

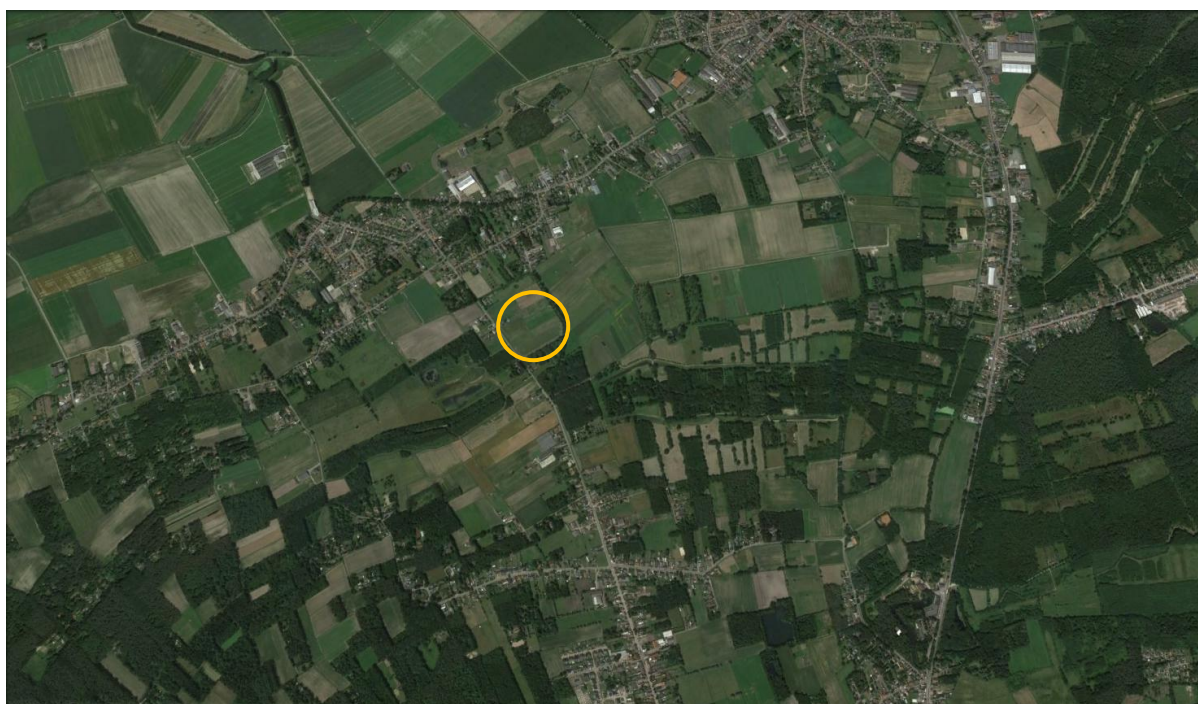
BESTEMMINGSPLAN LANDGOED ELLESTRAAT HEIKANT TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Landgoed Ellestraat Heikant
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpheikantellestr.001O
Project:	15-087
Datum:	17 mei 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Familie DHollander
Informatie mede afkomstig van:	Tom de Witte

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Kenschets plangebied	7
2.2 Ontwerpaanleidingen	7
2.3 Planopzet	7
H3. Toetsing aan beleid	9
3.1 Provinciaal beleid	9
3.2 Gemeentelijk beleid	9
H4. Sectorale aspecten	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Landschap en cultuurhistorie	13
4.3 Ondergrond	15
4.4 Water	15
4.5 Ecologie	16
4.6 Verkeer en parkeren	16
4.7 Milieuhinder	17
4.8 Grijze milieuaspecten	17
H5. Juridische vormgeving	19
5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	19
5.2 Opzet bestemmingsregeling	19
5.3 Gehanteerde bestemmingen	20
H6. Uitvoerbaarheid en handhaving	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Handhaving	21
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen	
1. Watertoets	23



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Twee percelen aan de oostzijde van de Ellestraat, de weg tussen de kern van Heikant en het Belgische Stekene, zijn nu nog agrarisch in gebruik. Het gebied rondom heeft een grote landschappelijke en natuurlijke waarde, die ook vanuit recreatief oogpunt aantrekkelijk is. De huidige eigenaren van het perceel willen het landbouwkundig gebruik beëindigen en ter plaatse een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet oprichten.

