

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED HULST, LANDGOED LOOBERGHE SINT-JANSTEEN TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Buitengebied Hulst, Landgoed Looberghe Sint Jansteen
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpbuitenlandgdloo.001O
Project:	22-316
Datum:	18 november 2022
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Initiatiefnemers
Informatie mede afkomstig van:	Stichting Landschapsbeheer Zeeland

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Vigerende planologische situatie	5
1.3	Opbouw	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Kenschets plangebied.....	7
2.2	Context	7
2.3	Planopzet.....	8
3	Toetsing aan beleid	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Sectorale aspecten	19
4.1	Archeologie.....	19
4.2	Landschap en cultuurhistorie	19
4.3	Ondergrond	21
4.4	Water.....	21
4.5	Verkeer en parkeren.....	24
4.6	Ecologie	24
4.7	Milieuhinder	25
4.8	Grijze milieu-aspecten.....	26
4.9	Brandveiligheid.....	26
5	Juridische vormgeving.....	27
5.1	Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)	27
5.2	Opzet bestemmingsregeling.....	27
5.3	Gehanteerde bestemmingen	28
6	Uitvoerbaarheid en handhaving.....	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	30
6.2	Handhaving.....	30
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
	Bijlagen	32
	Bijlage 1. Advies archeologie	33
	Bijlage 2. Watertoets.....	34
	Bijlage 3. Aerijsberekening.....	37
	Bijlage 4. Advies veiligheidsregio inzake brandveiligheid	38



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een perceel aan de Warandastraat in Sint Jansteen is enkele jaren geleden een landgoed opgericht. Op het naastgelegen perceel aan de oostzijde wordt het landbouwkundig gebruik beëindigd en willen twee initiatiefnemers een landgoed met twee wooneenheden oprichten. Figuur 1 en 2 geven een beeld van de ligging van het beoogde landgoed. Oprichting van een landgoed past niet in het vigerende bestemmingsplan 'buitengebied Hulst'. De gemeente Hulst heeft op 4 april 2022 besloten in principe in te stemmen met deze ontwikkeling onder de voorwaarde dat:

- het bouwvolume per woning maximaal 938,25m³ bedraagt;
- een natuur- en landschappelijk inrichtingsplan met toelichting wordt opgesteld door een natuur- en landschapskundige;
- er voor de landschappelijk en recreatieve meerwaarde wordt aangesloten op het naastgelegen landgoed.

Medewerking kan alleen worden verleend door middel van een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daartoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Vigerende planologische situatie

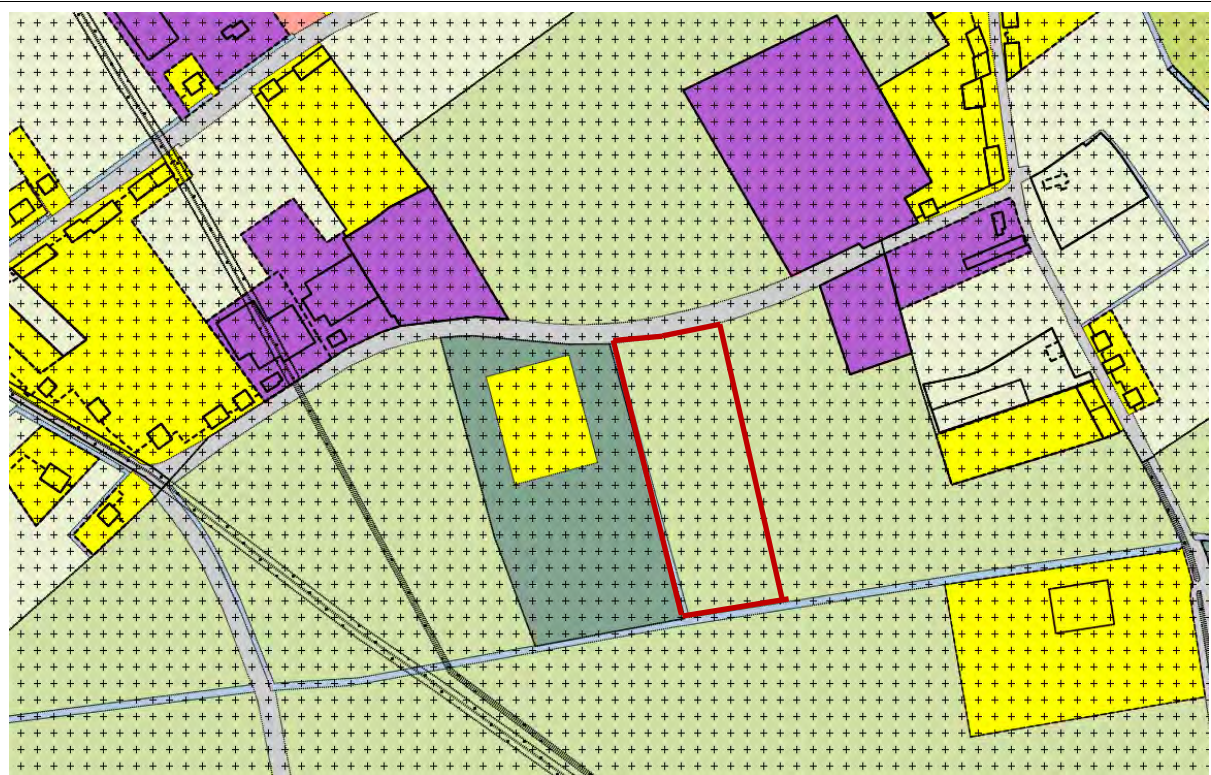
Het plangebied valt volledig binnen het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst', vastgesteld op 16 mei 2013, en voor deze gronden onherroepelijk geworden op 2 april 2014. Het plangebied valt onder de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'.

Deze gronden zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, agrarisch grondgebruik, het behoud en / of herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en kenmerken, de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, kleinschalig kamperen tot maximaal 15 standplaatsen als nevenactiviteit, verkoop van zelf voortgebrachte of streekelijke producten als ondergeschikte nevenactiviteit tot maximaal 200 m² vloeroppervlakte met de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut, infrastructurele voorzieningen, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

Het gehele perceel valt onder de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. In deze zone mag alleen gebouwd worden als aangetoond wordt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het grondwaterbeschermingsgebied en dat daarover vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Tevens is van toepassing het bestemmingsplan 'Archeologische en aardkundige waarden', vastgesteld op 8 juni 2017. Op grond van dit bestemmingsplan rust op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Daarbij geldt dat bij grond- of graafwerkzaamheden die dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte van in dit geval 40 centimeter onder het maaiveld en waarbij het te verstoren oppervlak onder deze vrijstellingsdiepte groter is dan 500 m², archeologisch onderzoek verplicht is. Ten slotte is ook de 'Parapluerziening huisvesting arbeidsmigranten' van toepassing, maar deze bevat geen voor de beoogde bestemmingsverandering relevante kaders.

Figuur 3 geeft een beeld van de vigerende bestemmingen in het plangebied.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen en het inrichtingsplan toegelicht. Vervolgens wordt het voornemen getoetst aan het beleid in hoofdstuk 3 en aan alle aspecten van ruimtelijke ordening in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

2 Planbeschrijving

2.1 Kenschets plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Warandastraat in de Sint Jansteenspolder en omvat het kadastrale perceel gemeente Hulst sectie S nummer 14. Het plangebied is 20.850 m² groot en de initiatiefnemers hebben een voorlopige koopovereenkomst met de eigenaar.

