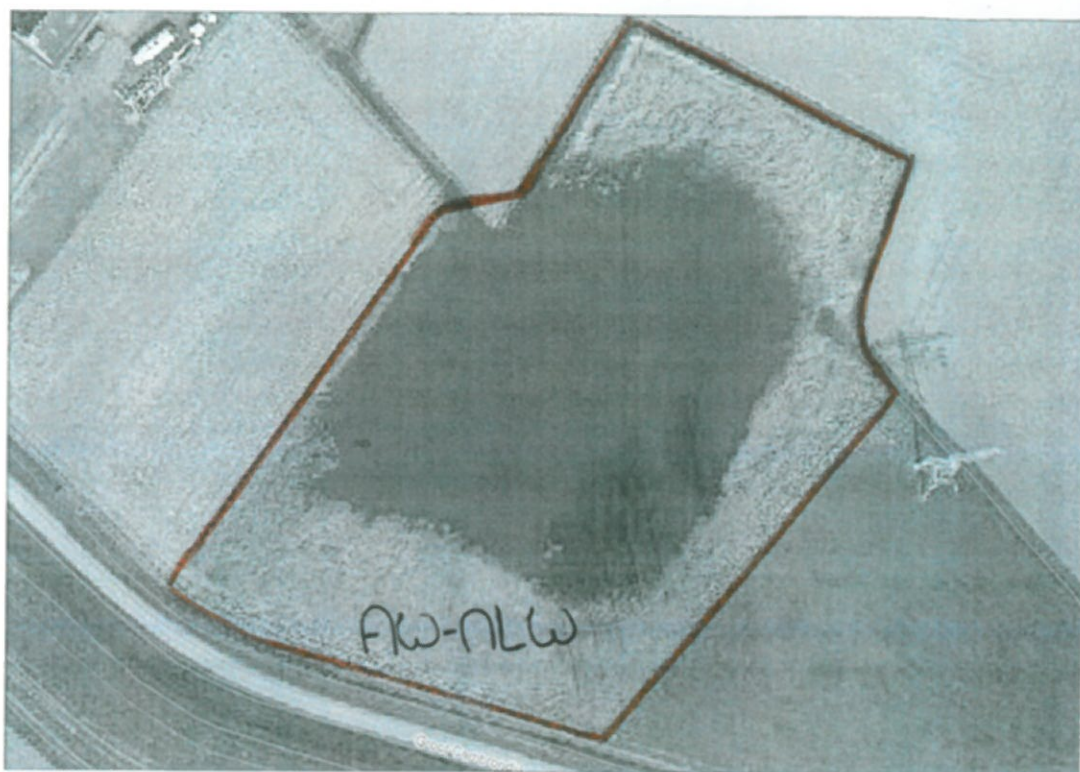


SCALE 1 : 2.269

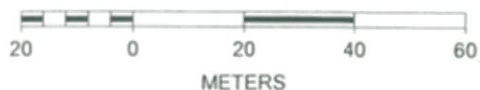




Gemeente Hulst



SCALE 1 : 1.373



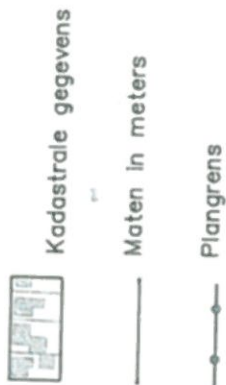
Bijlage 3.9

BESTEMMINGEN:

subbestemmingen nadere aanwijzingen



OVERIGE AANDUIDINGEN:



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN DURGEMESTER EN WETHOUDEERS VAN HULST

d.d. -3 MEI 2011 No.

