

BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED HULST,
LANDGOED LOOBERGHE
SINT-JANSTEEN
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1. Advies archeologie

Edufact advies in erfgoed, 8 september 2022



Gemeente Hulst

Postbus 49
4560 AA Hulst

Ons kenmerk
Projectnummer
Behandeld door
Email
Telefoonnummer
Betreft

22U.027
2022EDU024

Sint-Jansteen BP Landgoed
Looberghe, advies archeologie

Grijpskerke, 8 september 2022

Geachte [REDACTED], Beste [REDACTED],

Op 30 augustus 2022 heeft u mij gevraagd een advies te geven over hoe om te gaan met archeologische waarden in het plangebied Sint-Jansteen Waranastraat (landgoed Looberghe) waar twee nieuwe woningen met bijbehorende tuin zullen worden gerealiseerd. De plannen zijn in het Voorontwerp Bestemmingsplan Landgoed Looberghe te Warandastraat ong. Sint Jansteen opgenomen. De vraag is of in kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Hieronder vindt u mijn advies.

Advies

Het gehele plangebied is gelegen binnen een zone met hoge verwachting voor archeologische waarden op de vastgestelde gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Dat betekent dat voor het plangebied in het nieuwe bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 opgenomen dient te worden. In het voorliggende voorontwerp is dat ook het geval. Doorkijkend naar het vergunningstraject betekent dat er in dit gebied vergunningplicht bestaat voor archeologie indien de graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,40 meter –mv groter zijn dan 500 m². De uitvoering van een nader archeologisch onderzoek in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk omdat de noodzaak ervan kan worden bepaald bij de aanvraag omgevingsvergunning zoals gebruikelijk is. Op deze locatie is zoals in een groot deel van de gemeente Hulst een hoge verwachting op archeologische vindplaatsen opgenomen in het BP. Er zijn geen bekende vindplaatsen in het plangebied bekend die een andere waarde zouden rechtvaardigen.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is en zo ja, in welke vorm dit plaats zal vinden. Normaliter wordt hierbij de onderzoeksmethodiek gevolgd zoals opgenomen in de KNA en aanvullende archeologische richtlijnen van de Provincie Zeeland.

Het feit dat de Provincie Zeeland in haar opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan een uitspraak doet over een (afwijkende) methodiek is opmerkelijk. In eerste instantie omdat deze keuze is voorbehouden aan de gemeente en niet de Provincie en ten tweede omdat dit afwijkt van

methodiek die de Provincie als richtlijn heeft opgesteld. Het is dus niet aan de Provincie om te bepalen welke onderzoeksmethodiek wordt toegepast indien aan de orde.

Aan dit advies kunnen, behoudens opzet of grove nalatigheid onzerzijds, geen rechten worden ontleend, noch eventuele schade die daaruit zal voortvloeien worden geclaimd.

Indien u naar aanleiding van dit advies nog opmerkingen of vragen heeft, kunt u mij bereiken via [redacted] en [redacted]

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

SENIOR ADVISEUR ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE

CC. Gemeente Hulst, mevrouw [redacted]

Bijlage 2. Watertoets

Aanmeldformulier watertoets waterschap Scheldestromen



Waterschap Scheldestromen

Uw gegevens

	Gegevens initiatiefnemer (particulier/bedrijf)	Formulier ingevuld door (werkend voor initiatiefnemer, b.v. adviesbureau)
Naam:	Eigenaar	
Organisatie:		Van Kerkhoff Maatwerk in RO

Gegevens van het plan

Wat is de (concept)plannaam:	Bestemmingsplan Landgoed Looberghe Sint Jansteen
Waar is het plan gelegen:	Warandastraat Sint Jansteen, perceel Hulst S 14

Watertoetstabel

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Geen waterkering in nabijheid																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>0</td><td>435</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>400</td><td>2</td></tr><tr><td>onverhard oppervlak</td><td>20.850</td><td>19.745</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>270</td><td>4</td></tr></table> hemelwater van verharde oppervlakken wordt via bodeminfiltratie afgevoerd. Het oppervlaktewater-systeem wordt hierdoor ten opzichte van de huidige situatie niet extra belast en er is hiervoor dan ook geen waterbergingsopgave.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	0	435	1	dichte bodemverharding	0	400	2	onverhard oppervlak	20.850	19.745	3	wateroppervlak	0	270	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	0	435	1																		
dichte bodemverharding	0	400	2																		
onverhard oppervlak	20.850	19.745	3																		
wateroppervlak	0	270	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Hemelwater op daken en terreinverharding wordt volledig afgekoppeld en in de bodem geïnfiltrerd. Bouwpeil van gebouwen sluit aan op de weghoogte Warandastraat. Omvang daken op basis van schetsontwerp, geen gebruik van uitlopende materialen. Terreinverharding heeft betrekking op oprit, voorterrein voor garage en terrassen in tuinen; oppervlakte geschat, verharding schoon. Open water heeft betrekking op poel (ecologie). Landgoed biedt voldoende ruimte om water te laten infiltreren. Er wordt een ruim gedimensioneerde voorziening, waarschijnlijk in de vorm van een laagte, aangebracht. 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.																				