De Warandastraat is de noordgrens van het terrein. De zuidelijke begrenzing is een kavelsloot van het landbouwperceel langs De Schommeling. De westgrens is een kavelsloot die het plangebied scheidt van het in 2016 gerealiseerde landgoed. Aan de oostzijde ligt een landbouwperceel.

Het plangebied kent thans een landbouwkundig gebruik (akkerland). Uit de bodemkaart blijkt dat het grootste gedeelte van het perceel bestaat uit laarpodzolgrond met grondwatertrap VII. Het zuidelijke deel bestaat uit gooreerdgrond met grondwatertrap VI. Beide grondsoorten zijn onderdeel van de dekzanden. In een zeer ver verleden zullen beide gronden drassig zijn geweest, maar in de huidige tijd ligt de grondwaterstand dieper: tussen 79 cm en 185 cm beneden maaiveld in de winter in het zuidelijk deel en nog dieper in het noordelijk deel.

2.2 Context

Het plangebied ligt tussen de kom van Sint Jansteen en de Waterwinbossen, een overkoepelende benaming van domeinen van het Zeeuws Landschap. In de Waterwinbossen is de waterwinfunctie behouden en zijn natuur- en recreatieve waarden ontwikkeld. Het is één van de drukst bezochte gebieden van Het Zeeuwse Landschap, met activiteiten als trimmen, wandelen, nordic walking, fietsen, mountainbike, paardrijden, schaatsen en natuurobservatie.

De Waterwinbossen bestaan uit drie deelgebieden (zie figuur 1 en 2), te weten:

1. Clingse bossen met uitheemse bomen die aangeplant zijn voor de bosbouw. De bossen zijn monotoon en de aanplant staat dicht op elkaar. Er zijn echter ook oude zomereiken en beuken te vinden. Hier ligt een speelbos voor kinderen.
2. Bossen van Sint Jansteen, een kleinschaliger gebied met lanen met oude bomen en kleine weiden die vroeger als rootakker gebruikt werden voor de vlasverwerking.
3. De Wildelanden met weilanden, boomweiden met populieren en enkele plassen met zoet water.

De toevoeging van een landgoed, genaamd Looberghe, biedt ruimte voor een betere aantakking van recreatieve routes. Bestaande recreatieve routes met wandelknooppunten zijn in figuur 4 met oranje aangeduid. In samenspraak met de eigenaren van het naastgelegen landgoed worden de volgende toevoegingen aan het netwerk gerealiseerd (figuur 4):

- Een rondje langs beide landgoederen met twee aansluitingen op de Warandastraat en gebruik makend van een bestaande dam over de watergang die beide landgoederen scheidt;
- Een route over een van beide landgoederen en een te verplaatsen dam over de watergang ten zuiden van de landgoederen en via een pad over de rand van het kadastrale perceel gemeente Hulst sectie S nummer 30 dat in eigendom is van familie en aansluiting geeft op de Schommeling en daarmee op het recreatieve routenetwerk in de aangrenzende Waterwinbossen;

De toevoegingen, waarbij ook gebruik gemaakt wordt van reeds bestaande rustige landbouwwegen, zijn met een zwarte stippellijn in figuur 4 aangegeven.



Figuur 4. Inpassing in de context

Het beheer van de Waterwinbossen is, naast het reguliere onderhoud, gericht op herstel van natuur- en landschapswaarden. Verruigde en dichtgegroeide terreinen zijn kleinschalig geplagd en gemaaid voor de Veldkrekkel, Vijfvlekkige Sint Jansvlinder en de Levendbarende hagedis. De aanleg van het landgoed sluit daarbij aan.

2.3 Planopzet

Het landgoed vertoont landschappelijk gezien sterke samenhang met het aangrenzende reeds gerealiseerde landgoed Warandastraat. De samenhang met het reeds gerealiseerde landgoed Warandastraat uit zich in de keuze en de positionering van de landschapselementen en de koppeling van de openbaar toegankelijke recreatieve routes. De scheiding tussen beide landgoederen wordt gevormd door de bestaande watergang van het waterschap. Kadastraal wordt het nieuw beoogde landgoed in tweeën gesplitst met op ieder deel een woning, maar voor de eenheid wordt achter de privé-gedeelten het landgoed zo ingericht dat er in het veld geen grens tussen beide helften zichtbaar wordt.

De twee nieuwe woningen worden gesitueerd min of meer in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bestaande woning op het naastgelegen landgoed Warandastraat. Omdat de Warandastraat een knik maakt, liggen de nieuwe woningen wat dichtër naar de weg, op een afstand van 25 tot 30 meter van de perceelsgrens ofwel circa 30 tot 35 meter van de Warandastraat. Beide woningen krijgen een oprijlaan met aan weerszijden laanbomen, die niet frontaal op de woningen uitkomen, maar juist op de randen van de bebouwing, dicht bij elkaar. Daarmee komt de nadruk van zicht te liggen op de twee woningen met aan weerszijden openheid en beplanting, terwijl de ruimte tussen de woningen wordt afgeschermd door de oprijlaan met laanbomen. De twee privé-kavels komen dan ook tegen elkaar aan te liggen.

Aan de buitenzijden van de privé-kavels is een openbaar toegankelijke toegang tot het landgoed. Aan de westzijde wordt een graspad aangelegd naast de hoofdwatgang. Aan de oostzijde wordt een

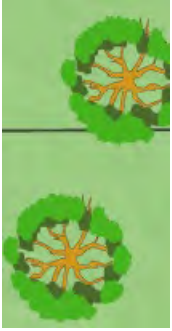
graspad aangelegd op de grens van de akker. Beide paden worden begeleid door knotbomen. Figuur 5 geeft een beeld van de planopzet (zie ook bijlage 1 bij de regels, landschappelijke inpassing).



Figuur 5. Planopzet (Stichting Landschapsbeheer Zeeland)

De in dit plan opgenomen landschapselementen passen allemaal op een streekeigen Zeeuws erf, met enkele minder traditionele aanpassingen. Deze streekeigen kenmerken van een Zeeuws erf hebben niet alleen hoge landschappelijke waarde, maar ook hoge natuurwaarde. In dit plan zijn opgenomen:

	Weide, waarbij de bestaande akker met een traag groeiend zaadmengsel wordt omgevormd tot grasland en kruiden zich vanuit zichzelf in het langzaam verschrallende grasland vestigen;
	Drinkput, een geïsoleerde poel van 18 x 15 meter met flauwe taluds die gevoed wordt door regenwater en grondwater, mede ten behoeve van kikkers, salamanders en diverse waterplanten;
	Zeeuwse haag, een dichte vrij uitgroeiende haag van circa 3 tot 4 meter hoog met diverse (doorn)struiken, eventueel aangevuld met enkele hogere boomvormers, mede ten behoeve van zangvogels;
	Knotwilgen als landschappelijke lijn, mede ten behoeve van steenuilen;
	Hoogstamboomgaard met een raster van fruitbomen (appels, peren, pruimen, kersen en/of noten);

