

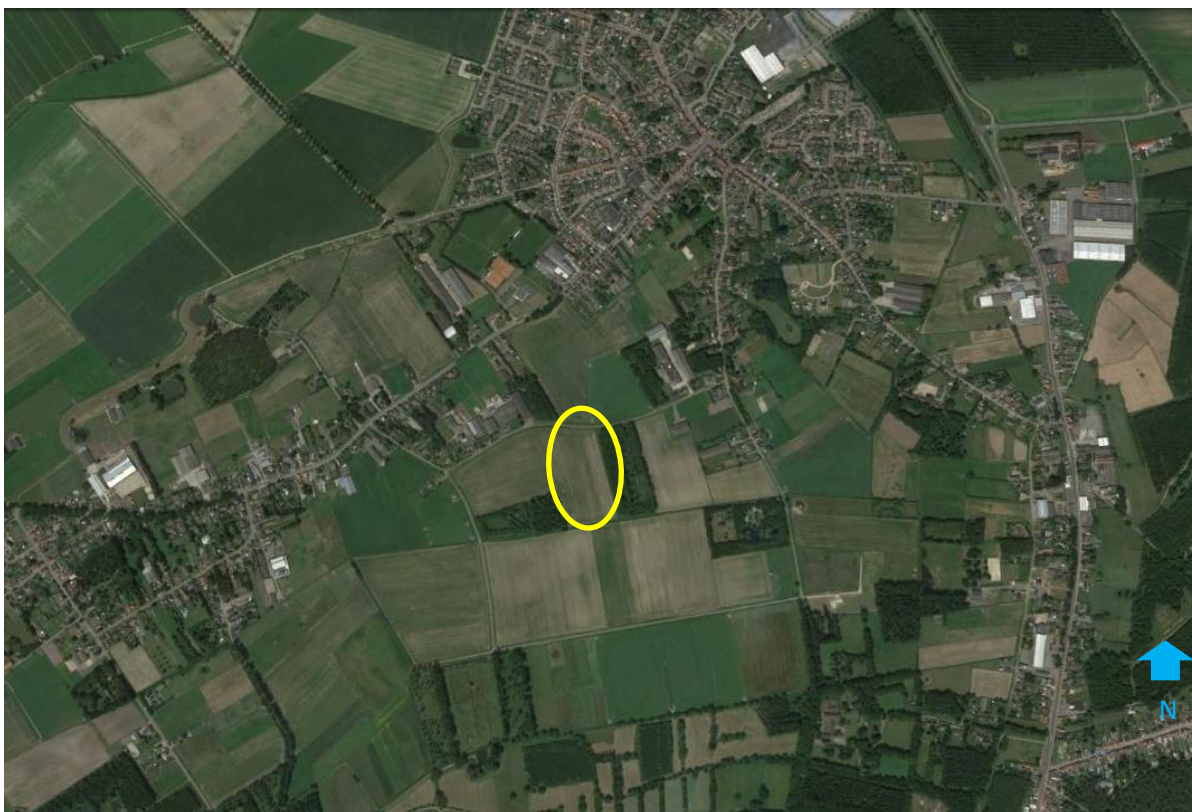
BESTEMMINGSPLAN LANDGOED WARANDASTRAAT SINT-JANSTEEN TOELICHTING



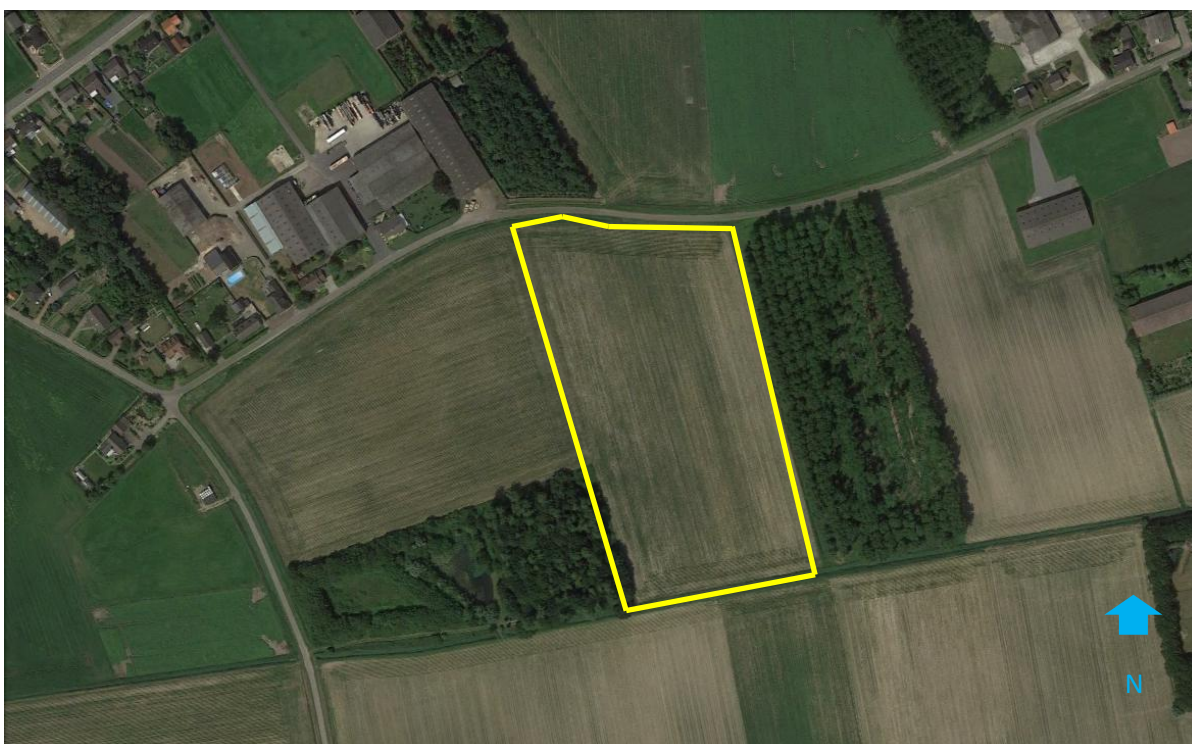
Titel:	Toelichting bestemmingsplan Landgoed Warandastraat Sint Jansteen
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.bpstjanwarandastr.001O
Project:	15-091
Datum:	15 juli 2015
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Familie de Cock
Informatie mede afkomstig van:	Stichting Landschapsbeheer Zeeland

