

Raadsbesluit

RA/16.0085

GEMEENTE HULST
Conform besloten

Raad: 13-10-2016



nummer : Rb2016/52

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Landgoed Ellestraat, Heikant'

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

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Landgoed Ellestraat, Heikant' waarin de bouw van twee landgoedwoningen en de realisatie van een openbaar toegankelijk natuurgebied mogelijk wordt gemaakt;

overwegende, dat:

- het ontwerp bestemmingsplan incl. bijlagen gedurende de periode van 30 juni tot en met 10 augustus 2016 ter inzage hebben gelegen;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er vier zienswijzen zijn ontvangen;
- de zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan niet vast te stellen, of wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
- de vooroverlegpartners in kunnen stemmen met de ontwikkeling;
- met de initiatiefnemers een overeenkomst is afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal, uitvoering, onderhoud en openbare toegankelijkheid van de ontwikkeling en het betalen van een bijdrage voor het toevoegen van de twee woningen.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 27 september 2016;

De raad van de gemeente Hulst;

B E S L U I T :

- het bestemmingsplan 'Landgoed Ellestraat, Heikant' bestaande uit planregels, een toelichting en de verbeelding ongewijzigd vast te stellen.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 13 oktober 2016 aangenomen

met 12 stemmen vóór en 1 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier

De Raadsvoorzitter

Bestemmingsplan “Landgoed Ellestraat, Heikant”.

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 31 augustus 2016

Inhoud	pag.
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Zienswijzen	4
2.1. Ingediende zienswijzen	4
2.2. Ontvankelijkheid	4
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
4. Ambtshalve wijzigingen en aanpassingen	11

Bijlagen:

- Zienswijzen
- Vooroverlegreacties

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan “Landgoed Ellestraat, Heikant” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 30 juni tot en met 10 augustus 2016 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn vier zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de 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. Ook wordt aandacht geschonken aan de vooroverlegreacties die naar aanleiding van de ter inzagelegging bij de gemeente zijn ontvangen. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast. In hoofdstuk 4 worden, indien van toepassing, de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2. zienswijzen en vooroverlegreactie

2.1 Ingediende zienswijzen

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

1. J.G.A. de Kind, Ellestraat 50, 4566 AZ, Heikant, (brief ontvangen op 6 juli 2016, no. 16/04216);
2. L.J.M. Beeckman, Ellestraat 37, 4566 AX, Heikant (brief van 1 augustus 2016, ontvangen op 4 augustus 2016, no. 16/05084);
3. J. Vonk, Ellestraat 39, 4566 AX, Heikant (brief van 1 augustus 2016, ontvangen op 4 augustus 2016, no. 16/05083);
4. Dhr. J.A.M. Sturm, Vylainlaan 17, 4566 AV, Heikant en dhr. A.A.M. Sturm, Wilhelminastraat 38, 4564 AE, Sint Janteen (brief van 7 augustus 2016, afgegeven aan de balie van de gemeentewinkel op 9 augustus 2016, no. 16/05231).

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen 1 tot en met 3 zijn tijdig ingediend. Reclamanten wonen in de nabijheid van het plangebied. Op grond hiervan worden de zienswijzen als ontvankelijk geacht en kunnen de eigenaren als belanghebbende worden beoordeeld.

Zienswijze 4 is eveneens binnen de termijn ingediend. Reclamanten wonen niet in de nabijheid van het plangebied. In deze fase van de procedure mag door eenieder een zienswijze worden ingediend. Daarmee wordt ook deze zienswijze als ontvankelijk geacht.

2.3 Vooroverlegreacties

Op basis van art. 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de gebruikelijke vooroverlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om een reactie in te dienen.

- Waterschap Scheldestromen (brief van 14 juni 2016, ontvangen op 16 juni 2016, no. 16/03827);
- Provincie Zeeland (brief van 3 augustus 2016, ontvangen op 4 augustus 2016, no. 16/05069).