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
	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.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	Geen onttrekking van grondwater. Hemelwater van schone verharde oppervlakken wordt via bodeminfiltratie afgevoerd. Door het infiltreren van het hemelwater wordt aangesloten bij de huidige situatie met een positief effect op de grondwaterkwantiteit
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Geen gebruik van uitlogende materialen, mede ter bescherming van grondwaterkwaliteit.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit, nu er geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende materialen, hemelwater via bodeminfiltratie wordt afgevoerd en afvalwater op een veilige en verantwoorde wijze wordt afgevoerd (na overleg)
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen nadelige gevolgen voor de volksgezondheid. Bij het graven van de poel is kindveiligheid een aandachtspunt
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing, omdat het gebied weinig zettingsgevoelig is volgens de provinciale waterkanskaart
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Realisatie van een drinkput, een geïsoleerde solitaire 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
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Langs de noord-, zuid-, en westzijde grenst het plangebied aan leggerwateren/waterlopen (Keur watersysteem) met een secundaire en primaire status. 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 benodigd en is het vergunningenbeleid van toepassing. Langs de waterlopen geldt op basis van de bovenbreedten een obstakelvrije onderhoudsstrook van minimaal 5 meter uit de insteek en dient toegankelijk te zijn voor onderhoudsmachines. Op deze strook geldt een ontvangst- en opruimplicht voor de bij het onderhoud vrijkomende stoffen. In het inrichtingsplan zijn langs de waterlopen graspaden voorzien, zodat de zones vrij blijven van bebouwing en beplanting.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
------------------------------------	------------

Andere belangen waterbeheer

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Dam in watergang ten zuiden van het plangebied wordt verplaatst teneinde een koppeling van wandelpaden mogelijk te maken.
Wegen in beheer bij het waterschap * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? * na realisatie: bereikbaarheid Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).	Warandastraat is in beheer van waterschap Ja Ja, maximaal 17 bewegingen per etmaal Ja, één dam wordt verplaatst en één dam wordt toegevoegd Ja Nee

Bijlage 3. Aeriusberekening

Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 15 februari 2023

Toelichting op berekening in paragraaf 4.6.

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Warandastraat 10,
4564RA Sint Jansteen

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Landgoed Looberghe
Ontwikkeling landgoed met twee woningen

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RhJwJi6HDcQk
15 februari 2023, 11:16
Wnb-rekengrid incl. eigen rekenpunten

Totale emissie

Situatie 1 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	0,2 kg/j	9,8 kg/j

Resultaten

Situatie 1 - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename van depositie
Grootste afname van depositie

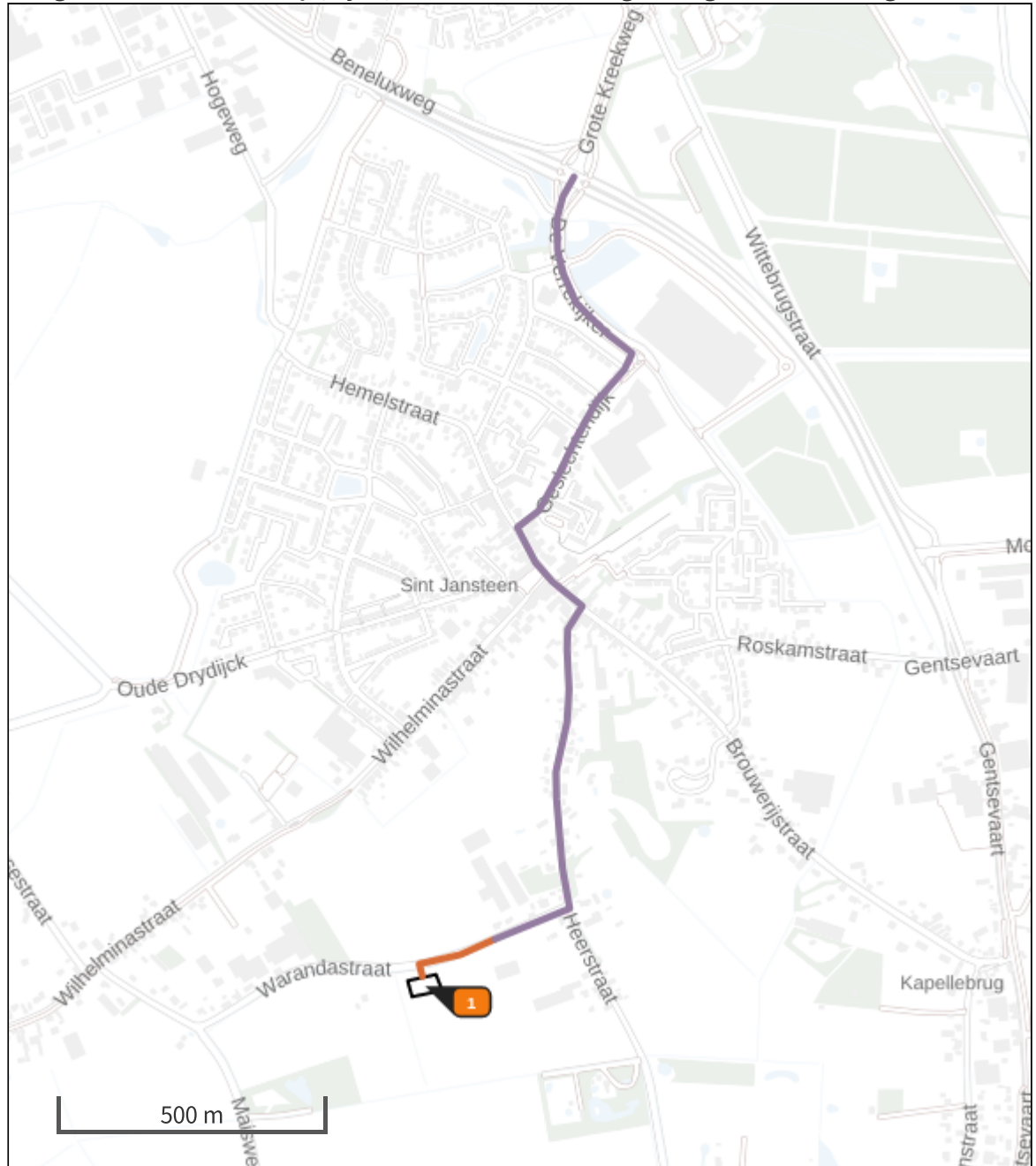
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Wonen en Werken Woningen bouw	-	7,0 kg/j
	Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	2,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste afname van depositie |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste toename van depositie |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totale depositie |
|  Niet bepaald | |