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

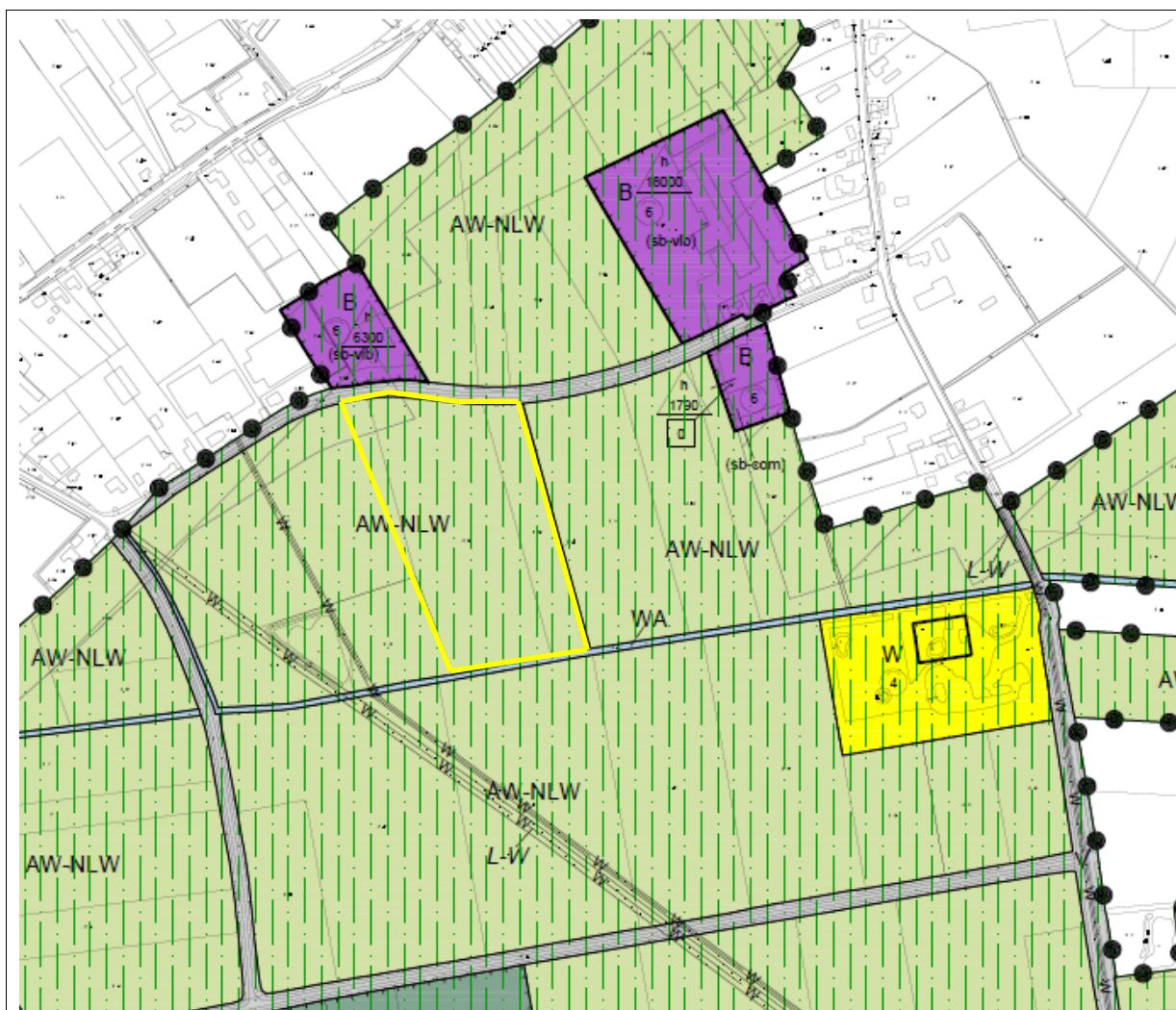


Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een perceel aan de Warandastraat in Sint Jansteen is nu tussen twee bospercelen een maisakker. 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 2 december 2014 besloten in principe en onder voorwaarden in te stemmen met deze ontwikkeling. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de beleidsregels nieuwe landgoederen. Een van deze voorwaarden is dat medewerking slechts kan worden verleend door middel van 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.

De noordwestelijke hoek van het perceel valt tevens onder de gebiedsaanduiding 'Kernrandzone'. In deze zone is het zonder vergunning niet toegestaan een fruitboomgaard op te richten. Het gehele perceel valt tevens onder de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. In deze zone mag alleen gebouwd worden als aangetoond wordt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het grondwaterbeschermingsgebied en dat daarover vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

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 is gelegen aan de Warandastraat in de Sint Jansteenspolder en omvat de kadastrale percelen gemeente Hulst sectie S percelen 1281 en 1282. Het plangebied is circa 31.870 m² groot en volledig in eigendom van de initiatiefnemers. Het plangebied kent thans een landbouwkundig gebruik (maisakker).

De Warandastraat is de noordgrens van het terrein. De zuidelijke begrenzing is een kavelsloot van het landbouwperceel langs De Schommeling. Aan de oostzijde ligt een bosperceel. De westzijde bestaat voor een deel uit landbouwgrond en is voor een deel ook bos.

2.2 Ontwerpaanleidingen

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

- De woning wordt gesitueerd in het verlengde van de middelste dam aan de Warandastraat op ongeveer 40 tot 50 meter afstand van de Warandastraat;
- De woning wordt in een klassieke/landelijke bouwstijl ontworpen;
- Uit gesprekken met omwonenden aan de noordzijde van de Warandastraat is naar voren gekomen dat er een zichtlijn vanaf hun percelen schuin over het plangebied tussen de bospercelen aan weerszijden van het plangebied door loopt; in het ontwerp wordt rekening gehouden met deze zichtlijn;
- Aan de oostzijde van het plangebied wordt vanaf de Warandastraat een wandelpad langs de bosrand gerealiseerd;
- De bospercelen worden aan de zuidzijde van het plangebied doorgezet tot op het plangebied;
- Gewenste streekeigen elementen op het landgoed zijn: hoogstamboomgaard, knotbomen, drinkput, hakhoutbos en akkerrand met plukbloemen.