3. Samenvatting en beoordeling zienswijze en vooroverleg

1. *Samenvatting zienswijze J.G.A. de Kind, Ellestraat 50, 4566 AZ, Heikant, (brief ontvangen op 6 juli 2016, no. 16/04216):*

1. Er is sprake van zowel een grondwaterbeschermingsgebied, als een natuurgebied. Hierop zou niet gebouwd mogen worden;
2. Voor een landhuis horen de bospercelen groter te zijn en toegankelijk te zijn. Gevreesd wordt dat dit landgoed net als het nieuwe landgoed aan De Schommeling/Heerstraat niet toegankelijk wordt;
3. Reclamant wenste in 1994 zijn woning verder naar achter te bouwen, maar diende van de gemeente Hulst in de rooilijn te bouwen. De geplande landgoedwoningen worden niet aan de straatzijde, maar verder op het perceel gebouwd, dit is geen gelijke behandeling. Daarom zouden de landgoedwoningen er niet moeten komen.

Overwegingen:

- Ad 1. Het is correct dat er sprake is van een grondwaterbeschermingsgebied. Het is daarom niet toegestaan om voor de bouw van de woningen en de inrichting van het landgoed gebruik te maken van uitlogende materialen. De te bouwen landgoedwoningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering die onder de Ellestraat ligt. Hiermee is het behoud van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater beschermd. Waterschap Scheldestromen heeft ingestemd met deze ontwikkeling.
- Ad 2. De voorwaarden voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed komen voort uit het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. De provinciale randvoorwaarden zijn vastgelegd in bijlage 3 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Tevens heeft de gemeente Hulst nader beleid voor landgoederen vastgesteld, het gemeentelijk beleid is gedetailleerder dan het provinciale beleid. Bij het opstellen van de plannen is door de adviseurs van de ontwikkelaar rekening gehouden met het gemeentelijk en provinciaal beleidskader. Het ontwerp en inrichting van het landgoed, alsmede de omvang van het landgoed voldoen aan zowel de provinciale, als gemeentelijke beleidskaders. Het is overigens geen verplichting om in de nieuwe landgoederenregeling bos aan te planten. Er moet sprake zijn van het versterken van het landschap.
- Openbare toegankelijkheid is een onderdeel van zowel het provinciale, als het gemeentelijke beleid. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een bij een notaris vastgelegde privaatrechtelijke overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente Hulst. Na inrichting van het gebied zal er op worden toegezien dat deze afspraken worden nageleefd. Indien het landgoed niet openbaar toegankelijk is heeft de gemeente voldoende handhavings- en sanctiemogelijkheden om hier tegen op te treden.
- Kennis wordt genomen van de opmerking over het landgoed aan de Heerstraat. Deze opmerking, evenals de afspraken over openbare toegankelijkheid welke in een privaatrechtelijke overeenkomst zijn vastgelegd, geven geen aanleiding bij voorbaat er vanuit te gaan dat het gebied niet openbaar toegankelijk wordt gemaakt.
- Ad 3. De woning van reclamant staat kort op enkele naastgelegen woningen. Dat destijds de gemeente vast heeft gehouden aan het bouwen in de rooilijn is vanuit stedenbouwkundig oogpunt nog steeds goed verdedigbaar. Dit geeft een rustig straatbeeld. Een landgoedwoning dient allure uit te stralen, dient architectonische uniciteit te hebben en is daarom een bijzondere situatie ten opzichte van de omliggende bestaande woningen. Het bouwen in de rooilijn zou de uitstraling van het landgoed te kort doen. Onder andere en oprijlaan geeft het landgoed de gewenste allure.
- De locatie van de woningen aan de zuidzijde van het landgoed is overigens bewust gekozen als de best in te passen locatie ten opzichte van de omliggende woningen, als voor de landschappelijke ontwikkelingen die op het landgoed plaats vinden.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Ellestraat, Heikant'.

2. Samenvatting zienswijze L.J.M. Beeckman, Ellestraat 37, 4566 AX, Heikant (brief van 1 augustus 2016, ontvangen op 4 augustus 2016, no. 16/05084):

Algemeen: De zienswijze van reclamant Beeckman komt overeen met de zienswijze van reclamant Vonk. De samenvatting en beantwoording komt daarom grotendeels overeen.