	Bomengroepen of -rijen in vier verschillende vormen: • Een groepje bomen (bijvoorbeeld twee paardenkastanjes) bij de toegangsdam; • Een rij laanbomen langs de opritten, bijvoorbeeld <i>Acer campestre</i> (Veldesdoorn) of <i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer' (sierpeer); • Bomengroep op de weide, bijvoorbeeld <i>Quercus robur</i> (zomereik) en/of <i>Betula pubescens</i> (Zachte berk); • Een rij populieren langs de achterste watergang, bijvoorbeeld <i>Populus x canadensis</i> 'Robusta';
	Vogelbosje met diverse opgaande boomsoorten (Zomereik, Zwarte Els en Lijsterbes) aangevuld met diverse soorten struikvormers (hazelaar, wilde liguster, veldesdoorn, Gelderse roos);
	Openbaar toegankelijke graspaden die als gazon worden gemaaid, terwijl aangrenzende weide en bosrand niet gemaaid worden; de paden langs de watergangen dienen tevens als onderhoudsstrook voor het beheer van de watergangen.
	Picknickplek, een deel van de weide die als gazon gemaaid wordt, met picknicktafel.
	Ondergrondse kunststof bluswatertank ten behoeve van de brandweer

Het landgoed is aan de achterzijde op twee posities verbonden met de omgeving. Er ligt een bestaande dam in de watergang tussen het bestaande en beoogde landgoed, waarop openbaar toegankelijke wandelpaden vanuit beide landgoederen op uit komen. In de bestaande situatie ligt er een dam in de watergang ten zuiden van beide landgoederen dicht bij de aansluiting met de watergang tussen het bestaande en beoogde landgoed. In de nieuwe situatie wordt deze dam verwijderd en vervangen door een dam die aan de oostelijke grens van het beoogde landgoed komt te liggen. Daar wordt namelijk een perceel bereikt dat in eigendom is van familie die bereid is een openbaar toegankelijk pad verder over het eigen perceel naar de weg De Schommeling aan te leggen. Daarmee worden beide landgoederen aangehaakt op het recreatief netwerk.

De woningen zijn ontworpen in een landelijke/klassieke stijl. Het aanzicht van beide woningen, gebaseerd op een schetsontwerp, is opgenomen in figuur 6 en 7.



Figuur 6. Impressie oostelijke woning



Figuur 7. Impressie westelijke woning

3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

De **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Centraal staat een aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving op basis van integraliteit. Dit is gegroepeerd in vier verschillende prioriteiten, te weten ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes:

- combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavig initiatief ziet toe op de ontwikkeling van een landgoed met twee wooneenheden, passend bij de omgeving. De behandeling hiervan wordt overgelaten aan gemeente en provincie. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Het **Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)** borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied. De bepalingen in het Barro hebben verder geen relevantie voor het plangebied.

In het **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)** is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste vastgelegd. In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State (ABRvS) zijn ruimtelijke besluiten gericht op een ontwikkeling van 11 woningen of minder niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. In het plan worden twee woningen in het plangebied toegevoegd, gekoppeld aan natuurontwikkeling. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

De **Zeeuwse Omgevingsvisie** is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland. Er worden vier Zeeuwse Ambities voor 2050 uitgesproken:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;

3. Een duurzame en innovatieve economie;
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Onder de eerste ambitie wordt geconstateerd dat er veel groen in Zeeland is en dat dit onder andere komt door het grote netwerk van erkende natuurgebieden én de Zeeuwse traditie van natuur en natuurbeheer op particuliere terreinen, bijvoorbeeld rond nieuwe landgoederen, (voormalige) buitenplaatsen en boerenerven. De ontwikkeling van landgoederen wordt gewaardeerd als gevolg van een gunstige invloed op de belevingswaarde van de openbare ruimte in de vorm van een omgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en ontspannen en een omgeving die veilig voelt, sociale samenhang bevordert én gezond gedrag uitlokt. De ontwikkeling van landgoederen past dan ook in beginsel in het beleid.

De **Omgevingsverordening Zeeland 2018** gaat ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Specifiek onderdeel van het provinciale beleid is de ontwikkeling van nieuwe landgoederen (artikel 2.7 en meer specifiek bijlage C lid 3). Uitgangspunt van de provincie voor een nieuw landgoed vormt “de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapsontwikkeling. ... Om aanleg, onderhoud en beheer te kunnen financieren mag bebouwing worden gerealiseerd.” De randvoorwaarden die de provincie aan de ontwikkeling van landgoederen stelt, luiden als volgt:

- De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4.500 m³ bij een oppervlakte van 5 ha. Als een qua oppervlak groter of kleiner landgoed wordt gerealiseerd neemt de maximale omvang van de bebouwing verhoudingsgewijs toe of af;
- De minimale oppervlakte van een landgoed of buitenplaats bedraagt 1,5 ha (het maximale bouwvolume bedraagt dan 1.350 m³). Om in aanmerking te komen voor de fiscale voordelen die een landgoed of buitenplaats biedt moet voldaan worden aan aanvullende voorwaarden die op basis van de Natuurschoonwet worden gesteld;
- Op een landgoed of buitenplaats kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- Een landgoed of buitenplaats is openbaar toegankelijk. Maximaal 20% van de totale oppervlakte mag aan de openbaarheid worden onttrokken;
- De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd.

In dit geval is sprake van een landgoed van 2,085 hectare. De private kavels in het landgoed vormen een aaneengesloten geheel van 4.170 m², hetgeen gelijk is aan 20% van het plangebied; deze 4.170 m² is als woonbestemming met een bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen. De rest van het plangebied is openbaar toegankelijk en ingericht met streekeigen landschapselementen. Inrichting en beheer van het landgoed is in dit bestemmingsplan vastgelegd in de bestemming Natuur met een koppeling naar het inrichtingsplan (Stichting Landschapsbeheer Zeeland) en in de anterieure overeenkomst.

Het maximale bouwvolume van de twee hoofdgebouwen samen bedraagt conform provinciale voorwaarde 1.876 m³ (4.500 x 20.850/50.000). Dit maximale bouwvolume is ook in de regels vastgelegd en de ontwerpen van de woningen voldoen aan die maatvoering. Het bebouwingsoppervlak bedraagt conform provinciale voorwaarde maximaal 625 m² (3% van 20.850 m²), ook deze maximale maatvoering is in de regels vastgelegd. Met twee woningen van elk circa 225 m² blijft er ruimte voor 175 m² aan bijgebouwen, hetgeen ruim voldoende is voor de initiatiefnemers.

Daarmee wordt volledig voldaan aan de randvoorwaarden van de provincie.