2.3 Planopzet

Het schetsplan volgt de ontwerpaanleidingen, waarbij de woning op een privaat perceel op circa 40 tot 50 meter van de Warandastraat ligt. De toegangsweg loopt frontaal vanaf het huis recht naar de Warandastraat en krijgt door de inplanting van laanbomen aan weerszijden het karakter van een oprijlaan. De privétuin ligt aan de zuidzijde van het huis, uit het zicht van de Warandastraat. Het private perceel wordt omzoomd door een haag die deels gesloten (bijvoorbeeld hulst) en deels halfopen (bijvoorbeeld beukenhaag) kan zijn. Aan de zijkanten van de woning is een bijgebouw mogelijk.

Het landgoed is enerzijds toegankelijk door een wandelpad dat langs de oostzijde van het perceel, langs de rand van het bosperceel loopt. Dit wandelpad vormt een rechtstreekse koppeling tussen Sint Jansteen en het gebied De Schommeling. Met behulp van een nieuwe dam over de zuidelijke kavelsloot wordt de verbinding naar De Schommeling gerealiseerd. Aan de westzijde meandert een laarzenpad over het landgoed. Ter beschutting wordt aan de westzijde van het perceel een rij knotbomen geplaatst; deze beletten het uitzicht vanaf de percelen aan de noordzijde van de Warandastraat schuin over het perceel niet.

Het grootste deel van de hoogstamboomgaard is gesitueerd in de noordoosthoek van het perceel en begeleidt daar het wandelpad. Een kleinere uitbreiding is mogelijk ten noordwesten van het huis. Gedacht wordt aan walnoten, maar ook andere fruitbomen zijn mogelijk.

Ten zuiden van het privéperceel is ruimte voor een open en bloemrijk grasland met enkele kleine groepen bomen. Aan de zuidzijde van het perceel wordt de verdichting die al aanwezig is door de bospercelen aan weerszijde vergroot en ontstaat een mooi begeleide zichtlijn. In die zichtlijn is aan de zuidzijde van het perceel ruimte voor een drinkput. Deze drinkput met flauwe oevers biedt ook kansen als kraamkamer voor amfibieën.



Figuur 4. 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. Hoofddijn 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 en de inpassing in regionale woningmarktafspraken. Uitzondering op deze hoofddijn vormen kleinschalige ontwikkelingen (tot maximaal 10 woningen) in het landelijk gebied die bijdragen aan de geformuleerde doelstellingen voor de ontwikkeling van het landelijk gebied. Hiervoor wordt het niet noodzakelijk geacht dat deze onderdeel uitmaken van de regionale woningmarktafspraken.

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 en Sint Jansteen manifesteert zich van oudsher als gebied waar veel vlas wordt geteeld. Op basis van de karakteristieken van de ondergrond mag verwacht worden dat de agrarische sector, met name in de oudere polders, naar nieuwe vormen van inkomen zal moeten zoeken.