1. Omdat er in de omgeving al veel bestaande natuur is met een goed vertakt netwerk aan recreatieve paden, heeft het landgoed amper meerwaarde voor natuur en recreatie. De landgoedregeling is een dekmantel voor het bouwen van landgoedwoningen aan de Ellestraat;
2. De stagnerende invulling van het landgoed aan de Heerstraat geeft aan dat er onvoldoende vraag is naar de bouwmogelijkheden van landgoedwoningen;
3. Er is geen behoefte aan een nieuwe verbinding tussen de natuurgebieden De Schommeling en de Wildelanden, omdat er reeds een bestaande verbinding is op 250 meter van de ontwikkeling. Deze bestaande verbinding is korter en veiliger.
4. De aanleg van het landgoed zal het open karakter en de karakteristieke doorkijken vernietigen;
5. De aanleg van het landgoed zal er toe leiden dat het vrije uitzicht van reclamant wordt beperkt;
6. Het aanleggen van een wandelpad zal de privacy op het perceel van reclamant beperken;
7. Gelet op de ervaringen van het landgoed aan de Heerstraat verwacht reclamant dat de gemeente Hulst niet in staat is om sturing te geven aan de invulling en uitgangspunten van het landgoed.

Overwegingen:

- Ad 1 Bij het opstellen van het gemeentelijk landgoederenbeleid is er gezocht naar locaties die juist aansluiten bij bestaande natuur en bestaande recreatieve paden. Wij zijn overtuigd dat een landgoed op die locatie dan zowel landschappelijk, als recreatief meerwaarde heeft ten opzichte van een locatie die juist niet is aangesloten op andere recreatieve routes, of landschappelijk niet in het gebied past. De zoekgebieden voor nieuwe landgoederen liggen derhalve dan ook in het kleinschalige coulisselandschap aan de kant van de grens met België.
Samen met de provincie Zeeland zijn wij van mening dat de landgoedregeling voldoende compenserende maatregelen in zich heeft dat de meerwaarde van de landschappelijke en recreatieve investering zwaarder wegen dan het toevoegen van één of meerdere landgoedwoningen in het buitengebied. De regeling wordt behalve in Zeeland ook in andere provincies gehanteerd.
- Ad 2 Het landgoed aan de Heerstraat waar door reclamant naar wordt verwezen heeft drie kavels waarop een woning mag worden gebouwd. Alle drie de kavels zijn inmiddels verkocht. Op twee kavels zijn inmiddels woningen gerealiseerd.
- Ad 3 De recreatieve paden van beide natuurgebieden sluiten niet rechtstreeks op elkaar aan, waardoor gebruikers circa 150 meter langs de Ellestraat moeten lopen. In de nieuwe situatie sluiten de recreatieve paden wel op elkaar aan en dient de Ellestraat recht over gestoken worden. Dit is een veiligere verbinding, maar dat betekent niet dat de bestaande verbinding per definitie onveilig is. De bestaande verbindingen blijven overigens wel gewoon gehandhaafd, waardoor gebruikers de mogelijkheid hebben een ommetje te lopen.
- Ad 4 De inrichting van het landgoed zal inderdaad invloed hebben op de openheid en doorkijken van het landschap. Ten opzichte van de huidige eenzijdige inrichting als akker en als weiland, is de nieuwe inrichting met bloem- en kruidenrijk grasland, rijen knotwilgen, struweelhagen, een eikenbosje, enkele solitaire landschapsbomen en een aantal poelen meer afwisselend en landschappelijk aantrekkelijk. Overigens is het niet de bedoeling dat de nieuwe landgoedwoningen en de beplanting de doorkijken helemaal zullen wegnemen. Verder is er noordelijk van het landgoed nog een doorkijk richting de Sint Jansteepolder en natuurgebied de Schommeling.
- Ad 5 Met de inrichting van het landgoed is getracht rekening te houden met het uitzicht van omwonenden. Toegegeven wordt dat de noodzakelijke beplanting wel invloed kan hebben op het uitzicht van reclamant. Opgemerkt wordt dat de afstand vanaf de achtergevel van de

woning tot het geplande eikenbosje circa 165 meter bevat en hooguit het zijuitzicht kan beïnvloeden. Ondanks de aanplant van beplanting op het nieuwe landgoed aan de Ellestraat heeft reclamant nog een zeer weids uitzicht en neemt het doorgaans meer gewaardeerde natuurlijke karakter van de omgeving toe.

- Ad 6 Op het landgoed worden openbare toegankelijke wandelpaden aangelegd. Dit is een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van een nieuw landgoed. Gelet op de afstand van circa 200 meter tot de achtergevel van de woning van reclamant wordt de inbreuk op de privacy als nihil ingeschat. Deze afstand is vergelijkbaar tot de afstand van de woning van reclamant tot de Ellendijk, welke ook openbaar toegankelijk is. Daarnaast wordt er nog beplanting aangeplant tussen het wandelpad en woning van reclamant.
- Ad 7. Kennis wordt genomen van de opmerking van reclamant. Er wordt op gewezen dat er een notarieel vastgelegde en privaatrechtelijke overeenkomst is tussen de gemeente en de ontwikkelaar waarin afspraken zijn gemaakt over openbare toegankelijkheid, inrichting en instandhouding van het nieuwe landgoed.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Ellestraat, Heikant'.