Oprichting van een landgoed past niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente Hulst heeft op 7 juli 2015 besloten in principe in te stemmen met deze ontwikkeling en medewerking te verlenen aan een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daartoe is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

1.2 Vigerende planologische situatie

Het plangebied valt volledig binnen het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 16 mei 2013, en voor deze gronden onherroepelijk geworden op 2 april 2014. De provincie Zeeland heeft weliswaar een reactieve aanwijzing gegeven, maar deze richt zich niet op dit gebied. Het plangebied valt onder de bestemming 'Agrarisch met 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 streekeigen 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, kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden het voornemen en de beleidsuitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen toegelicht. Vervolgens wordt het voornemen in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Kenschets plangebied

Het plangebied omvat de kadastrale percelen gemeente Hulst sectie S percelen 157 en 158 en is 3,4 hectare groot. Het is volledig in eigendom van de initiatiefnemers en kent thans een landbouwkundig gebruik.

Het plangebied is gelegen tussen de kern Heikant en het Belgische Stekene, een gebied met relatief veel natuur- en landschapselementen. Ten oosten van de locatie ligt het waterwingebied 'de Schommeling'. Een kleinschalig gebied met lanen van oude bomen en kleine weiden die vroeger gebruikt werden voor de vlasverwerking. Aan de westzijde ligt het natuurgebied 'de Wildelanden'. Dit gebied bestaat uit weilanden en boomweiden met voornamelijk populieren. In de weilanden liggen enkele plassen met zoet water.

Het plangebied heeft de vorm van een "L" die aan de oostzijde begrensd wordt door de Elledijk, de dijk die de scheiding vormt tussen 'Polder De Wildelanden' en 'St. Jansteen Polder'. De Elledijk is als dijklichaam niet meer herkenbaar maar door de bomenrij aan weerszijden is de dijk nog altijd als groene lijn leesbaar in het landschap. De Elledijk is een zandpad en vormt een belangrijke verbinding vanuit de kern Heikant richting het natuur- en waterwingebied 'De Schommeling'. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een bosperceel van het Zeeuws Landschap. Aan de westzijde vormt de Ellestraat, de weg die de kern Heikant met het Belgische Stekene verbindt, de grens. Langs de Ellestraat staan verspreid enkele woningen. Aan de overzijde van de weg is een toegang naar natuurgebied 'De Wildelanden' aanwezig. Aan de noordzijde zijn er nog enkele agrarische kavels voordat de kern van Heikant begint.



Figuur 4. Ontwerpaanleiding: verbindingen leggen

2.2 Ontwerpaanleidingen

De initiatiefnemers hebben de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van het landgoed:

- Momenteel is vanuit recreatief oogpunt onvoldoende samenhang tussen de natuurgebieden en is de toegang tot de Wildelanden weinig uitnodigend. Het landgoed kan een belangrijke rol spelen in een betere verbinding tussen beide natuurgebieden enerzijds en tussen de kern Heikant en de Wildelanden anderzijds. De nieuwe padenstructuur op het landgoed biedt de kans om de verbinding te leggen vanaf de Elledijk naar de Ellestraat. De verbinding draagt bij aan de koppeling tussen de kern Heikant en de Wildelanden, maar ook de verbinding tussen de twee natuurgebieden, de Schommeling en de Wildelanden, wordt hierdoor mogelijk gemaakt (zie figuur 4).
- Het landgoed kan een bijdrage leveren aan het project Zeeuws-Wase bossen dat beoogt om de biodiversiteit in het projectgebied te vergroten en indirect ook de toeristisch-recreatieve waarden te vergroten.
- Uitgangspunt is om het landschap op een natuurlijke manier in te passen in zijn omgeving en gebruik te maken van de aanwezige landschapselementen in de omgeving. Ook doorzichten naar de omliggende omgeving zijn belangrijk.
- De private ruimte op het perceel ligt los van zowel de Ellestraat als de Elledijk. Hierdoor ontstaat er een openbare en aantrekkelijke groene ruimte die zichtbaar is vanaf beide wegen.
- Op de aaneengesloten private ruimte zijn mogelijkheden voor de bouw van twee woningen.
- De private ruimte wordt voor autoverkeer enkel ontsloten vanaf de Ellestraat.
- Het overige deel van de paden op het landgoed is onverhard en niet geschikt voor autoverkeer.
- Nabij de Ellestraat worden aan de nieuwe toegangsweg enkele parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerplaatsen vergroten de recreatieve toegankelijkheid.
- Om de recreatieve waarde verder te vergroten wordt een zitgelegenheid voorzien in het plan. Dit biedt wandelaars de mogelijkheid om enige tijd hier te verblijven.