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Per eigen rekenpunt	Naam	Coördinaat	Projectbijdrage (mol N/ha/jr)
1	Rekenpunt 1	X:63103,41 Y:363005,03	-
2	Rekenpunt 2	X:63664,74 Y:363163,28	-
3	Rekenpunt 3	X:62440,37 Y:362519,06	-

Situatie 1, Rekenjaar 2023

1 Wonen en Werken | Woningen

Naam	bouw	Uittreedhoogte	<u>1,0 m</u>	NO _x	7,0 kg/j
Locatie	X:61607,41 Y:363671,84	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>		
		Spreiding	1 m		
Oppervlakte	0,18 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

2 Wegverkeer | Weg

Naam	verkeer	Links	Rechts	NO _x	0,2 kg/j
Locatie	X:61658,39 Y:363726,85	Type scherm	-	NO ₂	47,7 g/j
Lengte	174,74 m	Hoogte	-	NH ₃	24,7 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	17 p/etmaal		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal		0,0 %	

3 Wegverkeer | Weg

Naam	verkeer	Links	Rechts	NO _x	2,6 kg/j
Locatie	X:61815,62 Y:364481,18	Type scherm	-	NO ₂	0,6 kg/j
Lengte	1.735,21 m	Hoogte	-	NH ₃	0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	17 p/etmaal		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0 p/etmaal		0,0 %	

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022_20230126_290cbff6e8

Database versie 2022_290cbff6e8

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 4. Advies veiligheidsregio inzake brandveiligheid

Veiligheidsregio Zeeland, oktober 2022

Advies bluswater en bereikbaarheid – Landgoed Looberghe Sint Jansteen

Voor de beoordeling van de beheersbaarheid bij een brand in het plangebied hanteert de veiligheidsregio de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2012 van Brandweer Nederland.

Bereikbaarheid

Bestaande situatie:

De geplande nieuwbouw van de twee woningen vindt plaats aan de Warandastraat. Komende vanaf de Heerstraat of de Wilhelminastraat is de Warandastraat langs twee zijden te bereiken.

Gewenste situatie:

Een toegangsweg die voldoet aan de volgende eisen:

- *De rijstrookbreedte is minimaal 3,5 meter verhard*
- *De doorgangshoogte is minimaal 4,2 meter*
- *Bestand tegen een aslast van 11,5 ton*
- *Bestand tegen een totaal gewicht van 30 ton*
- *Een buitenbochtstraal van 10 meter*
- *Een binnenbochtstraal van 5,5 meter (of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,5 meter)*

Redvoertuig (ladderwagen of hoogwerker)

- *Als een opstelplaats voor een ladderwagen of hoogwerker geadviseerd wordt, dient de binnenbochtstraal minimaal 8,10 meter te zijn*

Advies:

De huidige bereikbaarheid van de percelen voldoet. Behoud en onderhoud de huidige openbare wegen. Het terrein wordt betreden via een dam. Zorg dat deze bestand is tegen het aangegeven tonnage van 30 ton. Een ladderwagen of hoogwerker wordt geadviseerd bij een gebouw met twee bouwlagen (*hier van toepassing*) of meer.

Opstelplaatsen

Bestaande situatie:

Nog te realiseren

Gewenste situatie:

Een opstelplaats voor een tankautospuiter die voldoet aan de volgende eisen:

- *Een breedte van 4,5 meter*
- *Een lengte van 10 meter*
- *Een vrije doorgang van 4,2 meter*
- *Bestand tegen een aslast van 11,5 ton*
- *Bestand tegen een totaal gewicht van >15 ton.*
- ***Ligt op maximaal 40 meter van de toegang van het pand***

De openbare weg kan ook als opstelplaats gebruikt worden mits deze voldoet aan bovenstaande eisen.