De Secretaris

Bestemmingsplan buitengebied Hulst

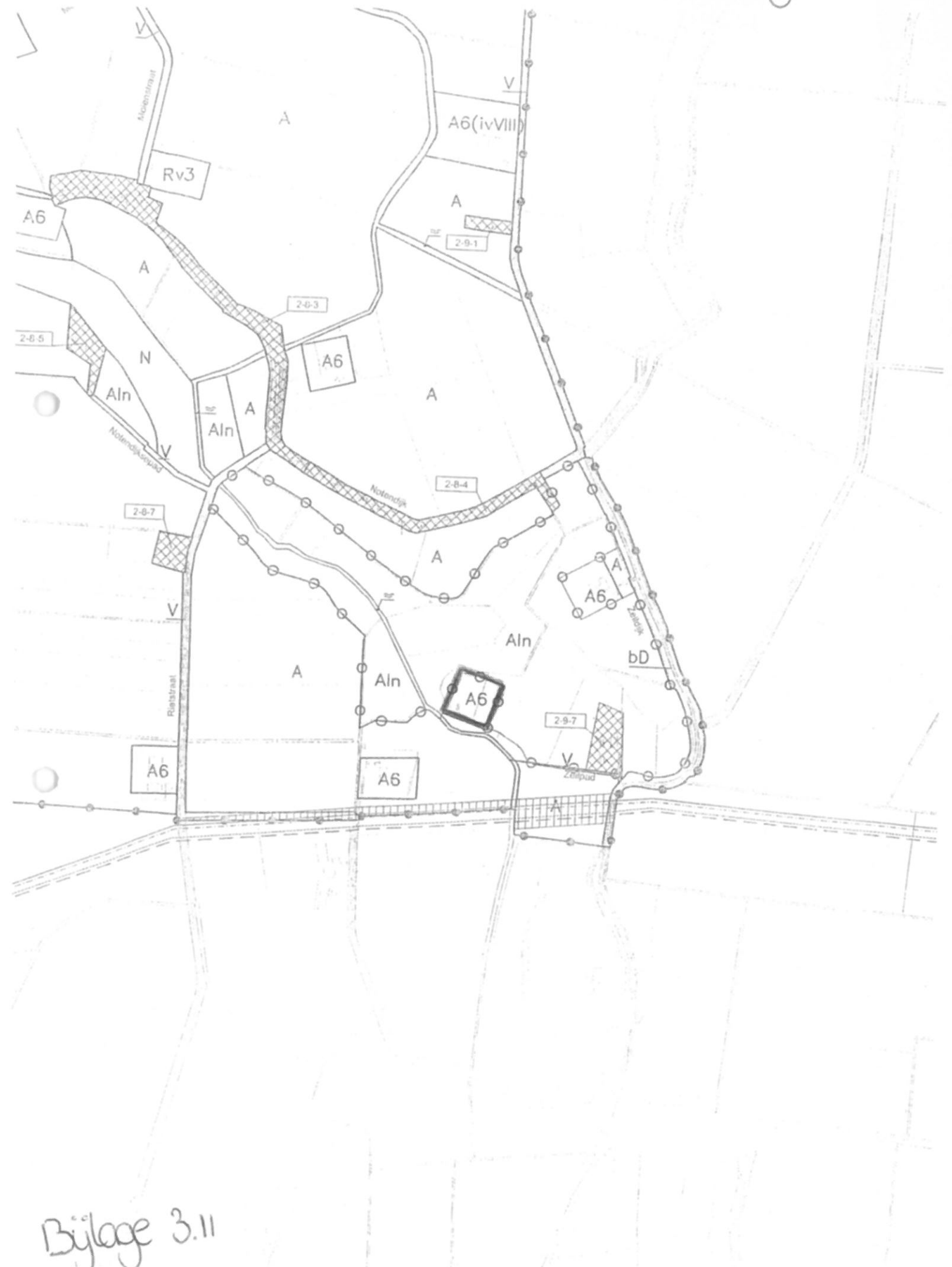
Tolweg 115 N 952

blad :	1/1	schaal :	1:1250	formaat :	A3
datum :	22-02-2011	Teknr. :	WB2661	getekend :	Rhe