2.3 Planopzet

Het schetsplan (figuur 5) volgt de ontwerpaanleidingen, waarbij het privaat gedeelte met een maximale omvang van 6.800 m² in de hoekpunt van de “L” gesitueerd is. Bij de situering van de private ruimte is rekening gehouden met de bestaande omliggende bebouwing door langere zichtlijnen over het landgoed vanuit de bebouwing aan de westzijde van de Ellestraat open te houden. Het private gedeelte wordt bereikt via een aan te leggen verharde weg vanaf de Ellestraat. Vanuit de verharde weg is een gezamenlijk voorerf te bereiken, waaraan twee woningen zijn gesitueerd. Deze opzet maakt het mogelijk voor beide woningen privacy te creëren in een zuidtuin. Beide woningen kennen een ruimere tuin die uitloopt in de richting van de Elledijk. Het totale bouwvolume van de twee woningen samen bedraagt maximaal 3.060m³.

De aansluiting op de Ellestraat ligt recht tegenover de toegang tot de Wildelanden en wordt mogelijk gemaakt door middel van een duiker over de bestaande sloot. De route tot aan de woning is verhard en wordt mede gebruikt door wandelaars. Vanaf het voorerf loopt het pad in onverharde vorm door en sluit op twee punten aan op de Elledijk, zodat er zowel vanuit de kern Heikant als vanuit de Schommeling een logische route ontstaat. Aan het verharde deel van de route wordt een zitgelegenheid gecreëerd, gecombineerd met een informatiepunt waar de recreant meer te weten kan komen over de omgeving. Zowel de bewegwijzering van de wandelroutes als het informatiepunt dienen vorm gegeven te worden conform de aanduidingen in de omgeving zodat een eenduidig geheel ontstaat.

De basis voor de landschappelijke inpassing is een bloem- en kruidenrijk grasland waar paden doorheen meanderen. In dit grasland worden enkele groene lijnvormige elementen toegepast die een gelaagdheid aan het gebied geven en refereren naar het coulisselandschap. Er worden

knotwilgen in rij geplant zodat ze samen een lijn vormen in het landschap. Daarnaast worden struweelhagen toegepast, een aaneengesloten opgaande begroeiing van verschillende struiken. Deze elementen worden tevens toegepast om de private ruimte op het landgoed op een natuurlijke manier in te passen.

Er zijn twee poelen voorzien die een natuurlijke glooiing in het weiland geven en een bijdrage zullen leveren aan het verblijf en voortplanting van amfibieën. Bij de poelen worden enkele elzen geplant die los in het bloemrijke grasland staan.

In de omgeving zijn meerdere bosjes te vinden. Zoals bijvoorbeeld de groep populieren ten zuiden van de locatie. De afwisseling van deze bosjes en weilanden maken dat er kleinere ruimtes ontstaan. Op het landgoed wordt een eikenbosje geplant die bijdraagt aan de afwisseling van een open en een gesloten landschap.



Figuur 5. Planopzet

H3. Toetsing aan beleid

3.1 Provinciaal beleid

Op 28 september 2012 is het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Een voor dit plan relevant onderdeel van het provinciaal beleid vormen de woningbouwafspraken. Hoofddlijn van het provinciaal ruimtelijk beleid wordt gevormd door de termen bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Het gebruik van de 'ladder' voor duurzame verstedelijking is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Uitzondering op deze hoofddlijn vormen kleinschalige ontwikkelingen (tot maximaal 10 woningen) in het landelijk gebied die bijdragen aan de geformuleerde doelstellingen voor de ontwikkeling van het landelijk gebied.