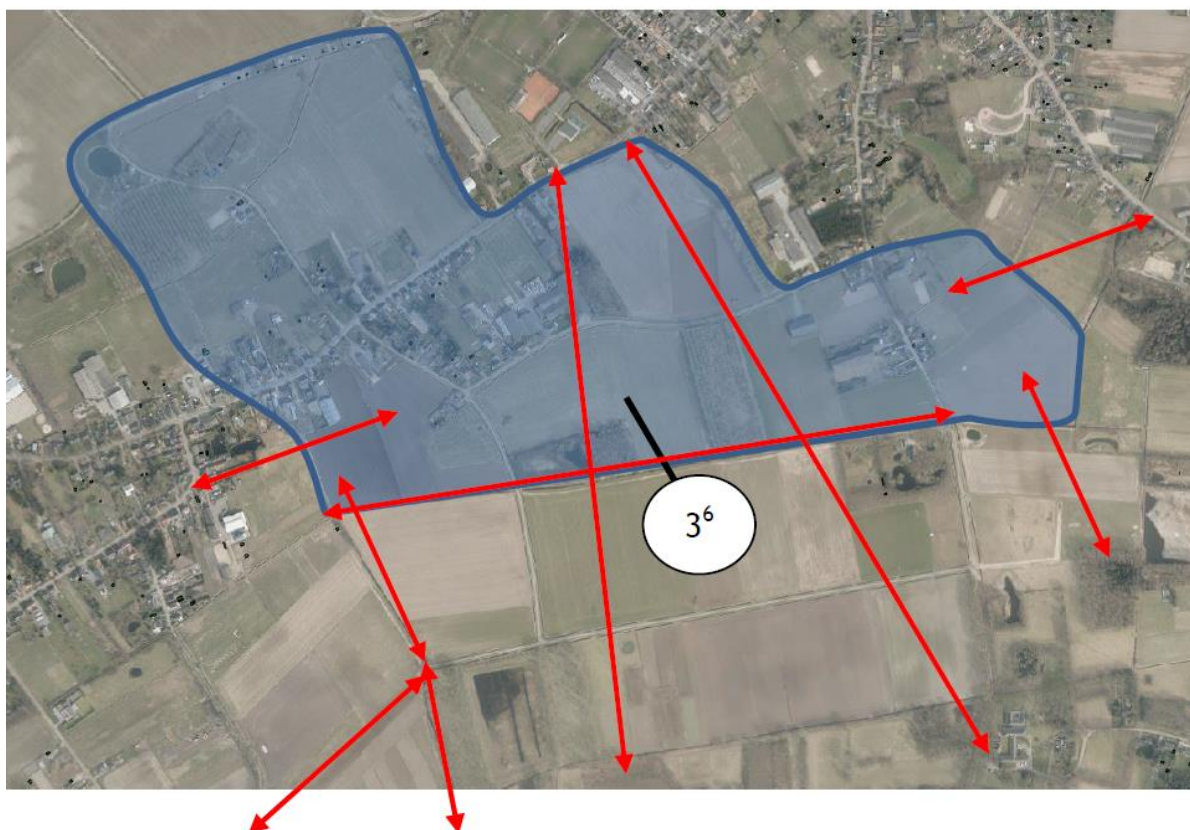
Het plangebied valt dan ook onder de strategie transformeren. In gebieden met de strategie transformeren is de precieze functionele invulling en de planning van de transformatie in de tijd nog niet bekend, maar gezien het functioneren van de gebieden staat de wenselijkheid van de transformatie niet ter discussie. De oorspronkelijke functie in het gebied, de vlaseelt, 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 5. 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 coulissenlandschap binnen de gemeente Hulst in aanmerking voor de vestiging van nieuwe landgoederen. Over de zone langs de Warandastraat (de Sint Jansteepolder) zijn de beleidsregels expliciet: *“Deze polder wordt aan de noord-, oost- en westzijde vrijwel geheel omsloten door lintbebouwing. Aan de zuidzijde is het natuur- en waterwingebied ‘de Schommeling’. ‘De Schommeling’ kent een vrij intensief netwerk van recreatiepaden. Het gebied is echter vanuit Nederland enkel vanaf het waterpompstation bij Kapellebrug en vanaf de Ellestraat in Heikant te betreden. Het hart van de Sint-Jansteepolder is vrij van bebouwing. Aan de noordzijde van de polder aan de Warandastraat is relatief veel bebouwing, bestaande uit burgerwoningen en agrarische bedrijven, waaronder een aantal vlasbedrijven. Het toevoegen van landgoederen past landschappelijk gezien het beste in dit deel van de polder. Medewerking wordt enkel verleend wanneer er recreatieve routes over het landgoed worden aangelegd welke een verbinding vormen tussen de kern Sint-Jansteen en het gebied ‘de Schommeling’.”*



Figuur 6. Zoekgebied Sint Jansteenvolder (Beleidskader nieuwe landgoederen, p. 10.)

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

- Omvang: in het gedefinieerde gebied maximaal drie landgoederen toegestaan met maximaal 6 wooneenheden;
- Bebouwing: landschappelijk ingepast, bouwwerken met allure, beeldkwaliteit aansluitend op landgoederen aan de Heerstraat;
- Recreatief medegebruik: schakel tussen kern Sint Jansteen / bossen De Schommeling / Landgoederen Heerstraat / Ellestraat / Vlasstraat. Doorgaande recreatieve routes verplicht;
- Inrichting: o.a. coulissenlandschap, veedrinkputten, bloemrijk grasland, natuurvriendelijke oevers, historisch kleinschalig agrarisch landschap;
- Procedure: wijziging van het gemeentelijk bestemmingsplan, waarbij zowel het woongedeelte (het landhuis) als het groenblauwe deel een daartoe passende bestemming dienen te krijgen.