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling

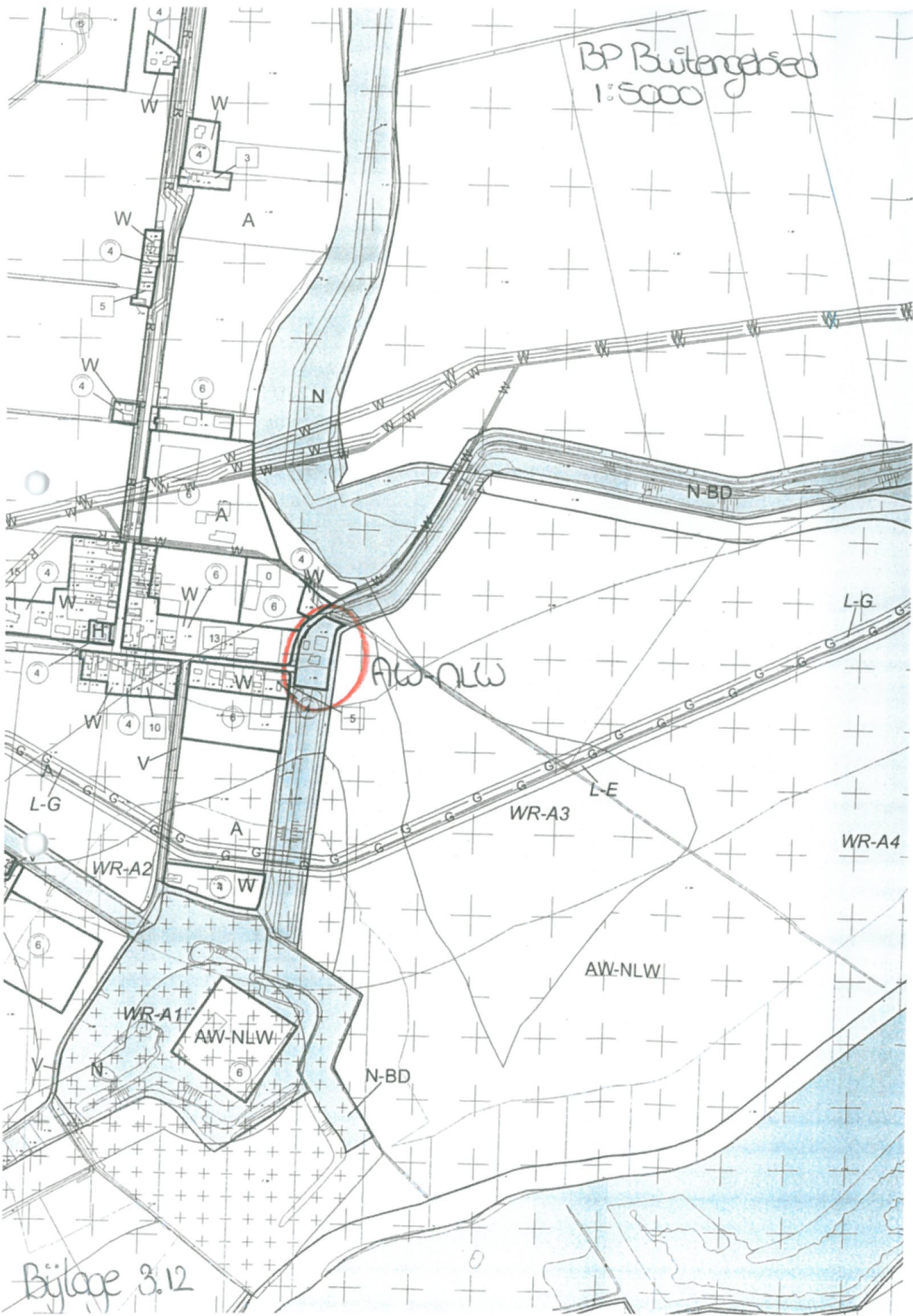


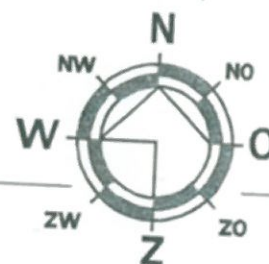
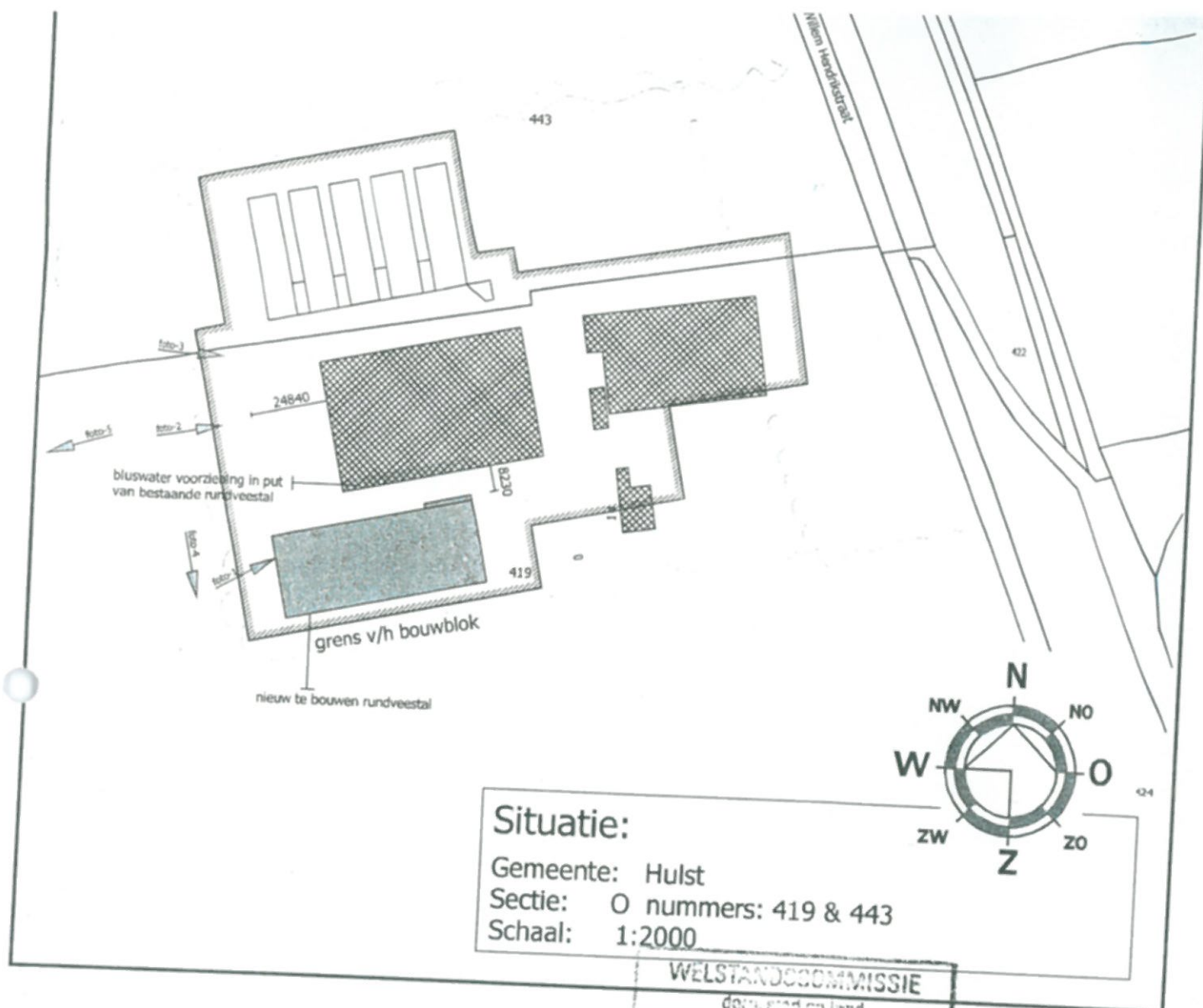
BP Buitengebied Noord
1e Herceching 1:10.000



Bylage 3.11

BP Buitengebied
1:5000





Situatie:

Gemeente: Hulst
Sectie: O nummers: 419 & 443
Schaal: 1:2000

WELSTANDSCOMMISSIE	
dorp, sted en land	
Stationsplein 43	
Postbus 20101 6500 GORROTTERDAM	
Tel. 015 - 2031443	
nummer	datum
2012133	24 MEI 2012

WERK-/ UITVOERINGSTEKENINGEN DOOR EN
VOOR REKENING VAN AANNEMER TE VERZORGEN

HOOFDCONSTRUCTEUR = SIGMA Engineering BV

MATEN VOORAF IN HET WERK TE CONTROLEREN

Gemeente HULST
INGEKOMEN
15 MEI 2012
2012133

Van Dun
Advies BV

Dorpsstraat 54
Tel.: (013) 519 94 58
Fax: (013) 519 97 27

5113 TE Ulicoten
www.vandunadvies.nl
info@vandunadvies.nl

©
VAN DUN ADVIES BV

IN OPDRACHT VAN

Mts. Voermans
Willem Hendrikstraat 14
4569 PD Graauw

Bijlage 3.13

PROJECT	04032.B014	WIJZIGINGEN
TEKENAAR	RdL	1 ^e
SCHAAL	1:100	

BESTEMMINGEN:

subbestemmingen nadere aanwijzingen

A-PH

Agrarisch-Paardenhouderij

OVERIGE AANDUIDINGEN:



Goothoogte



Kadastrale gegevens

Maten in meters

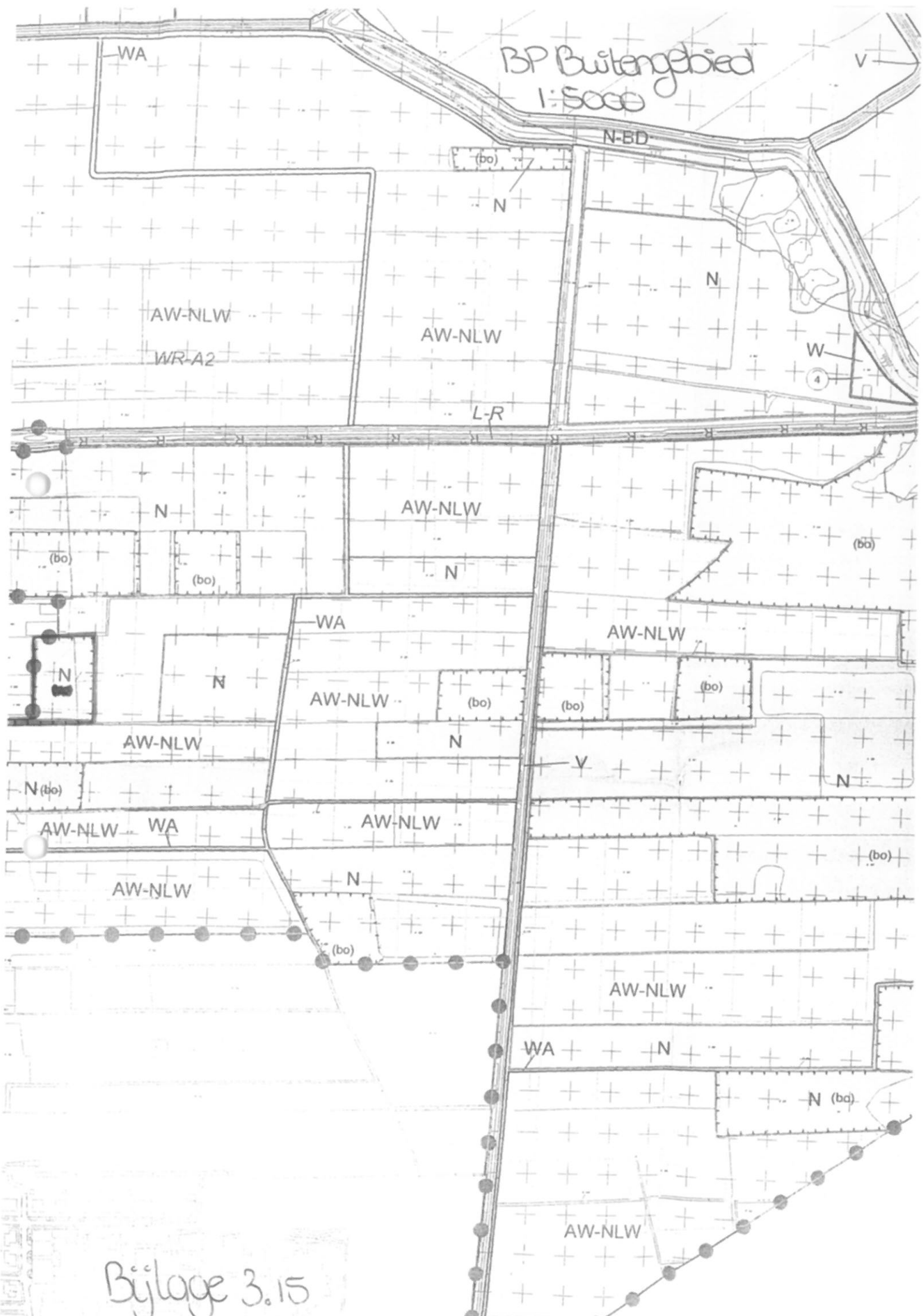
Bestemmingsplan Buitengebied

Blomweg 1 Clinge P113

blad :	1/1	schaal :	1:1000	formaat :	A3
datum :	23-10-2012	Teknr. :	WB2776	getekend :	Rhe

Afdeling : Ruimtelijke Ontwikkeling





BP Buitengebied
1:5000

Bijlage 3.15

$\sqrt{+}$

N-ED

(b)

N

N

w

4

AW-NLW

WR-A2

AW-NLW

 $L-R$

AW-NLW

N.