In het omgevingsplan werd gesteld dat kleinschalige ontwikkelingen, zoals landgoederen, niet in regionale woningmarktafspraken hoeven te worden vastgelegd. In de kadernota herziening omgevingsplan die de provincie op 3 juli 2015 heeft gepubliceerd, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van kleinschalige woningbouwprojecten een onlosmakelijk effect op de regionale woningbehoefte heeft. Het is daarom van belang om ook deze kleine projecten in de regionale woningmarktafspraken op te nemen. Dit geldt voor zowel projecten in het buitengebied, als binnenstedelijke locaties. Om regio's binnen de vastgelegde afspraken ook ruimte te laten bieden aan bijzondere kleinschalige projecten, wordt voorgesteld dat per regio een aantal woningen voor dit doel wordt gereserveerd. De gemeente Hulst heeft een aantal woningen gereserveerd en heeft recent specifiek beleid voor landgoederen vastgesteld (zie paragraaf 3.2). De woningen in dit landgoed passen in dit beleid en daarmee ook in de lijn van de provincie.

Specifiek onderdeel van het provinciale beleid is de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. 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 volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- De maximale omvang van bebouwing bedraagt 4500 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 1350 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.

De regeling in dit bestemmingsplan voldoet volledig aan deze randvoorwaarden.

3.2 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 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.

Het plangebied valt dan ook onder de strategie transformeren (figuur 6). 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.



Figuur 6. Strategie transformeren conform de Structuurvisie Hulst

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 coulisselandschap binnen de gemeente Hulst in aanmerking voor de vestiging van nieuwe landgoederen. Over de zone langs de Ellestraat (Coulisselandschap 'De Wildelanden')

zijn de beleidsregels expliciet: “Tussen de kern Heikant en de grens met Stekene is een gebied met relatief veel natuur- en landschapselementen. Centraal in het gebied ligt het natuurgebied ‘de Wildelanden’. In het oosten ligt het waterwingebied ‘de Schommeling’, aan de westzijde liggen op Belgisch grondgebied relatief grootschalige bossen. De samenhang tussen de natuurgebieden is op dit moment vanuit recreatief oogpunt onvoldoende en de toegang tot de Wildelanden niet uitnodigend. Karakteristiek in het gebied is de lintbebouwing met afwisselend kleine en grote kavels. Nieuwe landgoederen kunnen bijdragen tot een koppeling van de Wildelanden met de kern Heikant, of een verbinding leggen tussen de Wildelanden en de Schommeling”.



Figuur 7. Zoekgebied ten zuiden van Heikant (Beleidskader nieuwe landgoederen, p. 11.)

De voorwaarden die op het plangebied van toepassing zijn, luiden:

- Bebouwing: maximaal twee landgoederen, binnen de aangegeven vlakken. Landschappelijk ingepast, bouwwerken met allure, beeldkwaliteit aansluitend op bestaande landgoederen aan de Heerstraat.
- Recreatief medegebruik: Schakel tussen kern Heikant, natuurgebied de Wildelanden, verbinding tussen de Wildelanden en de Schommeling, aansluiting op bestaande recreatieve routes, mogelijkheden voor ommetjes vanuit kern Heikant, combinaties met bruggetjes, overstapjes.
- Inrichting: o.a. coulisselandschap, veedrinkputten, amfibieënpoeien, klein (hakhout)bosje, struweelhagen, bomenrij, knotbomen, bloem- en kruidenrijk grasland, natuuroevers, hollebollegrasland.

Voorwaarden die aan de bebouwing worden gesteld, luiden als volgt:

- Het landgoed wordt ten minste 1,5 hectare groot, het maximale bouwvolume bedraagt bij deze omvang 1.350 m³. Als een qua oppervlak groter landgoed wordt gerealiseerd neemt het maximale bouwvolume verhoudingsgewijs toe;
- Een bouwvolume van minimaal 4.500 m³ mag drie wooneenheden bevatten, een bouwvolume van minimaal 3.000 m³ mag twee wooneenheden bevatten. Een wooneenheid is een zelfstandige woning;
- Indien wordt gekozen om meerdere wooneenheden in hetzelfde hoofdgebouw te realiseren, dan dient het hoofdgebouw het uiterlijk van één woning te hebben;