Een opstelplaats voor een ladderwagen of hoogwerker die voldoet aan de volgende eisen:

- *Een breedte van 5 meter*
- *Een lengte van 11 meter*

- Een vrije doorgang van 4,2 meter
- Bestand tegen een aslast van 11,5 ton
- Bestand tegen een totaal gewicht van >25 ton.
- Bestand tegen een stempeldruk van 50 ton/m² (= 500 kN/m²)
- een maximale hellingshoek van 5%

De openbare weg kan ook als opstelplaats gebruikt worden mits deze voldoet aan bovenstaande eisen.

Advies:

In het bestemmingsplan wordt gesproken over een oprijlaan. Geadviseerd wordt om aan het einde van de oprijlaan een keermogelijkheid te hebben voor de brandweervoertuigen. Zorg dat bij een gebouw van twee bouwlagen of meer (*hier van toepassing*) wordt voorzien van een opstelplaats voor een ladderwagen of hoogwerker.

Primair bluswater**Bestaande situatie:**

In de omgeving is géén primaire bluswatervoorziening voorzien.

Gewenste situatie:

En primaire bluswatervoorziening die voldoet aan de volgende eisen:

- Een onafgebroken capaciteit van minimaal 500 liter per minuut (30 m³/uur).
- Bluswater wordt geleverd door brandkranen of alternatieve voorzieningen waarvan binnen 3 minuten water onttrokken kan worden
- De maximale afstand van deze bluswatervoorziening, ten opzichte van de opstelplaats is 100 meter.

Advies: Laat aan de openbare weg, te midden van de twee te realiseren woningen, een primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan, aanleggen.

Secundair bluswater

Conform de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2012 wordt er bij nieuwbouwwoningen (ontworpen en gebouwd volgens Bouwbesluit 2003 en later) niet geadviseerd op secundaire bluswatervoorziening.

Advies: Omdat er op secundair bluswater niet wordt geadviseerd willen we de belangrijkheid van de primaire watervoorziening aanstippen. In de bestaande situatie is er géén secundaire bluswatervoorziening in de buurt welke ons, binnen de gestelde tijden, tijdig kan voorzien van voldoende bluswater.

Bluswatervoorzieningen dienen op een zo strategische mogelijke plaats te worden aangebracht. Alvorens tot uitvoering te gaan wordt geadviseerd om de ontwerptekeningen ter goedkeuring voor te leggen aan de Brandweer

Bijlage 5. Notitie beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen

Gemeente Hulst, oktober 2023

Bestemmingsplan “Buitengebied Hulst, Landgoed Looberghe Sint Jansteen ”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 27 juni 2023

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	4
2.1	Ingediende zienswijze	4
2.2	Ontvankelijkheid	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijze	5
4.	Ambtshalve wijzigingen.....	8
5.	Overzicht aanpassingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling.....	9
Bijlagen.....		12
	Bijlage 1. Advies Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland	13

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Hulst, Landgoed Looberghe Sint Jansteen” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 15 december 2022 tot en met 25 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn twee zienswijzen ingediend. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 4 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijzen

De navolgende (rechts)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen:

1. Ingekomen brief met nummer 22.03498 brief, ontvangen op 29 december 2022
2. Ingekomen email met nummer 23.00266, ontvangen op 25 januari 2023

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Op grond hiervan worden de zienswijzen ontvankelijk geacht.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Samenvatting Zienswijze 1

1. De aanvraag voor landhuizen leidt tot meer landhuizen dan de zeven die ten doel gesteld zijn;
2. Sprake van grondwaterbeschermingsgebied, de natuur zou hierdoor gekwetst worden;
3. De indiener van de zienswijze wenste in het verleden zijn woning verder naar achter op het perceel te bouwen, maar diende van de gemeente Hulst in de rooilijn te bouwen. De geplande landgoederen worden niet aan de straatzijde gebouwd, maar verder op het perceel, dit is geen gelijke behandeling;
4. Landgoed Heerstraat en Landhuis Warandastraat zouden nog steeds geen fatsoenlijke wandelpaden bevatten;
5. Landgoed Ellestraat zou niet volgens de tekening worden ingepland en de richting van de huizen zou zijn gedraaid;
6. In het plan zou niet zijn beschreven wie verantwoordelijk is voor het onderhoud indien het verkocht zou worden;
7. Er zou eerst een verplichting moeten zijn van de eigenaar om de grond en poelen aan te leggen alvorens er een bouwvergunning wordt aangevraagd;