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.

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 vrijstellingsbeleid 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.

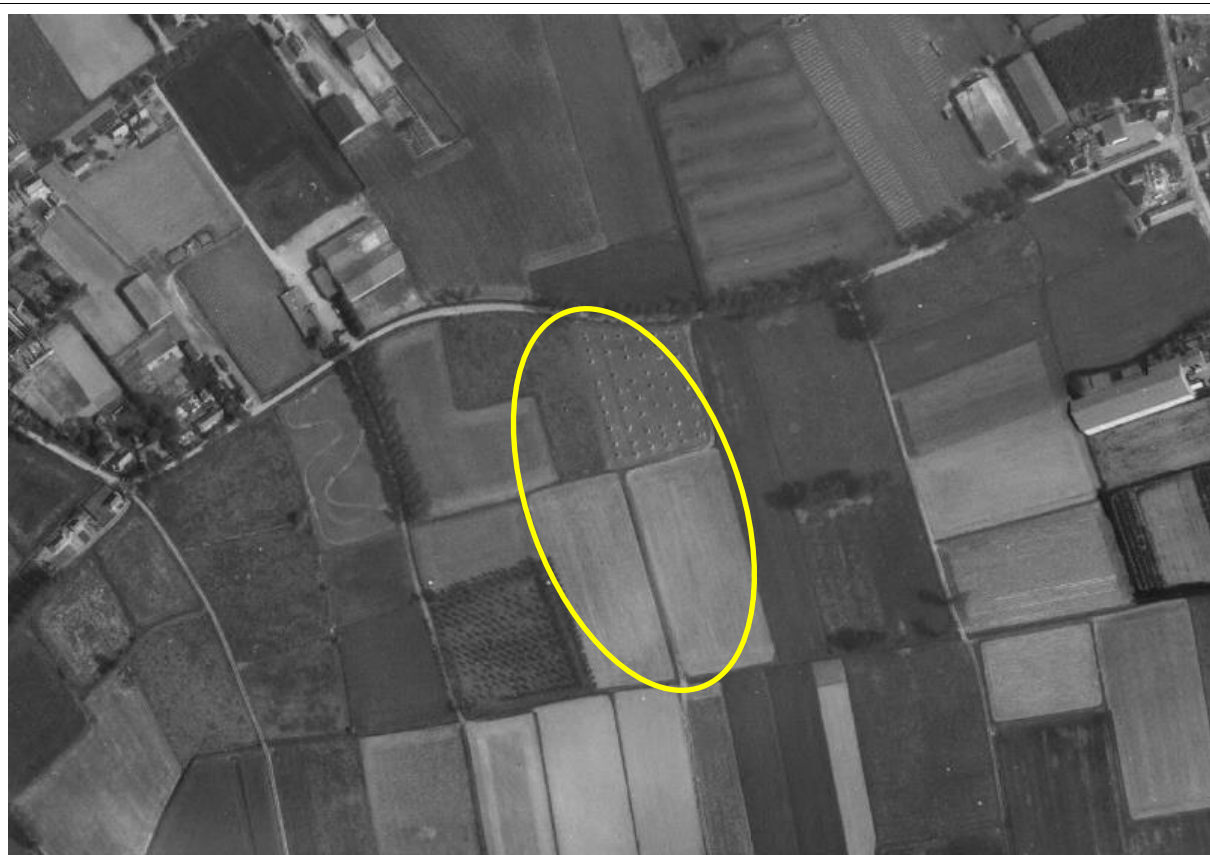
4.2 Landschap en cultuurhistorie

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 blijkt dat de Warandastraat toen al op het huidige tracé lag. Ook de watergang aan de zuidzijde lag al op de locatie waar die nu ook te vinden is. De luchtfoto uit 1970 toont aan dat de onderliggende percellering nauwelijks verandert. Opvallend is dat het bosperceel ten westen van het plangebied al wel, maar ten oosten van het plangebied nog niet bestond.



Figuur 7. Kadastrale kaart 1832



Figuur 8. Situatie 1970 (bron: Provincie Zeeland)

4.3 Ondergrond

Aardkundige waarden

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

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteitskaart (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.