- Op een landgoed kunnen meerdere gebouwen worden gerealiseerd. Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 3% van de totale oppervlakte;
- Bijgebouwen worden geclusterd en zo dicht mogelijk nabij het hoofdgebouw opgericht. Tennisbanen, zwembaden etc. mogen uitsluitend binnen 50 meter van het hoofdgebouw worden opgericht;
- De beeldkwaliteit van de bebouwing dient de allure en uniciteit van een landgoedwoning te hebben. De bebouwing dient een hoogwaardige architectonische kwaliteit te hebben;
- Het landhuis en de bijgebouwen mogen uitsluitend als woning worden gebruikt. Werkfuncties zijn uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

Voorwaarden ten aanzien van inrichting, openbaarheid en recreatief medegebruik luiden:

- Het nieuwe landgoed dient aaneengesloten te zijn; 80% van het nieuwe landgoed is openbaar toegankelijk;
- Maximaal 20% van de totale oppervlakte van het landgoed mag derhalve aan de openbaarheid worden onttrokken;
- Het landgoed heeft groene en blauwe functies die voldoen aan de voor het gebied gewenste landschapstype, waardoor gebiedsgerichte differentiatie mogelijk is;
- Bestaande natuur- en landschapselementen dienen te worden behouden en verder te worden ontwikkeld;
- 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;
- De recreatieve functies dienen een extensief karakter te hebben, met uitzondering van de activiteit schaatsen op natuurijs;
- 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;
- Eigenaren van het landgoed dragen zorg voor openbare toegankelijkheid, onderhoud en instandhouding van de paden en routes. Enkel bij zonsondergang mogen paden worden afgesloten;
- Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de aard, omvang en situering van het padenstelsel;
- 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.
- 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;
- Recreatieve paden die enkel een lus over het landgoed vormen, zonder aan bestaande routes te zijn gekoppeld, worden niet toegestaan;
- 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.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De gemeente Hulst heeft het plan reeds inhoudelijk getoetst.



Figuur 8. Kadastrale kaart 1832



Figuur 9 Situatie 1970 (Bron: Provincie Zeeland)

H4. Sectorale aspecten

4.1 Archeologie

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij 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 (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen in de lagen 1 (Laagpakket van Walcheren) en 4 (Pleistoceen). Volgens het beleid geldt in zones met een hoge verwachting een vergunningplicht voor ingrepen groter dan 250m² en 0,40 meter beneden maaiveld. Deze vergunningplicht wordt voor het gehele plangebied als dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het gehele plangebied bestaat conform het huidige beleid namelijk een hoge verwachting op het voorkomen van archeologische resten in het Laagpakket van Walcheren en het pleistoceen dekzand.

Het is mogelijk dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

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 Sintjansteenspolder 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 8) blijkt dat de Ellestraat en de Elledijk toen al op het huidige tracé lagen. Ook de watergang aan de zuidzijde lag al op de locatie waar die nu ook te vinden is. De luchtfoto uit 1970 (figuur 9) laat zien dat de onderliggende percellering met de L-vorm toen is ontstaan. Daaruit is ook op te maken dat vanaf 1970 het gebied bosrijker is geworden; de aanplant van de naastgelegen percelen van het Zeeuws Landschap was in 1970 nog maar beperkt aanwezig. Met de ontwikkeling van het landgoed wordt deze landschappelijke verandering sinds 1970 verder ondersteund, hetgeen de attractiviteit van het gebied ten goede komt.

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

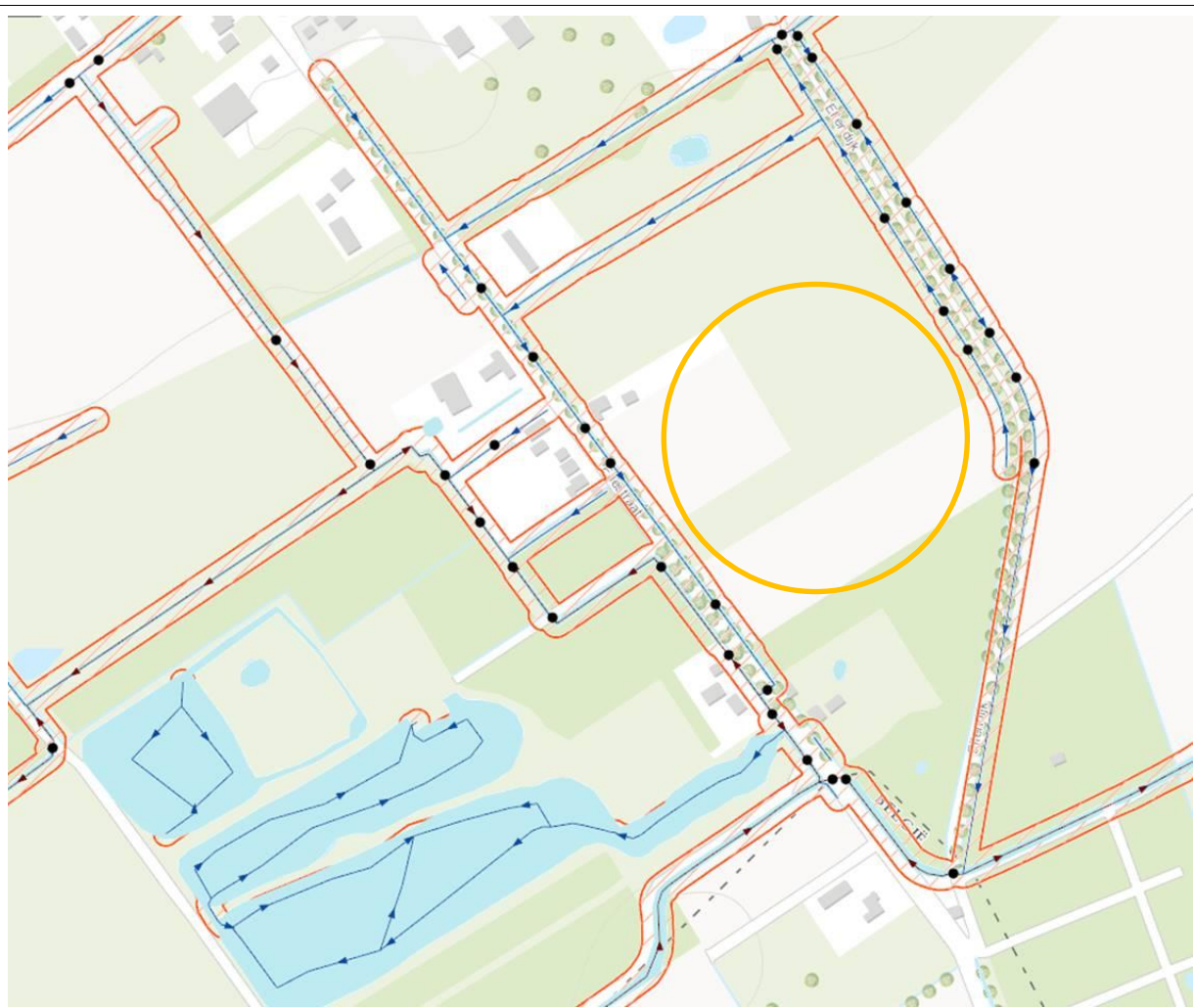
en drager zijn van de identiteit van het landschap. Aardkundige kwaliteiten zijn onvervangbaar en hebben een bijzondere wetenschappelijke en educatieve betekenis. Het plangebied ligt volgens de provinciale signaleringskaart in een zone van nationale betekenis waar aardkundige waarden te verwachten zijn. 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 (vastgesteld in november 2009). 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) en 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. Er dient een brandkraan aanwezig te zijn binnen een afstand van op 40 meter.



Figuur 10. Watersysteem (bron: Waterschap Scheldestromen)

4.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 1a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