In Zeeuws-Vlaanderen is gelet op de ontwikkeling van het aantal huishoudens de planologische mogelijkheid om het aantal woningen te verruimen niet onbeperkt. In de **Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025** zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de

slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In het ruimtelijk afwegingskader is vastgelegd dat in principe geen uitbreiding van woningbouw buiten de kernen plaatsvindt en wordt de voorkeur gegeven aan plannen waarbij herstructurering/sanering van bedrijfs-/woonlocaties wordt gerealiseerd. In deze woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. Jaarlijks wordt gerapporteerd over enerzijds de monitoring van gegevens over het afgelopen jaar en anderzijds de planning voor de toekomst. In de planning wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige plannen. Kleinschalige plannen, zoals het onderhavige, hoeven niet op de planningslijst opgenomen te zijn. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten dat de twee nieuwe woningen ten laste van de gemeentelijke ladderruimte mogen komen. Het plan wordt opgenomen in de provinciale planmonitor wonen, zodat het inzichtelijk is in het dashboard ladderruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hulst

De structuurvisie Hulst, die op 15 mei 2012 is vastgesteld, geeft aan dat het buitengebied van de gemeente Hulst veelal bestaat uit de meer 'traditionele' landbouwbedrijven met een akkerbouwkundig bouwplan met granen, bieten, aardappelen, etc. De zone ten zuiden van Heikant en Sint Jansteen manifesteert zich van oudsher als gebied waar veel vlas wordt geteeld. Op basis van de karakteristieken van de ondergrond mag verwacht worden dat de agrarische sector, met name in de oudere polders, naar nieuwe vormen van inkomen zal moeten zoeken.



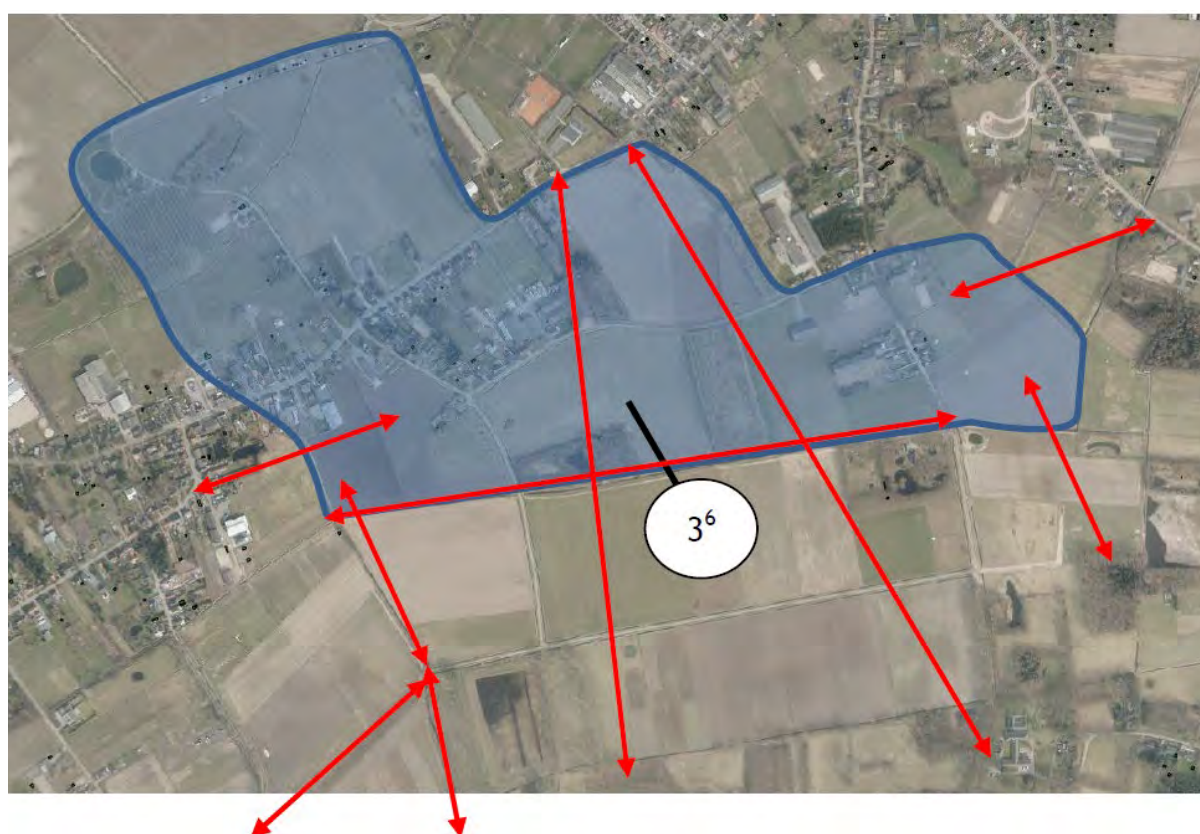
Figuur 8. Strategie transformeren conform de Structuurvisie Hulst

Het plangebied valt dan ook onder de strategie transformeren (figuur 8). In gebieden met de strategie transformeren is de precieze functionele invulling en de planning van de transformatie in de tijd nog niet bekend, maar gezien het functioneren van de gebieden staat de wenselijkheid van de

transformatie niet ter discussie. De oorspronkelijke functie in het gebied, de vlasteelt, biedt te weinig vooruitzicht op een rendabele bedrijfsvoering. Dit betekent dat gezocht zal moeten worden naar een nieuwe economische drager die de kwaliteit van het gebied kan vermarkten. De realisatie van landgoederen kan de landschappelijke en recreatieve waarde van het gebied verbeteren en kan een schakel tussen de bebouwde omgeving en de bebossing in het grensgebied vormen.

Beleidsregels nieuwe landgoederen

Begin 2015 zijn de beleidsregels nieuwe landgoederen door de gemeente Hulst vastgesteld. Deze beleidsregels geven een nadere uitwerking van het provinciaal beleid en kunnen worden ingezet bij de toetsing van verzoeken om een nieuw landgoed te stichten binnen de gemeente Hulst. In beginsel komt het coulissenlandschap binnen de gemeente Hulst in aanmerking voor de vestiging van nieuwe landgoederen. Over de zone langs de Warandastraat (de Sint Jansteenspolder) zijn de beleidsregels expliciet: *“Deze polder wordt aan de noord-, oost- en westzijde vrijwel geheel omsloten door lintbebouwing. Aan de zuidzijde is het natuur- en waterwingebied ‘de Schommeling’. ‘De Schommeling’ kent een vrij intensief netwerk van recreatiepaden. Het gebied is echter vanuit Nederland enkel vanaf het waterpompstation bij Kapellebrug en vanaf de Ellestraat in Heikant te betreden. Het hart van de Sint-Jansteenspolder is vrij van bebouwing. Aan de noordzijde van de polder aan de Warandastraat is relatief veel bebouwing, bestaande uit burgerwoningen en agrarische bedrijven, waaronder een aantal vlasbedrijven. Het toevoegen van landgoederen past landschappelijk gezien het beste in dit deel van de polder. Medewerking wordt enkel verleend wanneer er recreatieve routes over het landgoed worden aangelegd welke een verbinding vormen tussen de kern Sint-Jansteen en het gebied ‘de Schommeling’.”*



Figuur 9. Zoekgebied Sint Jansteenspolder (Beleidskader nieuwe landgoederen, p. 10.)