Overweging

- Ad 1 De voorwaarden voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed komen voort uit de Omgevingsverordening Zeeland 2018. De provinciale randvoorwaarden zijn vastgelegd in artikel 2.7 bijlage C lid 3. Tevens heeft de gemeente Hulst een nader beleid voor landgoederen vastgesteld. Dit beleid is gedetailleerder dan het provinciale beleid. In deze beleidsregels zijn zoekgebieden vastgesteld voor het toevoegen van nieuwe landgoederen. Per zoekgebied is een maximum aantal nieuwe landgoederen opgenomen en een maximum aantal wooneenheden per zoekgebied. De locatie voor het huidige bestemmingsplan valt binnen het zoekgebied "Coulissenlandschap Sint Jansteenvolder". Voor dit zoekgebied is er een maximum van drie landgoederen opgenomen met zes wooneenheden. Reeds gerealiseerde landgoederen binnen dit zoekgebied zijn 'Landgoed Heerstraat' met drie wooneenheden en 'Landgoed Warandastraat' met één wooneenheid. Het bestemmingsplan 'Landgoed Looberghe' voorziet in één Landgoed met twee wooneenheden, waardoor na realisatie van dit Landgoed het maximum van dit zoekgebied is bereikt. Er is dus geen sprake van zeven landhuizen maar van drie landgoederen met zes eenheden.
- Ad 2 Het is correct dat er sprake is van een grondwaterbeschermingsgebied. Het is daarom niet toegestaan om voor de bouw van de woningen en de inrichtingen van het landgoed gebruik te maken van uitlogende materialen. Er is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het oprichten van de nieuwe woningen alleen is toegestaan als in het bestemmingsplangebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-landgoed' ten minste een waterberging/infiltratievoorziening wordt gerealiseerd waarvan de wijze en de dimensionering afgestemd zal worden met het Waterschap.
- Ad 3 De woning van de indiener van de zienswijze staat dicht tegen de naastgelegen woningen. De gemeente heeft daarom vastgehouden aan het bouwen in de rooilijn en dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt nog steeds verdedigbaar. Voor het bouwen van een landgoedwoning zijn voorwaarden opgenomen in de beleidsregels 'nieuwe landgoederen'. Een landgoedwoning dient allure uit te stralen en architectonische uniciteit te hebben. Het bouwen van de landgoedwoningen in de rooilijn zou de uitstraling van het landgoed te kort doen. De locatie van de woningen is overigens bewust gekozen, omdat deze het best past op de locatie ten opzichte van de omliggende woningen, alsmede voor de landschappelijke inpassing van het landgoed.
- Ad 4 Het openbaar toegankelijk maken van het landgoed en het aanleggen van wandelpaden zijn voorwaarden van zowel het provinciale als gemeentelijke beleid. De afspraken hierover zijn

vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente Hulst. Indien een landgoed niet openbaar toegankelijk is, zijn er vanuit de gemeente handhavings- en sanctiemogelijkheden om hier tegen op te treden. Een deel van de wandelpaden bij Landgoed Heerstraat is tevens opgenomen in het openbaar wandelnetwerk van Stichting Landschapsbeheer. Aan de entree van het Landgoed zijn hiervoor tevens infoborden geplaatst. In het inrichtingsplan opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemming is opgenomen dat de wandelpaden aangesloten worden op de reeds bestaande wandelpaden van het naastgelegen Landgoed Warandastraat. Initiatiefnemers dienen zich tevens te houden aan dit inrichtingsplan om op het landgoed te mogen wonen.

- Ad 5 Volgens provinciaal en gemeentelijk beleid wordt er een inrichtingsplan opgenomen als bijlage bij de regels. Dit document is juridisch bindend. Dit inrichtingsplan is opgesteld in samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Zeeland. De inrichting van de bestemming 'natuur' dient uitgevoerd te worden zoals deze is vastgelegd in het inrichtingsplan. Tevens is er een aanlegvergunning vereist voor het uitvoeren van de werkzaamheden van het inrichten van deze natuur. Bij de vergunningverlening wordt getoetst of de aanvraag voldoet aan het vastgestelde inrichtingsplan. De indeling van de bouwvlakken(bestemming 'wonen') ligt niet vast in het bestemmingsplan en de oriëntering hiervan is vrij. Omdat het bestemmingsvlak voor Wonen specifiek is vastgelegd, is er geen verder verdeling meer gemaakt; de gebouwen mogen dus vrij binnen het woonvlak worden geplaatst, zolang ze voldoen aan de gestelde bouwregels. Dit betekent dat de woningen gedraaid kunnen worden zolang ze maar binnen het bouwvlak worden geplaatst. Gelet op de beoogde inrichting van het landgoed ligt het in dit geval wel voor de hand en is het ook gewenst dat de voorgevels naar de Warandastraat zijn georiënteerd. Dit wordt dan ook vastgelegd in het vast te stellen bestemmingsplan.
- Ad 6 In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting bij de regels opgenomen dat het landgoed landschappelijk dient te worden ingepast conform het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden en beheerd. Tevens wordt het onderhoud en beheer van het landgoed vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente Hulst. In deze overeenkomst is opgenomen dat overdracht van rechten aan derden niet is toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
- Ad 7 In de voorwaardelijke verplichting bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een nieuw hoofdgebouw(woning) alleen is toegestaan als in het bestemmingsplangebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-landgoed' landschappelijk wordt ingepast conform het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels. Dat wat de indiener van de zienswijze aangeeft, is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Looberghe, Sint Jansteen'. Er wordt in de regels opgenomen dat de woningen met de voorgevel naar de Warandastraat moeten komen te staan.

Samenvatting Zienswijze 2.

1. De indiener van de zienswijze benadrukt dat hij geen tegenstander is van de realisatie van de woningen, maar uit zijn zorgen over de codificatie van zijn bedrijf zoals deze opgenomen is in het bestemmingsplan. Hij wil niet belemmerd worden in zijn bedrijfsvoering door deze ontwikkeling. Volgens de classificatie wordt zijn bedrijf aangeduid als zijnde "teelt van vezelgewassen" met code 0116. In het bedrijf worden echter ook vezelgewassen verwerkt.