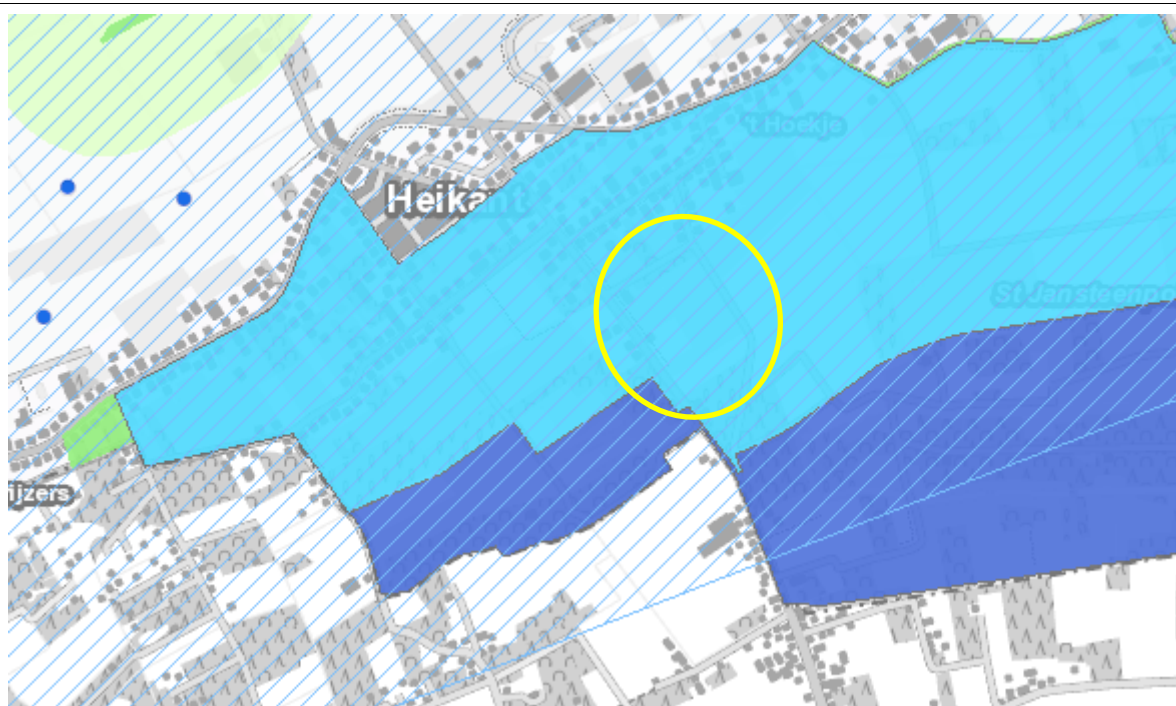
Watersysteem

Het grootste gedeelte van het terrein bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Het plangebied is weinig zettingsgevoelig en heeft ruime mogelijkheden voor infiltratie.

Het gebied kent een afwatering via secundaire watergangen, zowel aan de zijde van het Ellepad als aan de zijde van de Ellestraat. De watergang langs het Ellepad buigt voor de bebouwing van Heikant naar het westen af en komt daar samen met de watergang langs de Ellestraat. Ten zuiden van het plangebied gaat het water met een duiker onder de weg door en mondt uit in de waterrijke zone van de Wildelanden. Dit watersysteem verandert niet als gevolg van het plan. De nieuw aan te brengen sloot aan de noordzijde van het plangebied wordt met een overstort in verbinding gezet met de watergang langs het Ellepad.

Waterwingebied

In de nabijheid van de planlocatie wordt grondwater aan het gebied onttrokken ten behoeve van het waterwingebied Sint Jansteen. Het plangebied valt binnen de grondwater beschermingszone.



Figuur 9. Beschermingszone waterwingebied (bron: Provincie Zeeland)

Waterberging

Als gevolg van de bouw van de woning, de aanleg van de toegang en de inrichting van de privétuin neemt het oppervlak aan verharding toe. De privé-kavel wordt maximaal 6.800 m² groot. Het inrichtingsplan gaat uit van in totaal 3.330 m² verharding, uitgesplitst in:

- Verharde weg: 535 m²
- Wandelpaden en halfverharding: 695 m²
- Voorerf woningen: 500 m²
- Bebouwing met zuidtuin: 2x 800 m² ofwel 1.600 m².

De verharding leidt tot een bergingsbehoefte van 247,5 m³. Aan de noordzijde van het perceel wordt een watergang aangelegd op die plek waar het water in de huidige situatie blijft staan. Verder worden op het perceel poelen aangelegd die zich kunnen vullen met hemelwater en daarmee zorgdragen voor waterbergingscapaciteit. In het inrichtingsplan is uitgegaan van poelen met een omvang van 2.300 m² en de sloot aan de noordzijde van 1.225 m². Uitgaande van de omvang van de poelen resulteert een peilstijging van circa 11 centimeter.

Het hemelwater zal infiltreren, net als in de huidige situatie. Dat leidt op dit moment niet tot enige vorm van overlast. Gelet op de totale omvang van het plangebied is het niet de verwachting dat de toename van het verharde oppervlak en de daarmee gerelateerde peilstijging voor problemen gaat zorgen. De poelen dragen eraan bij dat in tijden van grote droogte het water zoveel mogelijk water in het gebied gehouden wordt en verdroging, ook van de omliggende natuurgebieden, wordt tegengegaan.