(bo)

(b)

IN
(the)

(b)

N

AW-NLW

-WA

AW-NLW

Z

 $N(\text{do})$

AW-NLW

WA

AW-NLW

AW-NLW

N

(b)

AW-NLW

WA

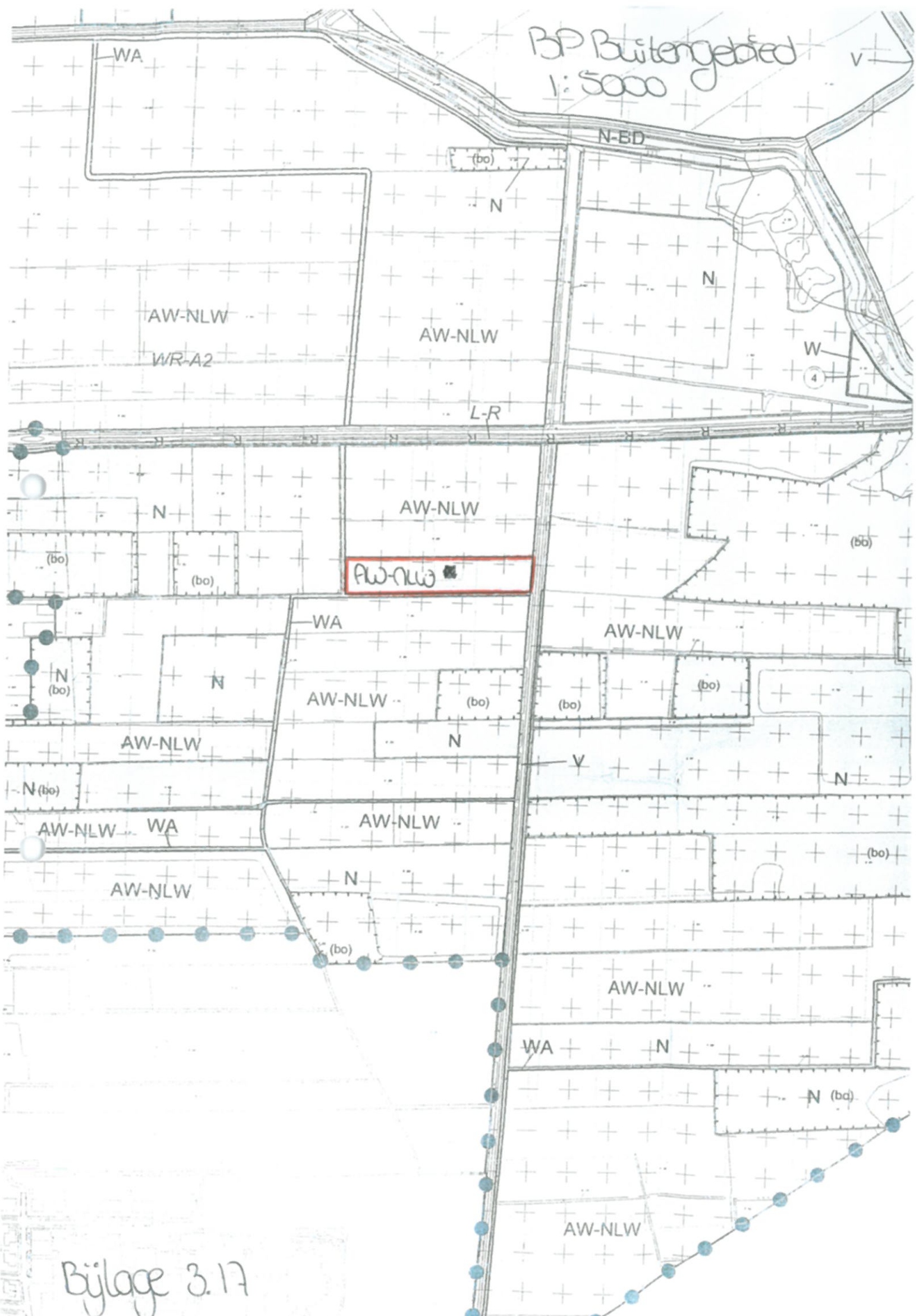