Overweging

Ad 1. In het ontwerpbestemmingsplan is op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de aanduiding 'vlasbedrijf' inderdaad uitsluitend geïnterpreteerd als "teelt van vezelgewassen" met code 0116. Deze aanduiding heeft een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Naar aanleiding van de zienswijze werd advies opgevraagd bij de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland. Het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze antwoordnotitie. Het vlasbedrijf voert naast de teelt van vezelgewassen ook activiteiten uit passend onder SBI-code 131004 (bewerken en spinnen van textielvezels), met een bijbehorende richtafstand van 100 meter.

Aan deze afstand kan volgens het huidige ontwerp bestemmingsplan niet worden voldaan. Immers de minimale afstand tussen het bouwvlak van het vlasbedrijf zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hulst en het beoogde bouwvlak van de landgoedwoningen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, bedraagt 86 meter. Daarbij wordt aangetekend dat deze minimale afstand tussen de bouwvlakken gemeten wordt tussen twee punten en beperkte invloed heeft op het totale bouwvlak. In overleg is afgesproken dat het bouwvlak van landgoed Looberghe iets naar achteren wordt geschoven, zodat de nieuwe woningen op een lijn tussen de voorgevels van de bebouwing van het naastgelegen landgoed en de bedrijfsbebouwing op Warandastraat 12 komt te liggen, het landschappelijk inpassingsplan nauwelijks hoeft te worden aangepast en de afstand tussen de bouwvlakken 90 meter wordt. Daardoor wordt een driehoekige punt van het bouwvlak van het vlasbedrijf, waar tot dusverre geen activiteiten plaatsvinden en waar geen bebouwing staat, formeel niet bruikbaar als ruimte voor het bewerken en spinnen van textielvezels. Gelet op de substantiële uitbreidingsruimte die het vlasbedrijf nog heeft en de beperkte gebruiksmogelijkheden van de driehoekige punt, leidt dat niet tot een onevenredige verslechtering voor het vlasbedrijf. De eigenaar van het perceel heeft ingestemd met deze aanpassing.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. Het bouwvlak voor de landgoedwoningen wordt in zuidelijke richting verschoven, zodat er een afstand ontstaat van 90 meter tussen de punten van het bouwvlak van de landgoedwoningen en van het vlasbedrijf. Op het perceel van het Vlasbedrijf wordt in de driehoekige punt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-vlasbedrijf' verwijderd, zodat hier enkel activiteiten mogen plaatsvinden in categorie 2 van bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan Landgoed Looberghe wordt daartoe uitgebreid met de driehoekige punt van het bouwvlak voor het vlasbedrijf.

Op deze manier kan een goed woon-en leefklimaat worden geborgd voor de te realiseren woningen op het Landgoed Looberghe én wordt het vlasbedrijf niet belemmerd in huidige en/of toekomstige bedrijfsvoering.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er worden ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.

Bouwwolumes landgoedwoningen

Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat in art. 4.2.2 lid b van de regels het maximale bouwwolume (1.876m³) voor beide hoofdgebouwen is opgenomen als één totaal. Echter dient er een meer evenredige verdeling te zijn voor beide gebouwen. Voorstel is daarom dat per hoofdgebouw een bouwwolume van 1000 m³ is toegestaan met een maximum van 1876m³ voor beide hoofdgebouwen.

Voorgaande betekent dat de regels van het bestemmingsplan dienen te worden gewijzigd.

Afvoeren van huishoudelijk afvalwater

In de watertoets is opgenomen dat voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen vooraf overeenstemming met het Waterschap dient te zijn bereikt over de wijze hiervan. Op voorhand wordt gedacht aan een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA) klasse 3b met een effluentlozing op de bermsloot langs de Warandastraat. Hiervoor dient een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Voorgaande betekent dat de regels van het bestemmingsplan dienen te worden gewijzigd.

Hoofdgebouwen situering

In het ontwerp bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen voor de realisatie van de twee woningen. De situering van deze woningen is hierin nog vrij. Echter omdat, er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor de inrichting van de bestemming 'natuur' zoals bepaald in het inrichtingsplan als bijlage bij de regels dienen de hoofdgebouwen wel met de voorgevel naar de Warandastraat te worden gesitueerd.

Voorgaande betekent dat de regels en de toelichting van het bestemmingsplan dienen te worden gewijzigd.

Provincie Zeeland

De provincie Zeeland geeft aan dat het onderdeel voor de soortenbescherming niet volledig is. Deze schiet met name te kort voor haas en konijn, omdat deze soorten in Zeeland niet langer op de vrijstellingslijst staan (art. 3.10Wnb) voor ruimtelijke ontwikkeling. Tevens dient de Aerius-berekening te worden vervangen door de nieuwe versie.

De opmerking van de Provincie leidt tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

In paragraaf 4.6 wordt het onderdeel voor de soortenbescherming aangevuld met de onderbouwing voor haas en konijn. De nieuwe Aeriusberekening wordt toegevoegd voor vaststelling van het bestemmingsplan.

5. OVERZICHT AANPASSINGEN ALS GEVOLG VAN DE GEWIJZIGDE VASTSTELLING

5.1 Verbeelding

De verbeelding wordt als volgt aangepast (zie onderstaande afbeelding):

1. Het bouwvlak voor de nieuwe landgoedwoningen wordt naar het zuiden verschoven.
2. De verbeelding wordt uitgebreid met een de zuidwestelijke hoek van de locatie Warandastraat 11a. waar de bestemming Bedrijf en het bouwvlak gehandhaafd blijft, maar de aanduiding 'vlasbedrijf' vervalt.