Waterkwaliteit

Het plangebied wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering die onder de Ellestraat ligt. Hiervoor zal waarschijnlijk een drukriolering onder het pad worden aangebracht. Voor de bouw van de woningen en de inrichting van het landgoed worden geen uitlogende materialen gebruikt. Hierdoor wordt voorkomen dat uitlogende materialen af kunnen stromen en in de bodem kunnen komen. Behoud van de kwaliteit van oppervlakte en grondwater is daarmee veilig gesteld.

Wateradvies

Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt als bijlage 1b opgenomen.

4.5 Ecologie

Flora en fauna

Het huidige gebruik van het plangebied voor de landbouw maakt het plangebied thans ecologisch minder interessant. De transformatie tot een landgoed met diverse bomen, poelen en bloem- en kruidenrijk grasland verhoogt de ecologische waarden aanzienlijk. Er worden geen bomen gekapt of bebouwing gesloopt, zodat als gevolg daarvan geen beschermde soorten kunnen worden aangetast.

Natuur Netwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het Natuur Netwerk bevinden zich in het waterwingebied Sint Jansteen. Er is geen invloed te verwachten op de kwaliteit van het water. De ontwikkeling van een landgoed versterkt de functie van het Natuur Netwerk.

4.6 Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking is beperkt. Er dient rekening gehouden te worden met een toevoeging van gemiddeld 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Ellestraat. De Ellestraat heeft ruim voldoende capaciteit om deze beperkte toevoeging aan te kunnen.

De verkeersveiligheid op de Ellestraat wordt vergroot door de aansluiting op de Ellestraat te positioneren recht tegenover de toegang tot de Wildelanden. Hier wordt een verkeersveilige rechte oversteek gecreëerd, ook voor wandelaars. Daardoor hoeven wandelaars niet meer langs de Ellestraat te lopen, een weg met een maximumsnelheid van 60 kilometer per uur zonder voetpaden, maar alleen een suggestiestrook voor fietsers.

Op het terrein worden vlakbij de Ellestraat aan de nieuwe toegangsweg enkele parkeerplaatsen voorzien in een half verhard materiaal. Deze parkeerplaatsen vergroten de recreatieve

toegankelijkheid en zorgen ervoor dat recreanten niet parkeren langs de Ellestraat. De verkeersveiligheid is daarbij gebaat.

Het parkeren van de bewoners vindt volledig op eigen terrein plaats, het private perceel. Verkeer en parkeren vormen derhalve geen belemmering.

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

1. Ellestraat: loonwerkbedrijf op 300 meter afstand.
2. Hellestraat: tuinbouw op 350 meter afstand.
3. Warandastraat 9: vlasbedrijf op ruim 900 meter afstand.

De minimaal aan te houden afstanden volgens de uitgave Bedrijven en Milieuzonering bedragen respectievelijk 50 meter voor loonbedrijven, 30 meter voor tuinbouw en 30 meter voor vlasbedrijven. De afstand tot het woonperceel is in alle gevallen veel groter. De nieuwbouw van de woningen en de aanleg van het landgoed leggen 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 Ellestraat is zeer laag. Op basis van deze beperkte verkeersintensiteit en de afstand tot de woning van meer dan 40 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 niet “in betekenende mate” bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht¹. 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.

¹ Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

H5. 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 percelen 157 en 158.

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. 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. Omdat het bestemmingsvlak voor Wonen specifiek is vastgelegd, is er geen verdere verdeling meer gemaakt; de gebouwen mogen dus vrij binnen het woonvlak worden geplaatst; er dient alleen een afstand van drie meter tot de bestemmingsgrens in acht genomen te worden. Door het inrichtingsplan is al een sterke landschappelijke inpassing verankerd.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 5 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 6 wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. In artikel 7 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 8 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Artikel 9 bevat de gebruikelijke mogelijkheid om af te wijken van bestemmingsgrenzen als dat technisch nodig is voor een betere realisering.

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 10 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgescreven 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 11 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Landgoed Ellestraat - Heikant".

H6. 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. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd en planschade is geregeld. 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 belangrijker 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 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.