Aan de voorwaarden die op het plangebied van toepassing zijn (zie ook figuur 9), wordt op de volgende wijze voldaan:

Omvang: in het gedefinieerde gebied maximaal drie landgoederen toegestaan met maximaal 6 wooneenheden;	Er is thans is het gedefinieerde gebied één landgoed met drie woningen (Heerstraat) en één landgoed met één woning (Warandastraat), zodat er nog ruimte is voor één landgoed met twee woningen.
Bebouwing: landschappelijk ingepast, bouwwerken met allure, beeldkwaliteit aansluitend op landgoederen aan de Heerstraat;	De situering van de bebouwing is afgestemd op de situering van de bestaande landgoed-bebouwing op het naastgelegen landgoed.
Recreatief medegebruik: schakel tussen kern Sint Jansteen / bossen De Schommeling / Landgoederen Heerstraat / Ellestraat / Vlasstraat. Doorgaande recreatieve routes verplicht;	Door de realisatie van dit landgoed is de ontbrekende schakel tussen landgoed Warandastraat en De Schommeling te maken, waardoor er een doorgaande recreatieve route ontstaat (zie paragraaf 2.2)
Inrichting: o.a. coulissenlandschap, veedrinkputten, bloemrijk grasland, natuurvriendelijke oevers, historisch kleinschalig agrarisch landschap;	Het inrichtingsplan (zie paragraaf 2.3), opgesteld door Stichting Landschapsbeheer Zeeland, voldoet aan deze kenmerken.
Procedure: wijziging van het gemeentelijk bestemmingsplan, waarbij zowel het woongedeelte (het landhuis) als het groenblauwe deel een daartoe passende bestemming dienen te krijgen.	Op de verbeelding en in de regels krijgen de private woondelen een woonbestemming en de rest van het landgoed een natuurbestemming.

Aan de voorwaarden die aan de bebouwing worden gesteld, wordt op de volgende wijze voldaan:

Het landgoed wordt ten minste 1,5 hectare groot, het maximale bouwvolume bedraagt bij deze omvang 1.350 m ³ . Als een qua oppervlak groter landgoed wordt gerealiseerd neemt het maximale bouwvolume verhoudingsgewijs toe;	Het landgoed is 2,085 hectare groot. Het maximale bouwvolume is in de regels vastgelegd op 1.876 m ³ (1.350 x 20.850/15.000).
Op een landgoed kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;	Er worden twee woningen en bijgebouwen gerealiseerd. De omvang van alle bebouwing samen is in de regels vastgelegd op 625 m ² (3% van 20.850 m ²).
Bijgebouwen worden geclusterd en zo dicht mogelijk nabij het hoofdgebouw opgericht. Tennisbanen, zwembaden etc. mogen uitsluitend binnen 50 meter van het hoofdgebouw worden opgericht;	Bijgebouwen mogen op grond van de regels alleen in de bestemming wonen worden gerealiseerd, zodat er clustering plaatsvindt.
De beeldkwaliteit van de bebouwing dient de allure en uniciteit van een landgoedwoning te hebben. De bebouwing dient een hoogwaardige architectonische kwaliteit te hebben;	De voorlopige ontwerpen van de bebouwing zijn in de toelichting opgenomen en behoeven voor de omgevingsvergunning goedkeuring van de Commissie ruimtelijke kwaliteit.
Het landhuis en de bijgebouwen mogen uitsluitend als woning worden gebruikt. Werkfuncties zijn uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.	In de regels is het gebruik van werkfuncties, anders dan kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, uitgesloten.

Ook aan de voorwaarden ten aanzien van inrichting, openbaarheid en recreatief medegebruik wordt voldaan. Onderstaand de toetsing:

Het nieuwe landgoed dient aaneengesloten te zijn; 80% van het nieuwe landgoed is openbaar toegankelijk;	Er is sprake van een aaneengesloten grond, aansluitend op een bestaand landgoed en 16.680 m ² (80% van 20.850) is als openbaar toegankelijke natuur bestemd, waarbij diverse paden over het landgoed lopen.
Maximaal 20% van de totale oppervlakte van het landgoed mag derhalve aan de openbaarheid worden onttrokken;	Het private deel, voorzien van een woonbestemming, is 4.170 m ² groot, hetgeen gelijk is aan 20% van het plangebied
Het landgoed heeft groene en blauwe functies die voldoen aan de voor het gebied gewenste landschapstype, waardoor gebiedsgerichte differentiatie mogelijk is;	Het inrichtingsplan (zie paragraaf 2.3), opgesteld door Stichting Landschapsbeheer Zeeland, voldoet aan deze kenmerken.
Bestaande natuur- en landschapselementen dienen te worden behouden en verder te worden ontwikkeld;	De watergangen blijven behouden, het agrarisch gebruik wordt beëindigd.
Op het landgoed dienen openbare recreatieve paden te worden aangelegd, welke aansluiten op bestaande recreatieve routes. Er dienen verbindingen gelegd te worden tussen de lintbebouwing / kern Sint Jansteen en de Schommeling;	In het inrichtingsplan (zie paragraaf 2.3) is voorzien in paden. Door de realisatie van dit landgoed is de ontbrekende schakel tussen landgoed Warandastraat en De Schommeling te maken, waardoor er een doorgaande recreatieve route ontstaat (zie paragraaf 2.2)
De recreatieve functies dienen een extensief karakter te hebben, met uitzondering van de activiteit schaatsen op natuurijs;	Behalve de paden is alleen een picknickplek toegevoegd, zodat er sprake is van een extensief karakter.
Over het landgoed dienen altijd wandelpaden te worden aangelegd. Ook fiets-, ruiter- en MTB-paden zijn toegestaan. Voor alle type paden op het landgoed geldt dat ze aan dienen te sluiten op bestaande recreatieve routes;	Wandelpaden met aansluiting op bestaande recreatieve routes zijn in het inrichtingsplan opgenomen (zie paragraaf 2.2 en 2.3)
Eigenaren van het landgoed dragen zorg voor openbare toegankelijkheid, onderhoud en instandhouding van de paden en routes. Enkel bij zonsondergang mogen paden worden afgesloten;	De openbare toegankelijkheid is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De eigenaren plaatsen een bord bij de toegangen tot het perceel, waarop is aangegeven dat landgoed openbaar toegankelijk is van zonsopgang tot zonsondergang.
Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de aard, omvang en situering van het padenstelsel;	Het plaatsen van de borden wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
Indien het recreatieve padenstelsel naar de mening van initiatiefnemer is gemaximaliseerd, maar wanneer dit in verhouding onvoldoende wordt geacht kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen over andere vormen van verevening en recreatief medegebruik. Te denken valt aan bijvoorbeeld picknickplaatsen, bruggetjes, steigers, etc., realisatie routes buiten het landgoed, of een financiële bijdrage aan de aanleg van recreatieve routes binnen het grondgebied van de gemeente Hulst.	Hiervan is geen sprake. De verplichting om de koppeling naar de Schommeling te leggen in samenspraak met de eigenaar van landgoed Warandastraat, wordt verankerd in de anterieure overeenkomst.