5.2 Regels

1. Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen, bijvoorbeeld bij verwijzingen worden deze gecorrigeerd.
2. De volgende voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in artikel 4.2.5:
Het oprichten van een nieuw hoofdgebouw (woning) is alleen toegestaan als in het bestemmingsplangebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' ten minste vooraf overeenstemming met het Waterschap is bereikt over de afvoer van huishoudelijk afvalwater.
3. In artikel 4.2.2 wordt lid b als volgt geformuleerd:
De inhoud van beide hoofdgebouwen samen bedraagt maximaal 1.876 m³, met dien verstande dat de inhoud van één hoofdgebouw maximaal 1.000 m³ mag bedragen.
4. In artikel 4.2.2 wordt lid e toegevoegd, luidende:
De woningen dienen met de voorgevel naar de openbare weg te worden gesitueerd.

5.3 Toelichting

1. Daar waar sprake is van kennelijke verschrijvingen, bijvoorbeeld bij verwijzingen worden deze gecorrigeerd.
2. Aan paragraaf 4.6 wordt het onderdeel voor de soortenbescherming aangevuld met de onderbouwing voor haas en konijn. De tekst wordt als volgt geactualiseerd:
“Er zijn geen vaste verblijfplaatsen van beschermde zoogdieren, zoals Haas en Konijn, aangetroffen. De transformatie tot een landgoed met een drinkput, diverse bomen, hoogstamfruitbomen en bloemrijk grasland verhoogt de ecologische waarden aanzienlijk, ook voor de thans mogelijk aanwezige beschermde soorten”.
3. Bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt geactualiseerd met een berekening met de AERIUS Calculator, versie 2022.
4. Paragraaf 4.7 wordt herschreven. Zie onderstaand.

4.7 Milieuzonering

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.
2. Warandastraat 11a: vlasbedrijf.
3. Warandastraat 12: composteringsbedrijf.

Een vlasbedrijf valt enerzijds onder teelt van vezelgewassen (0116) met een minimaal aan te houden afstand van 30 meter en anderzijds onder bewerken en spinnen van vlas- of vlasachtige vezels (131004) met een minimaal aan te houden onderzoeksafstand van 100 meter, beide afstanden op basis van geluid.

Een composteringsbedrijf in een gesloten gebouw valt onder behandeling van onschadelijk afval (3821). Omdat het gaat om een verwerkingscapaciteit van minder dan 20.000 ton en er sprake is van beluchting moet rekening gehouden worden met een minimale onderzoeksafstand van 100 meter op basis van geur, stof en geluid.

De afstand wordt formeel gemeten tussen het punt waar de bedrijfsmatige activiteit uitgeoefend mag worden en het punt waar bebouwing (al dan niet vergunningvrij) ten behoeve van wonen mag worden opgericht. De afstanden vanaf de uiterste grens van het bouwvlak op het gecombineerde woonperceel bedragen in het bestemmingsplan:

- Minimaal 110 meter tot het vlasbedrijf Warandastraat 9;
- Minimaal 100 meter tot het composteringsbedrijf;
- Minimaal 90 meter tot het vlasbedrijf Warandastraat 11a.

Dat betekent dat aan de onderzoeksafstanden van het vlasbedrijf op Warandastraat 9 en het composteringsbedrijf wordt voldaan en dat de beoogde woningen in ieder geval geen belemmeringen opleggen aan deze bedrijven.

Aan de onderzoeksafstand van het vlasbedrijf op Warandastraat 11a wordt niet voldaan. Dat betekent dat daarvoor een nadere analyse nodig is. De afstand van 90 meter is de afstand tussen twee hoekpunten van bouwvlakken. In de huidige situatie wordt deze zijde van het bouwvlak niet benut door het vlasbedrijf.

De initiatiefnemers en de eigenaar van het vlasbedrijf zijn met elkaar in gesprek gegaan. Daaruit is gebleken dat de impact voor het vlasbedrijf minimaal is, als de punten van de bouwvlakken 90 meter uit elkaar liggen. Het is immers praktisch niet mogelijk om een opstelling te bedenken voor het vlasbedrijf die leidt tot een dermate grote geluidproductie dat er sprake is van een onacceptabele akoestische situatie op het woonperceel van het landgoed. Eventuele nieuwe bebouwing zal moeten voldoen aan de huidige eisen van het bouwbesluit en het activiteitenbesluit, waardoor de geluidbelasting van machines in het gebouw nooit zo ver kan dragen dat dat op 90 meter tot een niet acceptabel geluidniveau leidt. Een eventuele nieuwe toegang aan de Warandastraat aan de zijde van het beoogde landgoed zal in de actuele vergunningverlening aan de reguliere eis moeten voldoen dat vrachtwagens op het eigen terrein moeten laden en lossen. Verder worden aan een uitbreiding van het bedrijf eisen voor wat betreft landschappelijke inpassing gesteld; hierdoor zal op de westgrens van het bedrijfsperceel een groene aankleding voorzien moeten worden. Daarmee is er geen sprake van een belemmering voor (de uitbreidingsmogelijkheden van) het vlasbedrijf.