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. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (winter) ligt dieper dan 80 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (zomer) ligt dieper dan 160 cm beneden maaiveld. In de zuidoosthoek van het perceel ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (winter) tussen 40-80cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand (zomer) dieper dan 120 cm beneden maaiveld.

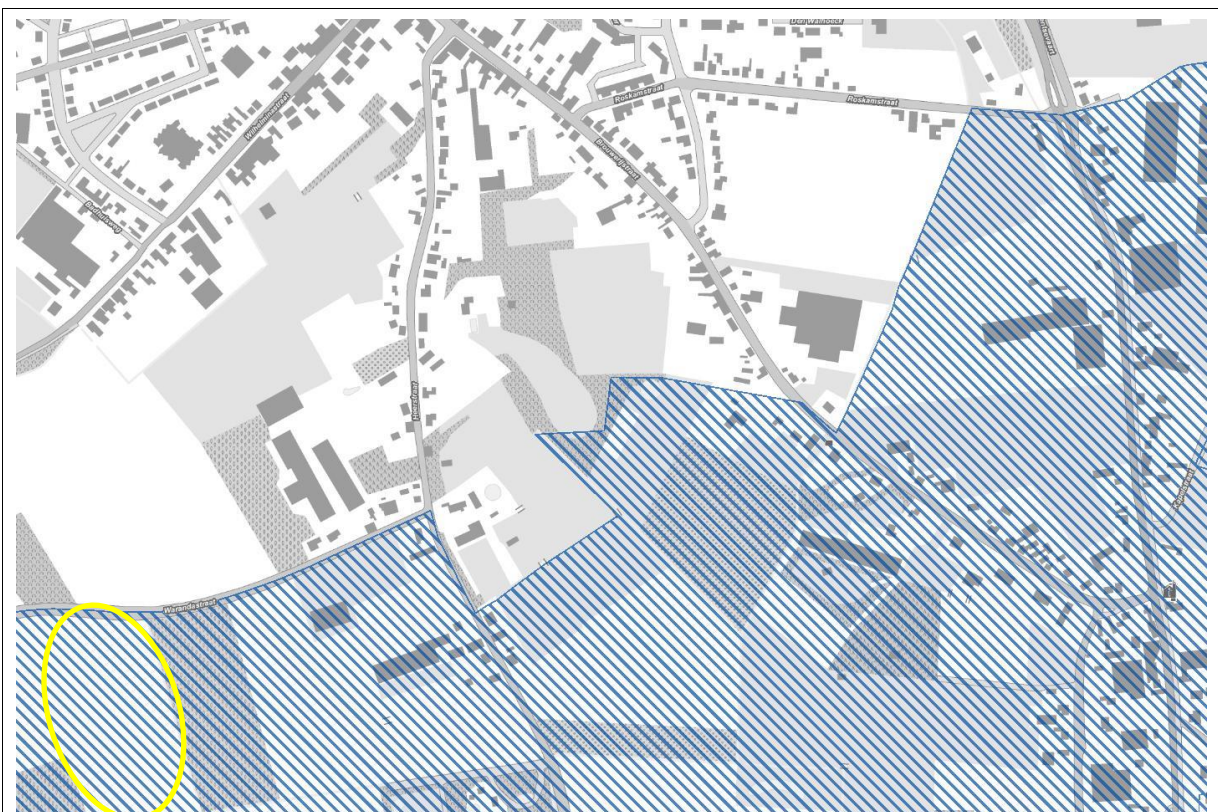
Het plangebied is weinig zettingsgevoelig en heeft ruime mogelijkheden voor infiltratie. Het oppervlaktewater ligt aan de oostzijde en zuidzijde van het plangebied.

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 6.374 m² groot. De maximale oppervlakte aan verharding en bebouwing wordt ingeschat op 700 m². Het hemelwater op het gehele perceel blijft relatief schoon. 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 voor problemen gaat zorgen. Bij overvloedige regenval wordt het hemelwater afgevoerd naar de watergangen langs de zijden van het perceel.

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 grondwaterbeschermingszone.



Figuur 9. Beschermingszone waterwingebied (bron: Waterschap Scheldestromen)

De bestemmingsregeling heeft verder geen invloed op de kwaliteit van het water. 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 als maisakker maakt het plangebied thans ecologisch volledig oninteressant. In een maisakker zijn geen beschermde soorten te verwachten. De transformatie tot een landgoed met een drinkput, diverse bomen, hoogstamfruitbomen en bloemrijk grasland verhoogt de ecologische waarden aanzienlijk.