3. *Samenvatting zienswijze J. Vonk, Ellestraat 39, 4566 AX, Heikant (brief van 1 augustus 2016, ontvangen op 4 augustus 2016, no. 16/05083):*

Algemeen: De zienswijze van reclamant. Vonk komt overeen met de zienswijze van reclamant Beekman. De samenvatting en beantwoording komt daarom grotendeels overeen.

1. Omdat er in de omgeving al veel bestaande natuur is met een goed vertakt netwerk aan recreatieve paden, heeft het landgoed amper meerwaarde voor natuur en recreatie. De landgoedregeling is een dekmantel voor het bouwen van landgoedwoningen aan de Ellestraat;
2. De stagnerende invulling van het landgoed aan de Heerstraat geeft aan dat er onvoldoende vraag is naar de bouw mogelijkheden van landgoedwoningen;
3. Er is geen behoefte aan een nieuwe verbinding tussen de natuurgebieden De Schommeling en de Wildelanden, omdat er reeds een bestaande verbinding is op 250 meter van de ontwikkeling. Deze bestaande verbinding is korter en veiliger.
4. De aanleg van het landgoed zal het open karakter en de karakteristieke doorkijken vernietigen;
5. De aanleg van het landgoed zal er toe leiden dat het vrije uitzicht van reclamant wordt beperkt;
6. Het aanleggen van een wandelpad zal de privacy op het perceel van reclamant beperken;
7. Gelet op de ervaringen van het landgoed aan de Heerstraat verwacht reclamant dat de gemeente Hulst niet in staat is om sturing te geven aan de invulling en uitgangspunten van het landgoed.

Overwegingen:

- Ad 1 Bij het opstellen van het gemeentelijk landgoederenbeleid is er gezocht naar locaties die juist aansluiten bij bestaande natuur en bestaande recreatieve paden. Wij zijn overtuigd dat een landgoed op die locatie dan zowel landschappelijk, als recreatief meerwaarde heeft ten opzichte van een locatie die juist niet is aangesloten op andere recreatieve routes, of landschappelijk niet in het gebied past. De zoekgebieden voor nieuwe landgoederen liggen derhalve dan ook in het kleinschalige coulisselandschap aan de kant van de grens met België.
- Samen met de provincie Zeeland zijn wij van mening dat de landgoedregeling voldoende compenserende maatregelen in zich heeft dat de meerwaarde van de landschappelijke en recreatieve investering zwaarder wegen dan het toevoegen van één of meerdere landgoedwoningen in het buitengebied. De regeling wordt behalve in Zeeland ook in andere provincies gehanteerd.