N

~~N (bd)~~

AW-NLW

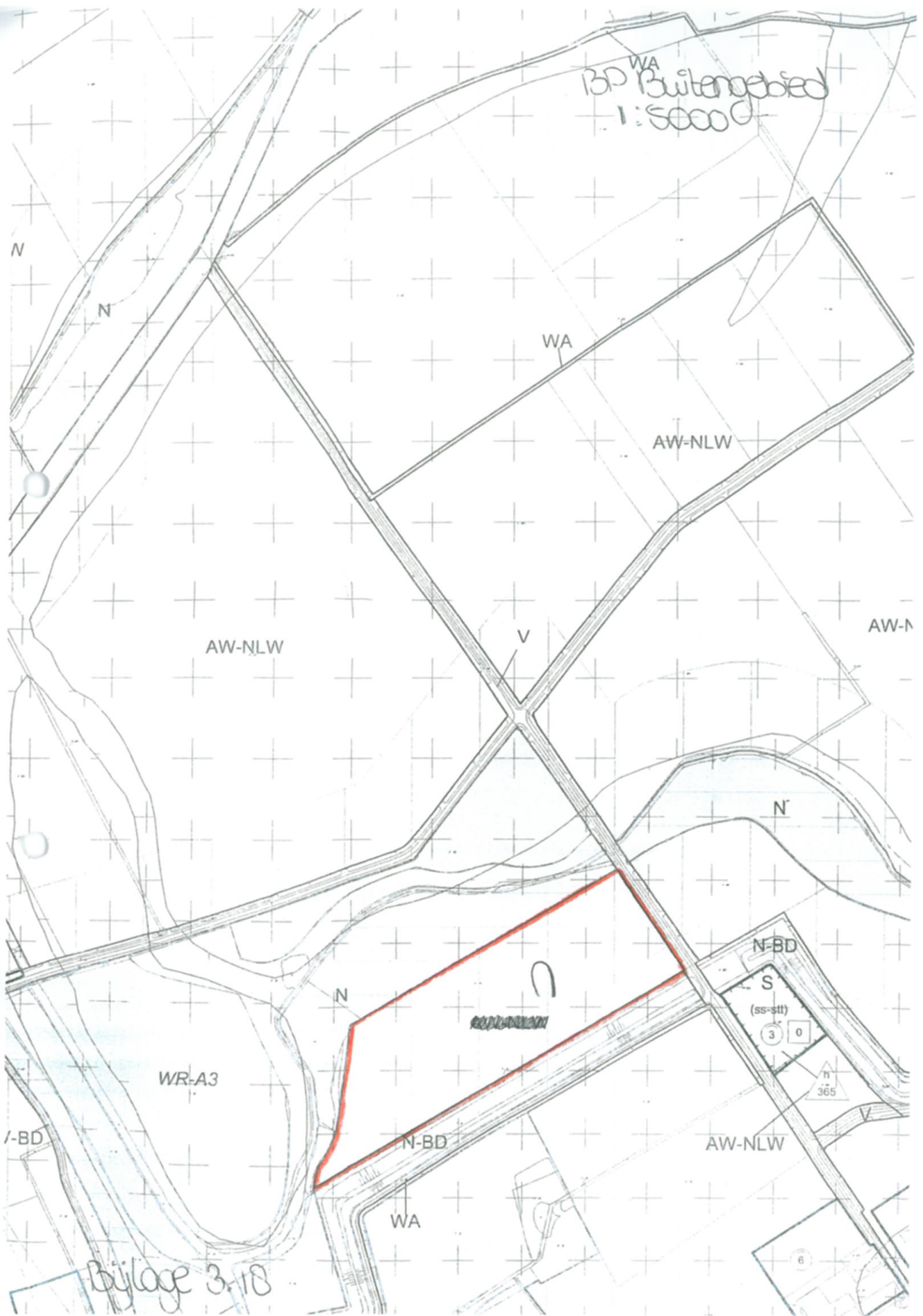
Bilag 3.16

BP Buitengebied
1:5000



Bijlage 3.17

3D ^{WA} Buitengebied
1:50000



Bijlage 3.18