Ecologische Hoofdstructuur

De dichtstbijzijnde delen van de Ecologische Hoofdstructuur bevinden zich in het waterwingebied Sint Jansteen. De afstand van het plangebied tot de Ecologische Hoofdstructuur bedraagt circa 250 meter. De ontwikkeling van een landgoed versterkt de functie van de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen invloed te verwachten op de kwaliteit van het water. Er is geen sprake van een effect op de Ecologische Hoofdstructuur.

4.6 Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking is beperkt. Er dient rekening gehouden te worden met een toevoeging van gemiddeld 5 motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Warandastraat. Het plangebied is rechtstreeks ontsloten op de Warandastraat ter plaatse van de huidige dam. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. De verkeersafwikkeling is daarmee voldoende gewaarborgd.

4.7 Milieuhinder

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

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

1. Warandastraat 9: vlasbedrijf. Deze activiteit valt onder teelt van vezelgewassen (0116).
2. Warandastraat 17: vlasbedrijf. Deze activiteit valt onder teelt van vezelgewassen (0116).
3. Warandastraat ong: composteringsbedrijf. Deze activiteit valt onder behandeling van onschadelijk afval (3821).

Voor een vlasbedrijf geldt een minimale afstand van 30 meter, voor een composteringsbedrijf in een gesloten gebouw een minimale afstand van 100 meter. De afstand tot het woonperceel is in alle gevallen groter. Het dichtstbijzijnde agrarisch bouwblok ligt op nog veel grotere afstand. De nieuwbouw van de woning legt geen belemmeringen op aan de omliggende bedrijven.

4.8 Grijze milieu-aspecten

Verkeerslawaaï

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is beperkt. De verkeersintensiteit op de Warandastraat is zeer laag. Op basis van deze beperkte verkeersintensiteit en de afstand tot de woning van meer dan 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

Er vindt per saldo geen verandering van het planologisch gebruik plaats. De actualisering van de bestemmingsregeling 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 1281 en 1282.

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-kavel, de bestemming Natuur voor de rest van het plangebied. De regels volgen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Aan beide bestemmingen is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen op landgoed' meegegeven; hieraan gekoppeld is de openbare toegankelijkheid binnen de bestemming Natuur. Het aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming Natuur is onverkort van toepassing verklaard, met dien verstande dat de aanleg van het landgoed (omzetten van huidig agrarisch gebruik naar natuur) niet onder het aanlegvergunningstelsel valt. In de bestemming Wonen zijn de minimale en maximale maatvoeringen die in het Beleidskader nieuwe landgoederen zijn geformuleerd, vertaald. Omdat het bestemmingsvlak voor Wonen specifiek is vastgelegd, is er geen verdere verdeling meer gemaakt; het hoofdgebouw en het bijgebouw mag dus vrij op de landgoedkavel worden geplaatst; er dient alleen een afstand van drie meter tot de bestemmingsgrens in acht genomen te worden.

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 Warandastraat Sint Jansteen".

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 wordt een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Tevens worden afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

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

6.2 Handhaving

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

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

Het ontwerp bestemmingsplan wordt op 15 juli 2015 gedurende zes weken ter visie gelegd.

Bijlage 1. Watertoetstabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	n.v.t..
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Verhard oppervlakte neemt toe. Hemelwater infiltreert en wordt conform bestaande situatie afgevoerd.
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Geen waterschapsobjecten in omgeving
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Er wordt gebruik gemaakt van een septic tank. Alle oppervlakten van de verhardingen zijn schoon. Hemelwater infiltreert rechtstreeks in het plangebied.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	n.v.t.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	n.v.t.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	n.v.t.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	n.v.t.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Agrarisch gebruik met vermesting vermindert met een verbetering van de waterkwaliteit tot gevolg.
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	n.v.t.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	n.v.t.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er wordt een drinkput aangelegd.
Onderhouds(mogelijk-heid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Om een koppeling naar de Schommeling te maken is een dam over de zuidelijke watergang nodig
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	uitrit op de Warandastraat via de bestaande dam