- Ad 2 Het landgoed aan de Heerstraat waar door reclamant naar wordt verwezen heeft drie kavels waarop een woning mag worden gebouwd. Alle drie de kavels zijn inmiddels verkocht. Op twee kavels zijn inmiddels woningen gerealiseerd.
- Ad 3 De recreatieve paden van beide natuurgebieden sluiten niet rechtstreeks op elkaar aan, waardoor gebruikers circa 150 meter langs de Ellestraat moeten lopen. In de nieuwe situatie sluiten de recreatieve paden wel op elkaar aan en dient de Ellestraat recht over gestoken worden. Dit is een veiligere verbinding, maar dat betekent niet dat de bestaande verbinding per definitie onveilig is. De bestaande verbindingen blijven overigens wel gewoon gehandhaafd, waardoor gebruikers de mogelijkheid hebben een ommetje te lopen.
- Ad 4 De inrichting van het landgoed zal inderdaad invloed hebben op de openheid en doorkijken van het landschap. Ten opzichte van de huidige eenzijdige inrichting als akker en als weiland, is de nieuwe inrichting met bloem- en kruidenrijk grasland, rijen knotwilgen, struweelhagen, een eikenbosje, enkele solitaire landschapsbomen en een aantal poelen meer afwisselend en landschappelijk aantrekkelijk. Overigens is het niet de bedoeling dat de nieuwe landgoedwoningen en de beplanting de doorkijken helemaal zullen wegnemen. Verder is er noordelijk van het landgoed nog een doorkijk richting de Sint Jansteenvolder en natuurgebied de Schommeling.
- Ad 5 Voordat de procedure omtrent het bestemmingsplan werd opgestart heeft op 26 augustus 2015 op het gemeentehuis van Hulst een gesprek tussen reclamant, de initiatiefnemer, zijn adviseur en zijn landschapsarchitect plaats gevonden over onderhavige ontwikkelingen. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat er rekening zal worden gehouden met het uitzicht en privacy van reclamant en dat de ontwikkeling ook wat waterproblemen aan de achterzijde van het perceel van reclamant zou kunnen oplossen. Desondanks zal de inrichting van het landgoed invloed hebben op het uitzicht aan de achterzijde van omwonenden.
- Ad 6 Op het landgoed worden openbare toegankelijke wandelpaden aangelegd. Dit is een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van een nieuw landgoed. Bij de inrichting van het gebied is rekening gehouden met de privacy van reclamant. Het pad wordt dusdanig aangelegd dat er vrijwel altijd beplanting staat tussen woning van reclamant en het wandelpad. De privacy van reclamant is daarmee gewaarborgd.
- Ad 7. Kennis wordt genomen van de opmerking van reclamant. Er wordt op gewezen dat er een notarieel vastgelegde en privaatrechtelijke overeenkomst is tussen de gemeente en de ontwikkelaar waarin afspraken zijn gemaakt over openbare toegankelijkheid, inrichting en instandhouding van het nieuwe landgoed.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Ellestraat, Heikant'.

4. *Samenvatting zienswijze dhr. J.A.M. Sturm, Vylainlaan 17, 4566 AV, Heikant en dhr. A.A.M. Sturm, Wilhelminastraat 38, 4564 AE, Sint Jansteen (brief van 7 augustus 2016, afgegeven aan de balie van de gemeentewinkel op 9 augustus 2016, no. 16/05232):*

1. Meerdere malen is door de gemeente Hulst geweigerd medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op deze locatie, de laatste keer was dat in 2008;
2. Destijds mocht er geen woning worden gebouwd vanwege onder andere strijd met het bestemmingsplan, ligging in een waterwingebied, ligging nabij een natuurgebied, ligging in een agrarisch gebied, het landelijke karakter van het gebied, weigering door de provincie, enz. Deze argumenten zijn nog steeds onverkort van toepassing;
3. Er is door de gemeente Hulst destijds meegedeeld dat er nooit op deze locatie gebouwd kan worden;
4. Het gevoel leeft dat er met twee maten wordt gemeten ten nadele van reclamanten;
5. In een recent gesprek met wethouder Hageman is gesproken over de beperking, c.q. stop van bouwcontingenten. Desondanks worden er nu weer twee woningen toegevoegd.

6. In eerder ingediend plan door reclamanten voor woningbouw aan de Vlasstraat is destijds deels medewerking verleend, terwijl aan andere plannen voor inbreidingsmogelijkheden wel volledig medewerking is verleend;
7. Reclamanten worden door de bestemmingswijziging financieel benadeeld en zullen hiervoor de gemeente Hulst verantwoordelijk stellen.

Overwegingen:

- Ad 1 In ons archief is geen besluit van B&W uit 2008 bekend voor de bouw van een woning op deze locatie. Het zou kunnen dat reclamant daarmee wijst op oudere besluiten, of dat er nooit een formeel verzoek hiervoor is ingediend. Gewezen wordt dat de bouw van de woningen op het perceel niet mogelijk zouden zijn, zonder de verplichte investering in het landschap en de openbare toegankelijkheid. Het verzoek om een landgoed aan te leggen is dus niet gelijk aan het verzoek om op het perceel enkel een woning te mogen bouwen.
- Ad 2 De door reclamanten aangehaalde gronden waarop de gemeente destijds geen medewerking aan hun verzoek hebben verleend worden hier punt voor punt behandeld.
- Strijd met het bestemmingsplan:*
De locatie is gelegen binnen de werking van het op 16 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. De bestemming van de gronden is agrarisch. Deze bestemming staat de ontwikkeling van een landgoed niet toe. Om de bouw en aanleg van het landgoed mogelijk te maken wordt onderhavige openbare voorbereidingsprocedure gevolgd.
- Ligging in een waterwingebied:*
Het is correct dat er sprake is van een grondwaterbeschermingsgebied. Dat betekent niet dat er geen woningen gebouwd mogen worden. Het is niet toegestaan om voor de bouw van de woningen en de inrichting van het landgoed gebruik te maken van uitlopende materialen. De te bouwen landgoedwoningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering die onder de Ellestraat ligt. Hiermee is het behoud van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater beschermd. Waterschap Scheldestromen heeft ingestemd met deze ontwikkeling.
- Ligging in een natuurgebied:*
Het perceel is gelegen op gronden met een agrarische bestemming. In de omgeving zijn er wel diverse percelen met de bestemming 'natuur'. De huidige agrarische bestemming is ecologisch minder interessant. Verwacht wordt dat de nieuwe inrichting de omliggende natuurgebieden zal versterken.
- Ligging in een agrarisch gebied:*
De agrarische waarde van de gronden in het dekzandgebied nabij de grens met België is relatief beperkt ten opzichte van de in onze gemeente meer noordelijk gelegen zeekelegronden. De gronden worden vooral gebruikt als weiland en voor maïsteelt. Op basis van de Structuurvisie Hulst in 2012 is aangegeven dat deze gronden in aanmerking kunnen komen voor een transformatie, zoals een landgoed. Het nieuwe landgoed hindert de werking van omliggende agrarische gronden niet.
- Het landelijke karakter van het gebied*
Het nieuwe landgoed is ruim en groen van opzet. Bij de inrichting van het gebied is aansluiting gezocht bij de omgeving. Het nieuwe landgoed dient het landelijke karakter en de karakteristiek van het gebied te versterken.
- Weigering door de provincie*
Op basis van provinciaal beleid is het bouwen van woningen buiten de bebouwde kom enkel toegestaan door gebruikmaking van de landgoederenregeling, of de ruimte voor ruimte regeling. Initiatiefnemer maakt gebruik van de provinciale landgoederenregeling. Het initiatief past binnen de provinciale beleidsregels voor nieuwe landgoederen en binnen het aanvullende gemeentelijk beleidskader. De provincie Zeeland heeft als vooroverlegpartner ingestemd met het initiatief.
- Ad 3 Uit onze archiefstukken zijn geen mededelingen te achterhalen, waarin staat dat er nooit op deze locatie mag worden gebouwd.

- Ad 4 Zie allereerst de reactie onder ad 1. Opgemerkt wordt dat bijvoorbeeld in 2008 de landgoederenregeling andere voorwaarden kende dan de huidige regeling. In 2008 diende voor de bouw van één landgoedwoning, het nieuwe landgoed een oppervlakte van tenminste 6 hectare te hebben. Voor de bouw van iedere extra woning, diende het landgoed met tenminste 1 hectare te worden vergroot. In 2012 heeft de Provincie Zeeland de voorwaarden voor een nieuw landgoed aangepast. Gelet op de omvang van het perceel zou hier in 2008 geen landgoed op kunnen worden ontwikkeld, terwijl het nu wel aan de voorwaarden voldoet van de in 2012 aangepaste landgoederenregeling.
- Ad 5 Het is correct dat de gemeente Hulst jaarlijks een gelimiteerd aantal woningen mag bouwen. Dat betekent niet dat er een bouwstop is, dat is ook onwenselijk. Het zou leiden tot een jaarlijkse kwaliteitsvermindering van de woningvoorraad. Onder andere vanwege gezinsverdunding en de aanhoudende toestroom van Belgen naar onze gemeente, is er de komende jaren nog altijd behoefte aan extra woningen. Daarnaast worden er ook jaarlijks woningen gesloopt, deze woningen zorgen ook weer voor ruimte op de nieuwbouwmarkt. De gemeente Hulst stemt haar woningbouwprogramma af met de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de Provincie Zeeland. De twee landgoedwoningen worden opgenomen in dit woningbouwprogramma.
Wel wordt opgemerkt dat het woningbouwcontingent er toe leidt dat nieuwbouwprojecten kritisch moeten worden beoordeeld op aantal woningen, soort woningen, voorraad in de omgeving en op kwaliteit. Voorliggend plan voldoet aan deze voorwaarden om hier mee in te kunnen stemmen.
- Ad 6 Kennis wordt genomen van opmerking van reclamanten. Hoewel de opmerking geen relevantie heeft op onderhavige ontwikkeling en procedure, wordt hier wel over opgemerkt dat de gemeente Hulst naar aanleiding van het aangehaalde verzoek voor een locatie aan de Vylainlaan en een locatie aan de Vlasstraat een wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen voor de bouw van respectievelijk één en twee woningen. In 2015 zijn reclamanten gewezen op een provinciale subsidie voor herstructurering van deze locatie, welke ook is toegekend.
- Ad 7 Indien reclamanten menen dat onderhavige ontwikkeling leidt tot inkomensderving, of vermindering van de waarde van een onroerende zaak, dan kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aanvraag op tegemoetkoming van deze schade worden gedaan.