In figuur 14 is die opstelling te zien. Daarbij is de voorste lijn van het bouwvlak voor de woningen op het landgoed op de lijn gelegd tussen de voorgevels van de aangrenzende bebouwing. Op het uitbreidingsperceel van het vlasbedrijf is een klein driehoekig gebied dat niet voldoet aan de richtafstand van 100 meter. Dit driehoekige gebied is opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij de bestemming Bedrijf en het bouwvlak gehandhaafd blijven, maar de aanduiding vlasbedrijf vervalt.



Figuur 14. Zonering

BIJLAGEN

Bijlage 1. Advies Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland



23.01094



Gemeente Hulst

t.a.v. [redacted]

Postbus 49

4560 AA Hulst

ons kenmerk : 00321020
document nr. : D2023-00004431
contactpersoon : [redacted]
tel. : [redacted]
e-mail : [redacted]
verzonden : 18 april 2023

Terneuzen, 18 april 2023

Betreft: zienswijze op 'Bestemmingsplan Buitengebied Hulst, Landgoed Looberghe Sint-Jansteen'

Geachte [redacted]

Op 20 januari jongstleden heeft [redacted] aangegeven dat op het ontwerp-bestemmingsplan voor het toevoegen van een Landgoed gelegen naast Warandastraat 8 een zienswijze is ingediend. In de zienswijze is aangegeven dat Vlasbedrijf Bruijns BV, gevestigd aan Warandastraat 11a te Sint Jansteen, in het ontwerp-bestemmingsplan wordt aangeduid als 'teelt van vezelgewassen' met SBI-code 0116. Hierbij hoort een richtafstand van 30 meter. Gevraagd wordt of de juiste bedrijfscode is gehanteerd en/of dit invloed heeft op de richtafstand.

Feiten/uitgangspunten

Op het Vlasbedrijf [redacted] rust de enkelbestemming Bedrijf. Dit betekent dat hier bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Daarnaast geldt de functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vlasbedrijf'.

In de Toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan is onder 4.7 Milieuhinder opgenomen dat op Warandastraat 11a een vlasbedrijf is gevestigd, en deze activiteit valt onder de teelt van vezelgewassen (SBI-code 0116). De bijbehorende richtafstand bedraagt 30 meter.

Volgens de inschrijving in de Kamer van Koophandel vinden bij Vlasbedrijf [redacted] navolgende activiteiten plaats:

- SBI-code 0116 – Teelt van vezelgewassen;
- SBI-code 0161 – Dienstverlening voor de akker en/of tuinbouw

In overleg met [redacted] heeft de behandelende ambtenaar, [redacted], gesproken met de eigenaar van Vlasbedrijf [redacted] en [redacted] de adviseur van de initiatiefnemer. Alle partijen zijn het erover eens dat in de Toelichting onvoldoende rekening is gehouden met de functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – vlasbedrijf'. Hiermee rekening houdend dient naast SBI-code 0116 ook SBI-code 13 (Bewerken en spinnen van textielvezels), met een bijbehorende richtafstand van 100 meter, meegenomen te worden (in de Toelichting).

Voorgestelde oplossing

De adviseur van de initiatiefnemer heeft in een e-mail van 7 april jongstleden een oplossing voorgesteld. Daarbij wordt het bouwvlak door de initiatiefnemer in zuidelijke richting verschoven. Daardoor wordt de afstand tussen dit bouwvlak en Vlasbedrijf [REDACTED] minimaal circa 90 meter. Dit is weergegeven in onderstaande figuur.

Verder wordt in het voorstel aangegeven dat, vanwege eisen van welstand en landschappelijke inpassing (toegankelijkheid van het landgoed), het onwenselijk is om het bouwvlak nog verder in zuidelijke richting te verschuiven. Ook wordt aangegeven dat materieel de uitbreidingsmogelijkheid van Vlasbedrijf [REDACTED] niet kleiner wordt, daar slechts een klein gedeelte van het perceel, waarop de uitbreiding plaats zou kunnen vinden, niet bruikbaar is. Bovendien zou dit gedeelte bij een uitbreiding benut dienen te worden voor een landschappelijke inpassing.



Instemming voorgestelde oplossing

Telefonisch heeft u RUD Zeeland verzocht aan te geven of ingestemd kan worden met de voorgestelde oplossing. Bezien vanuit milieu-oogpunt kan RUD Zeeland instemmen met de voorgestelde oplossing, mits in de Regels wordt opgenomen dat in het in bovenstaande figuur met 'formeel niet te gebruiken deel bouwvlak voor categorie 3 activiteiten' aangeduide gebied uitsluitend categorie 2 activiteiten mogen plaatsvinden. Op die wijze wordt èn een goed woon- en leefklimaat geborgd in de te realiseren woningen èn wordt Vlasbedrijf [REDACTED] niet belemmerd in huidige en/of toekomstige bedrijfsvoering.

Nadere informatie

Indien u nadere informatie wenst kunt u contact opnemen met de behandelende ambtenaar. De contactgegevens treft u aan in het briefhoofd.

Hoogachtend,

Het Dagelijks Bestuur van RUD Zeeland,
namens dezen,




Hoofd afdeling Vergunningen