Om aansluiting op bestaande recreatieve routes te garanderen, dienen initiatiefnemers zorg te dragen voor deze aansluiting vanaf het landgoed, tot het bestaande recreatieve pad, dit kan dus ook inhouden de aanleg van een pad buiten het landgoed;	Zie boven
Recreatieve paden die enkel een lus over het landgoed vormen, zonder aan bestaande routes te zijn gekoppeld, worden niet toegestaan;	Er is sprake van een koppeling naar De Schommeling.
Het inrichtingsplan bevat ook een paragraaf inzake uitvoering en beheer, waarin de continuïteit van het beheer in de beoogde vorm wordt gegarandeerd. De paragraaf inzake uitvoering en beheer bevat een exploitatieopzet en inzicht in de juridische structuur, waarbij een kettingbeding van belang is. Om de exploitatie en het beheer te verzekeren wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.	Het beheerplan wordt opgenomen als bijlage bij het inrichtingsplan. Het complete inrichtings- en beheerplan wordt verankerd in de anterieure overeenkomst.

4 Sectorale aspecten

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

In het bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden, vastgesteld op 8 juni 2017, is het archeologiebeleid van de gemeente Hulst verankerd. Hierin heeft het gehele plangebied Waarde-Archeologie 2. Voor te roeren grond onder de 40 cm onder maaiveld geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van 500 m². De vrijstellingenkaart kan tussentijds door het College van B&W worden gewijzigd en geactualiseerd. Het betreft dan een actualisatie op grond van gegevens uit nieuw onderzoek. Hiermee wordt het mogelijk om op een betrekkelijk eenvoudige manier meer gebieden op verantwoorde wijze vrij te geven voor grondbewerkingen op grotere diepte. Voor een wijziging van deze kaart wordt advies gevraagd bij de adviseur archeologie van de gemeente Hulst.

In dit bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 overgenomen en is de vrijstellingenkaart als bijlage 2 bij de regels opgenomen. De beoogde bouw- en inrichtingsactiviteiten die dieper dan 40 centimeter in de bodem roeren, hebben in ieder geval betrekking op de twee woningen. De beoogde woningen hebben elk een oppervlakte van gemiddeld 225 m². Tegelijkertijd is er ook sprake van een poel die afhankelijk van de vormgeving deels onder de vrijstellingsgrens komt en worden er bomen geplant. De dubbelbestemming zorgt voor planologische zekerheid.

Als het inrichtingsplan is goedgekeurd en er vinden in zijn totaliteit verstoringen plaats die de oppervlakte van 500 m² overstijgen, wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd, gericht op de verstoringen die uit het inrichtingsplan volgen. De wijze waarop dat onderzoek het beste kan worden uitgevoerd wordt dan bepaald. De voorgestelde werkwijze is voorgelegd aan de adviseur archeologie van de gemeente Hulst. Hierin wordt de werkwijze onderschreven. Het advies is bijgevoegd in bijlage 1.

4.2 Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van het dekzandgebied dat zich langs de grens met België uitstrekt tot in de omgeving van Koewacht. In de Tachtigjarige oorlog was het gebied lange tijd toneel van hevige strijd tussen de Staatsen en de Spaansen. Water was een krachtig element in de strijd. De Sintjansteenpolder waar het plangebied onderdeel van uitmaakt is definitief pas ingepolderd aan het einde van de zestiende eeuw. Omdat het gebied relatief hoog ligt (2 meter + NAP) hebben de inundaties in de Tachtigjarige oorlog waarschijnlijk weinig invloed gehad op het kavelpatroon.

Uit de kadastrale kaart van 1832 (figuur 10) blijkt dat de Warandastraat toen al op het huidige tracé lag. Ook de watergang aan de zuidzijde lag al op de locatie waar die nu ook te vinden is. De luchtfoto uit 1970 (figuur 11) toont aan dat de onderliggende percellering nauwelijks verandert.



Figuur 10. Kadastrale kaart 1832



Figuur 11. Situatie 1970 (bron: Provincie Zeeland)

4.3 Ondergrond

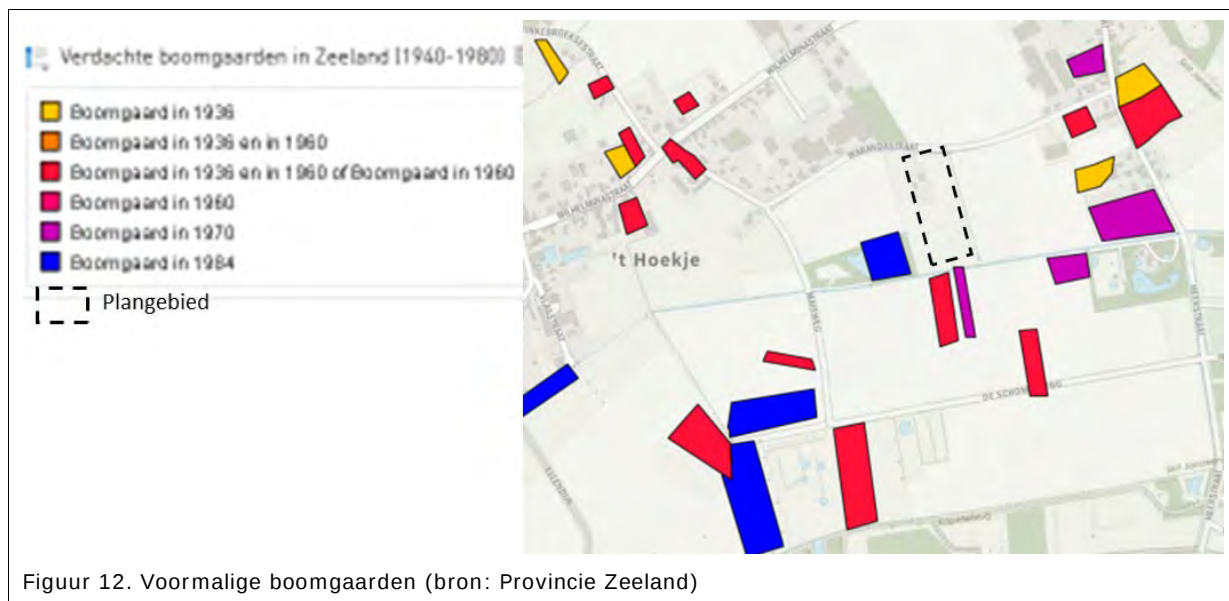
Aardkundige waarden

Aardkundige waarden omvatten het geheel van geologische, geomorfologische, hydrologische en bodemkundige kenmerken die onder invloed van aardkundige processen zijn en/of worden gevormd en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Het plangebied ligt volgens de provinciale signaleringskaart in een zone van nationale betekenis waar aardkundige waarden te verwachten zijn. Het plangebied maakt deel uit van het dekzandgebied tussen Clinge en de Boschkreek. Op grond van het voorliggende plan vindt geen (verdere) verstoring van het dekzandgebied plaats.

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteitskaart (de laatste keer herzien en vastgesteld op september 2019). In deze bodemkwaliteitskaart, valt het plangebied in de zone “Buitengebied en Woonwijken > 1960”. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen. Op grond van historie en gebruik is het niet aannemelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging (geen verdachte locatie).

In het verleden is er in het plangebied geen sprake geweest van boomgaarden (figuur 12). Daarmee kan voor de bodemkwaliteit uitgegaan worden van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart Zeeuwsch-Vlaanderen. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.



Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2022-2027 van het Waterschap Scheldestromen en het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Hulst van de gemeente

Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoetstabel is opgenomen in bijlage 2. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

Watersysteem

Het grootste gedeelte van het terrein bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (winter) ligt ter plaatse van de woningen dieper dan 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (zomer) ligt dieper dan 160 cm beneden maaiveld. Het plangebied is weinig zettingsgevoelig en heeft ruime mogelijkheden voor infiltratie.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied maakt deel uit van het grondwaterbeschermingsgebied. Dit is een zone rondom het waterwingebied tussen Clinge en Heikant, waar Evides eigenaar van is. Het waterwingebied is op initiatief van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten in 1937 geopend om de zekerheid van goed drinkwater voor de Zeeuws-Vlaamse bevolking veilig te stellen. De enige plaats waar dit mogelijk was, was het dekzandgebied in Oost-Zeeuws-Vlaanderen. Hier kan het water makkelijk diep de bodem in zakken waardoor het op natuurlijke wijze zuivert en vervolgens opgepompt kan worden. Het water dat Evides uit het Waterwingebied Sint Jansteen onttrekt, wordt als industriewater geleverd aan chemiebedrijf Yara Sluiskil. In noodgevallen is het water ook beschikbaar als drinkwater voor Zeeuws-Vlaanderen.

Om het grondwater te beschermen wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwater-beschermingsgebied' die ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, overgenomen. Op grond van deze gebiedsaanduiding ligt er een vergunningplicht op potentieel bedreigende activiteiten. De ontwikkeling van een landgoed met twee woningen is geen potentieel bedreigende activiteit.

Waterberging

Het Waterschap Scheldestromen heeft met de gemeente Hulst afspraken gemaakt over de waterberging en –afvoer bij nieuwe ontwikkelingen. Bij extreme neerslagsituaties geldt het principe 'eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren'.

Als gevolg van de bouw van de woningen, de aanleg van de toegang en de inrichting van de privétuin neemt het oppervlak aan verharding toe. De oppervlakte aan verharding en bebouwing wordt ingeschat op 835 m². Het hemelwater op het gehele perceel blijft relatief schoon. Mede gelet op verdroging is het uitgangspunt dat het hemelwater op schone oppervlakten (alle daken en alle verharding) wordt afgekoppeld en via bodeminfiltratie wordt afgevoerd. Het oppervlaktewater-systeem wordt hierdoor ten opzichte van de huidige situatie niet extra belast en er is hiervoor dan ook geen waterbergingsopgave.

Het landgoed biedt voldoende ruimte om water te laten infiltreren. Er wordt een ruim gedimensioneerde voorziening, waarschijnlijk in de vorm van een laagte, aangebracht. Uitgangspunt voor het bepalen van de dimensionering is de tiendaagse T=100 neerslaggebeurtenis met de volledige neerslagsom van 147 mm/m². De nadere uitwerking vindt plaats bij de verlening van de omgevingsvergunning. Over de afvoer van huishoudelijk afvalwater vindt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen vooraf overleg plaats tussen initiatiefnemer, gemeente en waterschap. Op voorhand wordt gedacht aan een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) klasse 3b met een effluentlozing op de bermsloot langs de Warandastraat.

In de bestemmingsregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor het niet mogelijk is te gaan bouwen zonder overeenstemming over de wijze waarop hemelwater infiltreert en afvalwater wordt afgevoerd.

Waterkering

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering.

Oppervlaktewater

Aan de westzijde en zuidzijde van het plangebied ligt op grond van de legger een primaire watergang van waterschap Scheldestromen (figuur 13). De waterlopen hebben een beschermingszone tot 7 meter aan beide zijden uit de insteek. Voor het maken werken of verrichten van werkzaamheden in de waterlopen en binnen de beschermingszones is een watervergunning nodig. Langs de waterlopen geldt op basis van de bovenbreedten een obstakelvrije onderhoudstrook van minimaal 5 meter uit de insteek die toegankelijk moet zijn voor onderhoudsmachines. Op deze strook geldt een ontvangsten opruimplicht voor de bij het onderhoud vrijkomende stoffen.

Aan de zijde van deze watergangen zijn graspaden gepland, zodat de beschermingszone van de primaire watergang gevrijwaard blijft van bebouwing (privé kavel met bebouwingsmogelijkheden ligt buiten de beschermingszone) en van opgaande beplanting. Deze graspaden die tevens als onderhoudsstroken dienen, worden door de eigenaar van het perceel onderhouden. Aan de noordzijde langs de Warandastraat ligt een secundaire watergang die vanaf de hoek met de Heerstraat zonder verdere vertakkingen water afvoert naar de primaire watergangen.



Figuur 13. Watergangen (bron: Waterschap Scheldestromen)

In figuur 13 is de beoogde situatie op de legger geprojecteerd. Daarbij is met de rode stippellijnen aangegeven welke dammen/duikers er al zijn en ook in de beoogde situatie blijven. Het gaat om één dam in de watergang tussen beide landgoederen die dient als wandelpad en om één dam in de secundaire watergang langs de Warandastraat, eveneens als wandelpad. In de zuidelijke primaire watergang ligt thans een dam (aangegeven met een grijze stippellijn) die wordt vervangen door een dam oostelijker (aangegeven met een zwarte stippellijn). Tevens zijn voor het bereiken van de twee

woningen twee dammen naar de Warandastraat ingetekend, één daarvan is een vervanging van de te verplaatsen dam. Voor de vervanging en uitbreiding van de dammen wordt vergunning aangevraagd bij het waterschap Scheldestromen.

Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt als bijlage 2 opgenomen.

4.5 Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking is beperkt. In de huidige situatie zorgt het agrarisch gebruik nauwelijks voor enig verkeer; als er sprake is van verkeer gaat het wel om grotere landbouwvoertuigen. In de beoogde situatie komen er twee vrijstaande woningen. Op grond van kentallen van het CROW dient planologisch rekening gehouden te worden met een toevoeging van 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Warandastraat. Het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten op de Warandastraat met behulp van één of twee nieuwe dammen. De extra verkeersgeneratie leidt niet tot nadelige effecten van het omliggende infrastructuur. Parkeren vindt op eigen terrein plaats, in de zone tussen de woningen.

4.6 Ecologie

Natura 2000

De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden in Nederland liggen op grote afstand (circa 10 kilometer naar Westerschelde & Saefthinghe en de Vogelkreek). In België ligt net over de grens op circa 1 kilometer het Stropersbos, onderdeel van het Natura 2000-gebied 'Zandig Vlaanderen Oost'. De ontwikkeling van een landgoed met twee woningen kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatistische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Bezien is of alleen de nieuwe situatie zou kunnen leiden tot relevante stikstofdeposities op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. In de nieuwe situatie worden twee woningen toegevoegd. Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van tijdelijke bouwwerkzaamheden, ruimteverwarming (fossiel) en verkeersbewegingen van en naar de locatie.

Nieuwbouwwoningen mogen op grond van wet- en regelgeving niet meer met fossiele brandstoffen worden verwarmd. De tijdelijke bouwwerkzaamheden hebben betrekking op het realiseren van twee woningen en het aanplanten van groen. Gemiddeld genomen wordt op grond van de Handreiking van het rijk voor het bouwen van de woningen uitgegaan van een stikstofuitstoot van 3 kg NO_x per woning van 600 m³. De verkeersbewegingen van en naar het plangebied nemen als gevolg van het nieuwe plan toe met 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Bezien is of de nieuwe situatie zou kunnen leiden tot relevante stikstofdeposities op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van AERIUS, waarbij ook op de dichtstbijzijnde punten in het nabijgelegen Belgische Natura 2000-gebied enkele rekenpunten

worden gezet¹. De Aeriusberekening is opgenomen in bijlage 3. Voor de realisatie is uitgegaan van 7 kg NO_x voor tijdelijke bouwwerkzaamheden. Voor de gebruiksfase is uitgegaan van 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal naar de locatie waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld. Dit is in dit geval de N290 via de route Heerstraat-Geslechtendijk. Uit de berekening blijkt dat worst case als de realisatiefase en de gebruiksfase in hetzelfde jaar plaatsvinden er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Er hoeft derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Natuur Netwerk Zeeland

Het plangebied ligt binnen een straal van 100 meter van het gebied Waterwinbossen, dat een belangrijke onderdeel van het NatuurNetwerk Zeeland vormt. Artikel 2.27 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is opgenomen dat 'de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en aannemelijk moet worden gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt. De ontwikkeling van een landgoed gekoppeld aan een reeds bestaand landgoed vormt eerder een versterking dan een bedreiging van het Natuur Netwerk.

Flora en fauna

Het huidige gebruik van het plangebied als intensief bewerkte akker maakt het plangebied thans ecologisch oninteressant. Op een intensief bewerkte akker, zonder enige bebouwing of beschutting zijn weinig tot geen beschermde soorten te verwachten. Er kunnen evenwel broedvogels en grondgebonden zoogdieren voorkomen en bij het verplaatsen van de dammen in de watergang zijn wellicht enkele vissen in het geding. De transformatie tot een landgoed met een drinkput, diverse bomen, hoogstamfruitbomen en bloemrijk grasland verhoogt de ecologische waarden aanzienlijk. Bij de inrichting van het landgoed wordt gewerkt volgens een ecologisch protocol, waarbij het bouwperceel van binnen naar buiten wordt gemaaid en geëgaliseerd, zodat eventueel aanwezige dieren kunnen verplaatsen in meer richtingen.

4.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Er is sprake van de toevoeging van een woning die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemmingen de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

In de zone tussen de kom van Sint Jansteen en de Waterwinbossen zijn geen agrarische bouwblokken (meer) te vinden.

In de omgeving van het plangebied zijn volgens het bestemmingsplan Buitengebied de volgende bedrijfsactiviteiten gevestigd:

1. Warandastraat 9: vlasbedrijf. Deze activiteit valt onder teelt van vezelgewassen (0116).
2. Warandastraat 11a: vlasbedrijf. Deze activiteit valt onder teelt van vezelgewassen (0116).

¹ Nu het Vlaams beoordelingskader in strijd is geoordeeld met artikel 6 Habitatrichtlijn (zie RvVb 25 februari 2021, RvVb A-2021-0697), kan niet meer alleen volstaan worden met een (kwalitatieve) toetsing aan het Vlaams beoordelingskader.

3. Warandastraat 12: composteringsbedrijf. Deze activiteit valt onder behandeling van onschadelijk afval (3821).

Voor een vlasbedrijf geldt een minimale afstand van 30 meter, voor een composteringsbedrijf in een gesloten gebouw een minimale afstand van 100 meter. De afstand tussen de uiterste grens van de bedrijfsbestemming en de uiterste grens van het gecombineerde woonperceel bedraagt 110 meter ten opzichte van Warandastraat 9 (vlasbedrijf), 90 meter ten opzichte van Warandastraat 11a (vlasbedrijf) en 95 meter ten opzichte van het composteringsbedrijf. De beoogde woning staat op 100 meter. Er is een strook van 5 meter aan de oostzijde van de woonbestemming buiten het bouwvlak gelaten, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksafstand.

De nieuwbouw van de woningen legt geen belemmeringen op aan de omliggende bedrijven.

4.8 Grijze milieu-aspecten

Verkeerslawaaï

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is beperkt. De verkeersintensiteit op de Warandastraat is zeer laag. Op basis van deze beperkte verkeersintensiteit en de afstand tot de woning van meer dan 30 meter mag zonder meer aangenomen worden dat de geluidbelasting in het plangebied voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

De aanleg van het landgoed draagt, met de beperkte verkeersgeneratie, niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht². Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege blijven.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Ook is er geen sprake van routes gevaarlijke stoffen. Er zijn geen belemmeringen op grond van externe veiligheid te verwachten.

4.9 Brandveiligheid

Voor de beoordeling van de beheersbaarheid bij een brand in het plangebied hanteert de veiligheidsregio de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2012 van Brandweer Nederland. Het advies van de Veiligheidsregio inzake brandveiligheid is opgenomen in bijlage 4. Omdat het niet mogelijk is een brandkraan te plaatsen, wordt een ondergrondse kunststof bluswatertank met een capaciteit van 30 m³ voorzien aan de zijde van de Warandastraat. Deze is ook aangegeven in figuur 5. De precieze invulling vindt plaats bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

² Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

5 Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

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

5.3 Gehanteerde bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de kavels kadastraal bekend als Gemeente Hulst sectie S perceel 14.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming (hoofdstuk 2)

Er zijn twee hoofdbestemmingen gebruikt, te weten Natuur en Wonen. De bestemming Wonen geldt voor de privé kavels, de bestemming Natuur voor de rest van het plangebied. De regels volgen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Aan beide bestemmingen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op landgoed' meegegeven; hieraan gekoppeld is de openbare toegankelijkheid binnen de bestemming Natuur.

Het aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming Natuur is onverkort van toepassing verklaard, met dien verstande dat de aanleg van het landgoed (omzetten van huidig agrarisch gebruik naar natuur) niet onder het aanlegvergunningstelsel valt. In de bestemming Wonen zijn de minimale en maximale maatvoeringen die in het Beleidskader nieuwe landgoederen zijn geformuleerd, vertaald. Het bestemmingsvlak voor Wonen is specifiek vastgelegd, waarbij aan de oostzijde een zone van 5 meter breed niet bebouwd mag worden. Voor de rest mogen hoofdgebouwen en bijgebouwen dus vrij op de landgoedkavel worden geplaatst. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor de waterhuishouding eerst veilig gesteld moet zijn, voordat er mag worden gebouwd.

Om de archeologische waarden veilig te stellen is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 overgenomen uit het bestemmingsplan 'Archeologische en aardkundige waarden'.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 7 wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. Artikel 8 regelt het regime van het grondwater-beschermingsgebied. In artikel 9 wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan af te wijken (de zogenaamde toverformule). In artikel 10 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Artikel 11 bevat de gebruikelijke mogelijkheid om bestemmingsgrenzen te wijzigen als dat technisch nodig is voor een betere realisering. Artikel 12 bevat de algemene parkeerregeling om parkeren op eigen terrein te voorzien.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 13 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 14 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “Bestemmingsplan buitengebied Hulst, Landgoed Looberghe Sint Jansteen”.

6 Uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Initiatiefnemers hebben een koopovereenkomst met de huidige eigenaar en worden op grond van die overeenkomst volledig eigenaar. Tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemers wordt een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Tevens worden afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt

daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.