Vooroverlegreacties

Samenvatting vooroverlegreacties:

1. Waterschap Scheldestromen:

De ontwikkelaar wordt geattendeerd dat voor de ontsluiting van de wandelpaden op de Ellendijk een ontheffing nodig is van de Keur Wegen en dat voor het aanleggen van de waterpartijen binnen het plangebied een watervergunning nodig is.

Overweging:

De opmerking van waterschap Scheldestromen over de ontheffing- en vergunningaanvraag worden doorgegeven aan de initiatiefnemer.

2. Provincie Zeeland:

De provincie Zeeland is van mening dat het om een passende ontwikkeling gaat dat een mooi en passend resultaat kan opleveren.

Overweging:

Met genoegen wordt kennis genomen van de vooroverlegreactie van de Provincie Zeeland.

Conclusie:

De ingediende vooroverlegreacties geven geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er worden geen ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.

Gemeente Hulst	
- 4 AUG. 2016	No. 16/05069
Afd.: Wonen en werken	
Kopie aan:	



bericht op brief van: 25 mei 2016

uw kenmerk:

ons kenmerk: 16008928/NWR.16.035

afdeling: Ruimte

bijlage(n):

behandeld door: J.W. Adriaanse

doorkiesnummer: 0118-752122

onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan
"Nieuw landgoed aan de Ellestraat te Heikant", gemeente Hulst

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

verzonden:

03 AUG. 2016

Middelburg, 3 augustus 2016

Geacht college,

Op 25 mei 2016 hebben wij van u het voorontwerp van het bestemmingsplan "Nieuw landgoed aan de Ellestraat te Heikant" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan ziet toe op het mogelijk maken van een nieuw landgoed aan de Ellestraat in het buitengebied ten zuiden van Heikant. Het landgoed voorziet in de mogelijkheid twee woningen te bouwen op een kavel van maximaal 6.800 m² met een totaal volume van 3.060 m³.

Wij zijn van mening dat het om een passende ontwikkeling gaat dat een mooi en passend resultaat kan opleveren. Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan geen opmerkingen.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
namens dezen,

wnd.

ir. P. Goossen,
hoofd afdeling Ruimte.



Waterschap **Scheldestromen**

Gemeente Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

uw bericht	: 25 mei 2016	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: e-mail van dhr. T. de Koster	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2016021212	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	:	verzenddatum	: 15 juni 2016
zaaknummer	: Z16.000613	projectnummer	:
(bij reactie graag dit nummer vermelden)			
onderwerp	: wateradvies plan 'Landgoed Ellestraat, Heikant' (landgoed)		

Middelburg, 14 juni 2016

Geachte heer, mevrouw,

Het plan 'Landgoed Ellestraat Heikant' (versie 17 mei 2016) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft ons aanleiding het volgende op te merken.

Het plangebied grenst aan de noordoostzijde aan de 'Elladijk'. Het waterschap is wegbeheerder van de Elladijk. Wij attenderen u en de initiatiefnemer erop dat voor een ontsluiting (weg, wandelpad) op de Elladijk een ontheffing nodig is van de Keur Wegen. In de ontheffing leggen we de voorwaarden vast van de ontsluiting.

In de onderbouwing geeft de initiatiefnemer aan dat water wordt aangelegd. Langs het plangebied is oppervlaktewater dat in beheer is bij het waterschap. Wij attenderen u en de initiatiefnemer erop dat voor werkzaamheden aan het oppervlaktewater een watervergunning nodig is. In de watervergunning leggen we de voorwaarden voor aanpassing van het watersysteem vast.

Deze brief is tevens het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van waterschap Scheldestromen

drs. C. Steur
adjunct afdelingshoofd Water

Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,
4337 PA Middelburg

Kennedylaan 1,
4538 AE Terneuzen

t 088 2461000 (lokaal tarief)
f 088 2461990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl