

Toelichting wijzigingsplan

*Buitengebied 6^e herziening (Roverbergsedijk 13,
Lamswaarde)*

Ontwerp, bouw, milieu en ruimtelijke ordening



**Van Dun Advies BV**

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Hulst
Opdrachtgever:	R.H.J. Vermuë Meloweg 4 4569 PG Graauw
Projectlocatie:	Roverbergsedijk 13 4586 LA Lamswaarde
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV T.J.G.M. Hesselmans
Projectnummer:	14183.002
Opgesteld:	09-12-2014
Status:	Definitief
Naam:	Buitengebied 6 ^e herziening (Roverbergsedijk 13, Lamswaarde)
IMRO-code:	NL.IMRO.0677.bpbuitengebied6h.001O

Inhoudsopgave

INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Doel.....	4
1.4 Vigerend planologisch regime	4
1.5 Procedure	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	6
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.2.1 Omgevingsplan 2012- 2018.....	7
3.2.2 Verordening ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Structuurvisie	9
3.3.2 Bestemmingsplan	10
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	12
4.1 Waterhuishouding	12
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	12
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	13
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	13
4.1.4 Toetsing aan waterschapsdoelstellingen	13
4.2 Natuur	13
4.2.1 EHS	13
4.2.2 Flora- en Fauna	14
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	14
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	14
4.3.2 Archeologie	15
4.4 Milieuzonering	16
4.5 Wet geurhinder en veehouderij	16
4.6 Wegverkeerslawaaï	17
4.7 Luchtkwaliteit	17
4.8 Landschap.....	18
4.9 Bodemkwaliteit.....	18
4.10 Externe veiligheid	19
4.11 Technische infrastructuur	19
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	20
5.1 Inleiding	20
5.2 Algemene toelichting verbeelding	20
5.3 Algemene toelichting regels.....	20
5.4 Toelichting bestemmingen	20
6. UITVOERBAARHEID.....	21
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	21
6.2.2 Zienswijzen en beroep	21
7. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	22

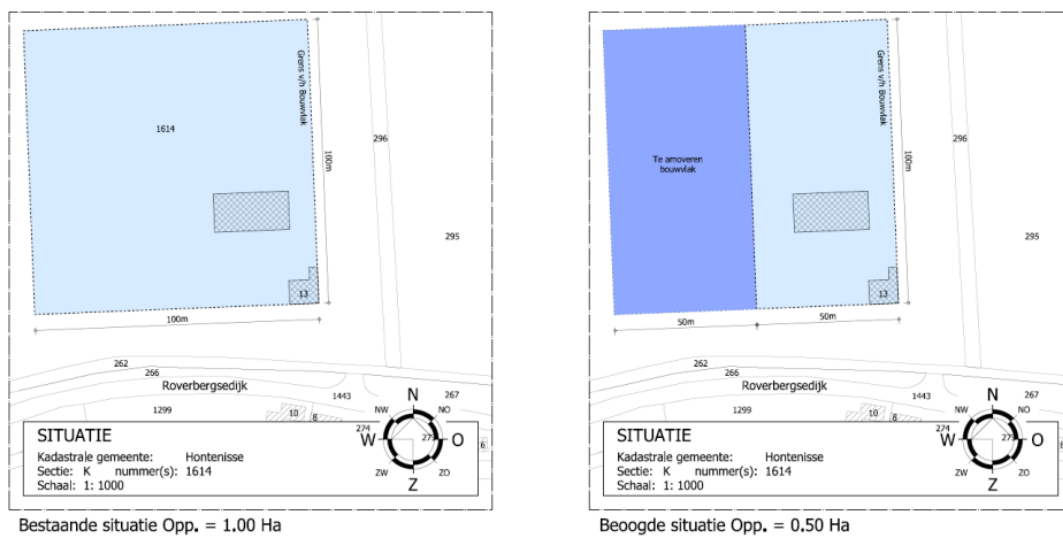
Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven omtrent het beoogde initiatief. Hierbij komen de aanleiding, plangebied, doel, vigerend planologisch regiem en procedure aan bod.

1.1 Aanleiding

Dhr. Vermuë, eigenaar van VOF Vermuë –Verbist, hierna initiatiefnemer, exploiteert aan de Roverbergsedijk 13 te Lamswaarde een akkerbouwbedrijf. Echter is de initiatiefnemer voornemens het bedrijf te verkopen.

Op de locatie is momenteel een bouwvlak aanwezig van 1 hectare met een afmeting van 100 meter bij 100 meter met de bestemming 'agrarisch'. Aangezien het bedrijf van de initiatiefnemer op een andere locatie is voortgezet, is de locatie aan de Roverbergsedijk 13, hierna projectlocatie, te koop gezet en onlangs verkocht. De koop van de projectlocatie gaat echter enkel door indien de bestemming van de locatie wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Hiertoe wenst de initiatiefnemer de bestemming van de projectlocatie te wijzigen. Zoals in figuur 1 is weergegeven wordt het bouwvlak gehalveerd waardoor het beoogde bouwvlak een omvang krijgt van 0,5 hectare met de bestemming 'Wonen'. De bestaande bebouwing blijft in de beoogde situatie ongewijzigd en zal, ook na halvering van het bouwvlak, volledig binnen het bouwvlak gelegen zijn.



figuur 1: Bestaand bouwvlak met bebouwing (links), gewenst bouwvlak met bebouwing (rechts)

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hulst. De initiatiefnemer is eigenaar van het agrarische bouwvlak dat gelegen is aan de Roverbergsedijk 13 te Lamswaarde. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hontenisse sectie K, nummer 1614. De projectlocatie is gelegen op circa 480 meter afstand van de kom van Lamswaarde. De projectlocatie bevindt zich in de polder op een afstand van circa 2,5 kilometer afstand van de Westerschelde. In de nabije omgeving van het bedrijf bevinden zich voornamelijk burgerwoningen en een aantal veehouderijbedrijven. In figuur 2 is de ligging van de projectlocatie weergegeven met een luchtfoto.



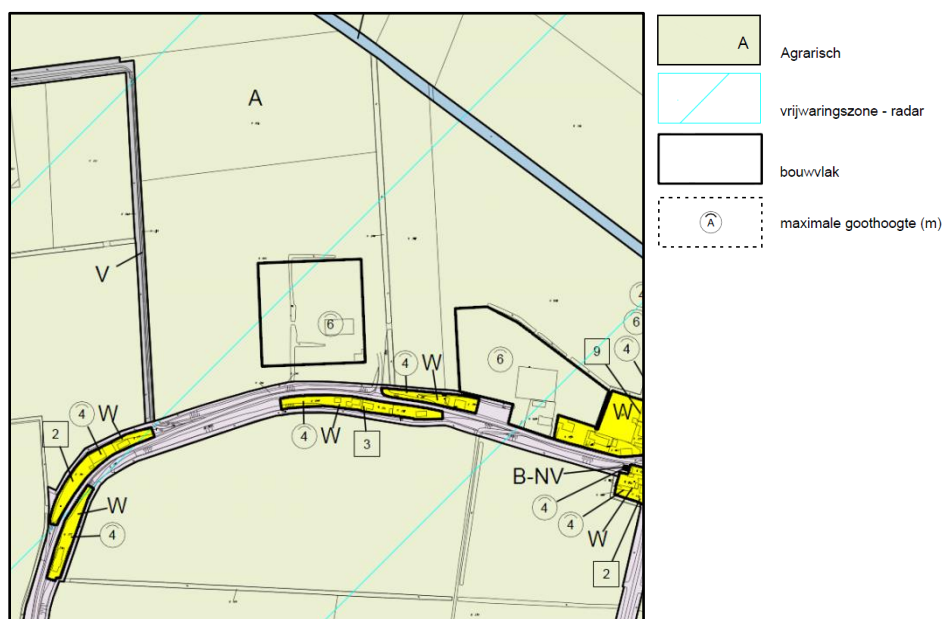
figuur 2: Ligging plangebied

1.3 Doel

Het doel van het initiatief is het te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en het halveren van het bouwvlak. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Op grond van artikel 3.6 lid a Wro is het College van B&W bevoegd het vigerend bestemmingsplan te wijzigen. Onderliggende toelichting heeft als doel de planologische aanvaardbaarheid aan te tonen.

1.4 Vigerend planologisch regime

Voor de projectlocatie is het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst', vastgesteld op 16 mei 2013, vigerend. Onderhavige locatie is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- radar'. Tevens is voor het gehele bouwvlak de bestemming 'Maatvoering' van toepassing waarin de maximale goothoogte van 6 meter is opgenomen. Dit bestemmingsplan biedt aan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid de bestemming te wijzigen. Aan de wijzigingsbevoegdheden zijn diverse voorwaarden verbonden. Middels voorliggende toelichting wordt aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch haalbaar is.



figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'buitengebied Hulst'

1.5 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in een wijziging, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan is dan ook digitaal raadpleegbaar. Belanghebbende kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij het College van B&W. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het College van B&W het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden eventuele zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Zoals in hoofdstuk 1 toegelicht betreft VOF Vermuë-Verbist een akkerbouwbedrijf aan de Roverbergsedijk 13 te Lamswaarde. Op dit moment is het akkerbouwbedrijf voortgezet aan de Meloweg 4 te Graauw en wordt de loods aan de Roverbergsedijk enkel nog gebruikt als opslag t.b.v. het akkerbouwbedrijf. Op de projectlocatie is verder nog een bedrijfswoning aanwezig, deze heeft samen met de loods een oppervlakte van circa 500 m².

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Lamswaarde in de gemeente Hulst. De Roverbergsedijk is een smalle asfaltweg over een dijk, gelegen in de polder. De bebouwde kom van Lamswaarde is gelegen op een afstand van circa 480 meter en de bebouwde kom van Graauw is gelegen op een afstand van circa 2,7 kilometer. Op circa 2,5 kilometer ten noorden van de projectlocatie is de Westerschelde gelegen.

Het landschappelijk beeld van de omgeving van de projectlocatie is een kleinschalig landschap (klei). Het gebied onderscheidt zich van de grootschalige polders door haar dijkenpatroon en het craquelé van het (kleinschaligere) verkavelingspatroon. Het gebied omvat de oudste inpolderingen. De bebouwing in deze polders kent een rijke historie. Zo ook de bebouwing van het bedrijf welke stammen uit begin 1900, de boerderij is aangemerkt als historische boerderij zoals te zien is in figuur 8.

2.2 Beoogde situatie

Aangezien de initiatiefnemer het akkerbouwbedrijf voortzet aan de Meloweg 4 te Graauw, is de locatie aan de Roverbergsedijk overbodig geworden. In de beoogde situatie zal het bouwvlak van de projectlocatie gehalveerd worden en zal de bestemming omgeschakeld worden naar 'Wonen'. In de beoogde situatie zal geen nieuwe bebouwing worden geplaatst en blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

3.2 Provinciaal beleid

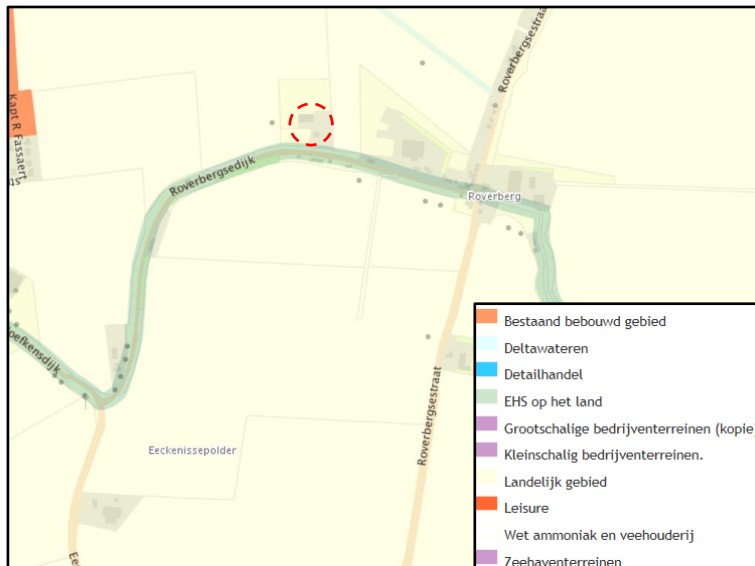
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Zeeland is vervat in het Omgevingsplan Zeeland 2012- 2018 en de Verordening Ruimte Provincie Zeeland, vastgesteld door de provinciale staten van 28 september 2012.

3.2.1 Omgevingsplan 2012- 2018

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.

Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur en heeft een wettelijke basis in de Wet ruimtelijke ordening (art. 2.2), Wet Milieubeheer (art. 4.9) en Waterwet (art. 4.4). Daarnaast ondersteunt het plan economische, sociale en mobiliteitsdoelen, maar het beleid en de financiering voor die onderwerpen worden ook uitgewerkt in de aparte beleidsplannen- en agenda's. In het Omgevingsplan wordt daarom op onderdelen verwezen naar de Economische Agenda, de Leefbaarheidsvisie en het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (PVVP).

Onderhavige situatie is, zoals te zien is in figuur 4 gelegen in landelijk gebied. De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. Een woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Bij onderhavig initiatief wordt een voormalig boerderij hergebruikt als woning. Derhalve ondersteunt onderhavige ontwikkeling de plannen van het omgevingsplan met betrekking tot de verandering van het landelijk gebied.

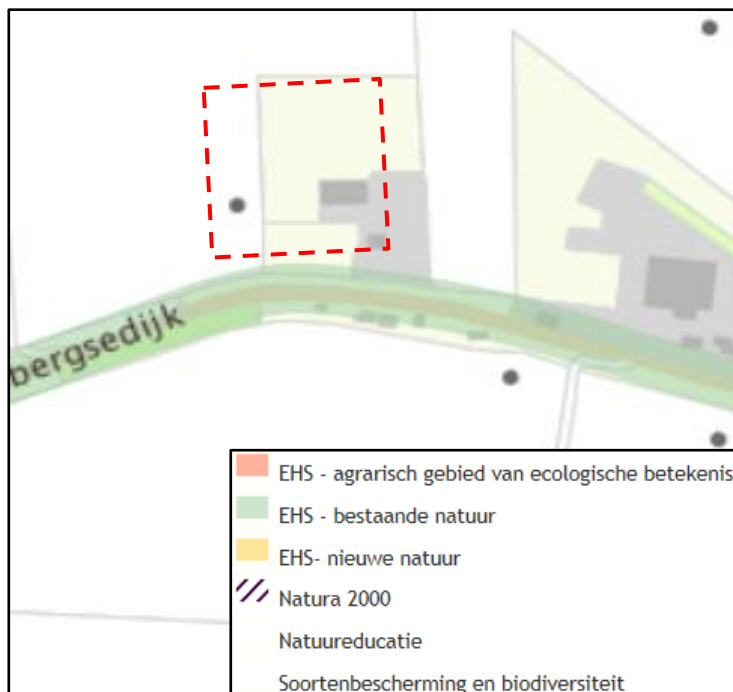


figuur 4: Uitsnede ruimtelijke functiekaart

3.2.2 Verordening ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Zeeland op 28 september 2012 de Verordening ruimte 2012 Provincie Zeeland (VRPZ) vastgesteld. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in het vigerende Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

In de VRPZ zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. Voor onderhavige situatie zijn geen aanduidingen opgenomen in de kaarten van de VRPZ. Zoals in figuur 5 te zien is, is het bedrijf op korte afstand gelegen van de ecologische hoofdstructuur – bestaande natuur, echter ligt de gehele projectlocatie buiten de EHS. Derhalve heeft zijn er bij onderhavig initiatief geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.



figuur 5: Uitsnede kaart bestaande natuur

Aangezien er zoals eerder vermeld geen aanduidingen zijn opgenomen in de kaarten van de VRPZ, geldt er voor onderhavig initiatief geen beleid aanwezig op provinciaal niveau.

3.3 Gemeentelijk beleid

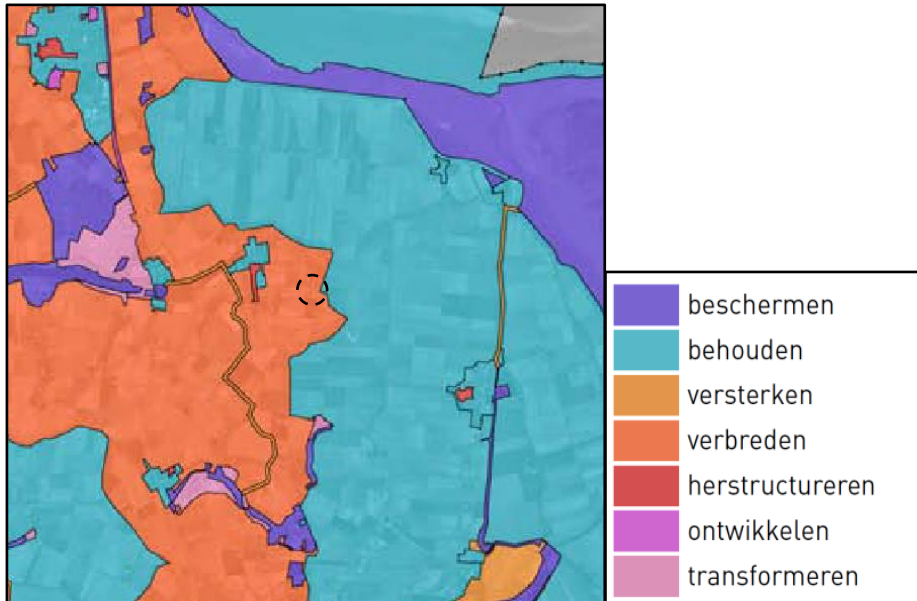
De ruimtelijke visie en het beleid van de gemeente Hulst staat beschreven in de "Structuurvisie Hulst", vastgesteld op 15 mei 2012 en het bestemmingsplan "Buitengebied Hulst" van de gemeente Hulst, vastgesteld op 16 mei 2013.

3.3.1 Structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening (WRO) verplicht een gemeenteraad een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied. Hierin dienen de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de gemeente te worden vastgelegd. De gemeente Hulst vermarkt het cultuurhistorisch erfgoed en landschap op een aantrekkelijke en samenhangende wijze en ziet de landschappelijke onderlegger als drager van het buitengebied, waarbij de agrarische sector niet intensiveert, maar wel inzet op schaalvergroting (inde grootschalige polders), specialisatie, product- en teeltvernieuwing (generiek) en op verbreding (in het kleinschalig landschap). Onderhavige locatie is zoals te zien is in figuur 6 en figuur 7 gelegen in kleinschalig landschap en gelegen binnen een gebied met de strategie 'verbreden'



figuur 6: uitsnede structuurvisie Hulst



figuur 7: uitsnede overzichtskaart strategieën Structuurvisie Hulst

Binnen de gebieden met de strategie 'verbreden' vind momenteel teveel monofunctionaliteit plaats. Derhalve zijn hier mogelijkheden voor het faciliteren van nieuwe functies die gepaard gaan met kwaliteitsverbetering waardoor er een functionele diversiteit ontstaat binnen deze gebieden. Voorgesteld wordt om naast hun agrarische activiteit ook nevenschikt nieuwe economische dragers toe te voegen, waardoor een aantrekkelijke mix van landbouw, natuur en recreatie ontstaat.

Onderhavige ontwikkeling betreft een verandering van de huidige functie van de omgeving van de projectlocatie. De huidige agrarische activiteit wordt vervangen door een woon functie waardoor de functionele diversiteit van de omgeving wordt bevorderd. Derhalve wordt voldaan aan de strategieën uit de structuurvisie van de gemeente Hulst.

3.3.2 Bestemmingsplan

De kaders van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Hulst zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, welke is vastgesteld op 16 mei 2013. Het bestemmingsplan regelt, met inachtneming van het provinciaal beleid, de ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties in de gemeente Hulst. De gemeente Hulst heeft voor de locatie aan de Roverbergsedijk 13 te Lamswaarde de volgende aanduidingen toegekend: enkelbestemming 'Agrarisch', 'Bouwvlak' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- radar'. Tevens is voor het gehele bouwvlak de bestemming 'Maatvoering' van toepassing waarin de maximale goothoogte van 6 meter is opgenomen.

De boogde ontwikkeling op de projectlocatie bedraagt zoals eerder vermeld een omschakeling van de enkelbestemming 'Agrarisch' naar de enkelbestemming 'Wonen' waarbij het bouwvlak gehalveerd wordt. Om de aanduiding van het bouwvlak van 'Agrarisch' om te zetten naar 'Wonen' wordt getoetst aan artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' waarin wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen. Dit artikel omvat de volgende regels voor de wijziging naar een bouwvlak met de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf':

Artikel 3.6.7 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van de bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en);*

De bebouwing zoals deze reeds aanwezig is zal na de bestemmingswijziging gehandhaafd blijven. De bestaande bedrijfswoning zal dus ook in de beoogde situatie als woning gaan vigeren. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde in lid a.

- b. het aantal woningen dan wel wooneenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal woningen dan wel wooneenheden dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;*

De bebouwing zoals deze reeds aanwezig is zal na de bestemmingswijziging gehandhaafd blijven. Zowel de bestaande bedrijfswoning als de bestaande schuur zullen behouden blijven. Tevens worden er geen nieuwe gebouwen gerealiseerd. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde in lid b.

- c. het bouwvolume van gebouwen mag niet worden vergroot en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet worden gewijzigd;*

De bebouwing zoals deze reeds aanwezig is zal na de bestemmingswijziging gehandhaafd blijven, derhalve blijven het huidige bouwvolume en de huidige goot- en bouwhoogte ongewijzigd. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde in lid c.

- d. de inhoud van de woning maximaal 750 m³ en de bewoonbare vloeroppervlakte maximaal 225 m² bedraagt of, indien de inhoud dan de bewoonbare vloeroppervlakte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezige woning meer bedraagt dan 750 m³ of 225 m², de inhoud dan wel bewoonbare vloeroppervlakte van de aanwezige woning;*

De bebouwing zoals deze reeds aanwezig is zal na de bestemmingswijziging gehandhaafd blijven. Derhalve zal het bouwvolume en/of inhoud en bewoonbare vloeroppervlak ongewijzigd blijven en wordt er voldaan aan de gestelde voorwaarde in lid d.

- e. bestaande nieuwe economische dragers als vervolgactiviteit zijn uitsluitend toegestaan, indien deze in bijlage 2 is opgenomen;*

De initiatiefnemer is niet voornemens nieuwe economische dragers als vervolgactiviteiten uit te gaan voeren op onderhavige locatie. Derhalve is dit lid niet van toepassing op onderhavig plan.

- f. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;*

De bebouwing op de projectlocatie is opgenomen in de lijst van cultuurhistorische bebouwing en monumenten (bijlage 3). De aanwezige gebouwen blijven onaangetast behouden. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarde gesteld in lid f.

- g. de wijziging is uit milieuhygiënische oogpunt uitvoerbaar;*

In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische aspecten nader toegelicht. Hieruit wordt geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de wettelijk gestelde milieuhygiënische eisen. Derhalve wordt er voldaan aan de voorwaarde gesteld in lid g.

- h. wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.*

In hoofdstuk 4 worden de Wet geurhinder en Veehouderij en de milieuzonering nader toegelicht. Hieruit wordt geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de wettelijk gestelde eisen omtrent de aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies. Derhalve wordt er voldaan aan de voorwaarde gesteld in lid h.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze toets is in separaat bij deze toelichting toegevoegd. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Waterbeheer 21^e eeuw

Het beleid van de Provincie Zeeland omtrent water is vastgelegd in 'Waterbeheer 21^e eeuw in Zeeland, deelstroomgebiedsvisie Zeeland'. De deelstroomgebiedsvisie richt zich op de aanpak van wateroverlast, waarbij ook zaken als waterkwaliteit, verdroging, verzilting en meervoudig ruimtegebrek aan bod komen. Er zijn verschillende maatregelen denkbaar om de waterproblematiek op te lossen, zoals vasthouden, bergen en afvoeren. In Zeeland is het effect van vasthouden erg gering, doordat het huidige grondwaterpeil zo hoog is, dat er weinig ruimte over blijft om water in vast te houden. Wordt deze ruimte wel benut, dan is de kans op schade aan gewassen als gevolg van te veel water groot. Bergen biedt meer perspectief. Dit kan gedaan worden door meer open water te creëren, door gebieden gecontroleerd onder water te zetten of door natuurvriendelijke oevers te creëren. Tenslotte kan er voor gekozen worden om meer water af te voeren, bijvoorbeeld d.m.v. het inzetten van een gemaalcapaciteit.

Beleid waterschap en ruimtelijke ordening

In dit document staat beschreven wat de inhoud en het proces van de watertoets inhoudt en wat de rol van het waterschap Scheldestromen hierin is. Voor de specifieke inhoud van de watertoets wordt verwezen naar het document 'Zeeuwse handreiking watertoets', waar de toepassing van de watertoets wordt beschreven. Deze is van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld onderhavig initiatief.

Zeeuwse handreiking watertoets en waterschap Scheldestromen

In de Zeeuwse handreiking watertoets staan de regels met betrekking tot water voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn wettelijk verankerd in het Bro. Belangrijk is bijvoorbeeld dat de toename van verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door middel van wateropvang. Bovendien dient verantwoord te worden hoe de waterstromen zich op de locatie voordoen, hoe de waterkwaliteit is en of de locatie wel of niet is gelegen in een beschermingsgebied.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudkundige aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overig wordt uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Er is op onderhavige locatie sprake van een good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Waterschap de Scheldestromen is de beheerder van de kwaliteit en de kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap Schelde, welke in werking is getreden op 01-01-2012, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. Bij bovengenoemde geldt steeds dat het om een toename van het verhard oppervlak gaat, na de datum van de inwerkingtreding van de keur.

In de beoogde situatie vinden er geen bedrijfsactiviteiten plaats ter plekke van de projectlocatie. Tevens blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd en vindt er dus geen toename in bebouwing en/of erfverharding plaats, waardoor dus ook geen toename in verhard oppervlak plaatsvindt ten opzichte van 01-01-2012. Derhalve zijn mitigerende maatregelen niet nodig.

4.1.4 Toetsing aan waterschapsdoelstellingen

De beoogde ontwikkeling dient getoetst te worden aan de waterschapsdoelstellingen van waterschap Scheldestromen. Doel van het watertoetsproces is dat de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten. Waterschap Scheldestromen heeft voor het watertoetsproces een aanmeldformulier opgesteld waarin alle relevante aspecten voor voorgenomen ontwikkelingen worden toegelicht. Aangezien er geen relevante aspecten aanwezig zijn bij de voorgenomen ontwikkeling omdat dit ongewijzigd blijft ten opzichte van de huidige situatie, is het aanmelden van onderhavige ontwikkeling niet noodzakelijk.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is zoals in figuur 5 te zien is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Zoals in figuur 5 te zien is, is het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 15 meter van de projectlocatie. Het betreft hier een bestaande ecologische hoofdstructuur. Aangezien er geen veranderingen op de projectlocatie plaatsvinden en de projectlocatie is gelegen buiten de EHS, zijn er geen negatieve gevolgen voor de nabij gelegen EHS.

4.2.2 Flora- en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

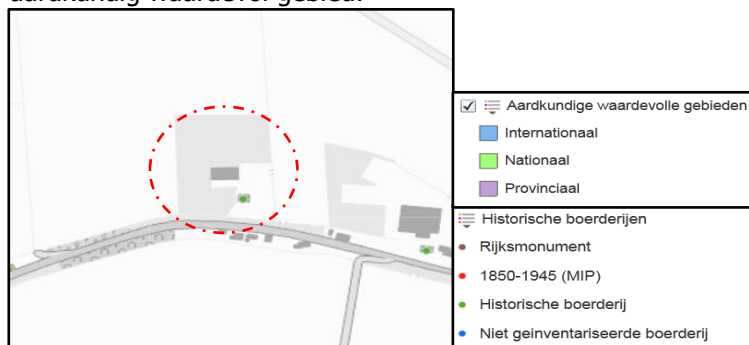
De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet. Gelet op de aard van het initiatief aan de Roverbergsedijk dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de projectlocatie beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien er geen gebouwen gesloopt, gebouwd of gerenoveerd worden in dit plan aangezien het enkel een wijziging van de bestemming betreft, zijn negatieve effecten t.b.v. de flora en fauna uit te sluiten waardoor een overtreding van de Flora- en Faunawet onwaarschijnlijk is. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet. Tot op heden is het onbekend of de nieuwe eigenaren wijzigingen gaan doorvoeren op onderhavige projectlocatie. Echter zullen wijzigingen, indien deze door de nieuwe eigenaren worden doorgevoerd, opnieuw getoetst moeten worden en hebben deze, op onderhavige ontwikkeling geen betrekking.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de provinciale kaart, zie figuur 8 blijkt dat de boerderij aangeduid is als een historische boerderij. Verder is er geen cultuurhistorisch landschap aanwezig en zijn is de projectlocatie niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Hierdoor en tevens aangezien de historische boerderij aanwezig blijft, zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



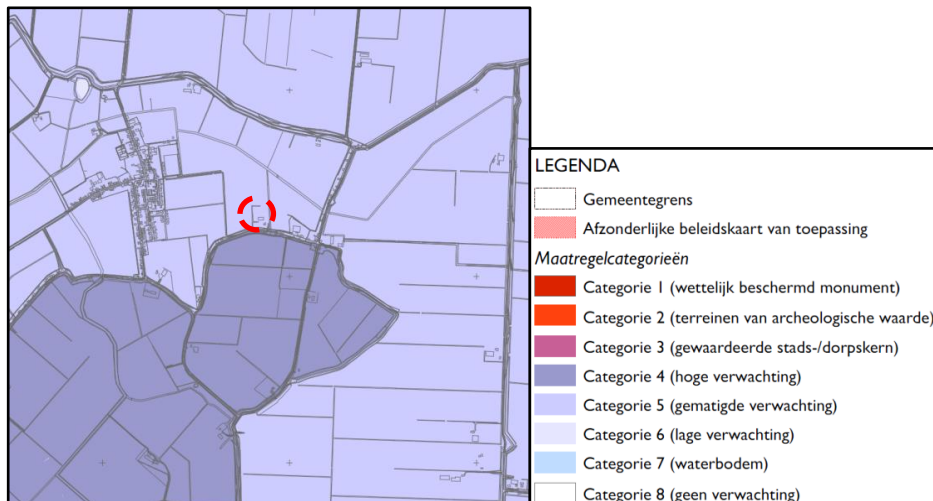
figuur 8: Uitsnede cultuur historische kaart

4.3.2 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

Om te voorkomen dat bij bodemingrepen archeologische informatie verloren gaat, zijn er i.s.m. een aantal Zeeuwse gemeenten archeologische beleidsregels opgesteld. Hierin wordt bepaald wanneer er archeologisch onderzoek verricht dient te worden. op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad dit archeologiebeleid vastgesteld. Op deze kaarten is de locatie gelegen in een gebied met gematigde verwachtingswaarde ten aanzien van archeologie(zie figuur 9). Aangezien er met de bestemmingswijziging niets veranderd en dus de bodem ongeroerd blijft, blijven eventueel aanwezige archeologische waarden behouden.



figuur 9: Uitsnede maatregelenkaart archeologisch beleid gemeente Hulst

Bovendien is in het provinciaal beleid ter plaatse van de projectlocatie geen plicht voor archeologisch onderzoek opgenomen zoals te zien is in figuur 10.



figuur 10: Uitsnede archeologiekaart Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

4.4 Milieuzonering

In de directe omgeving van onderhavige projectlocatie zijn diverse niet-agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde niet agrarische bedrijf is het loonbedrijf aan de Oude Graauwsedijk 25 te Graauw. In figuur 11 is de ligging van dit bedrijf weergegeven. Voor de beoogde ontwikkeling dient aangetoond te worden dat geen nadelige effecten aanwezig zijn voor een goed woon en leefklimaat. Om gekeerd mag bij de beoogde ontwikkeling geen belemmering plaatsvinden voor de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Gezien de grote afstand (circa 1,3 km) tussen het loonbedrijf aan de Oude Graauwsedijk 25 en de projectlocatie zijn nadelige effecten voor een goed woon- en leefklimaat en belemmeringen n.a.v. onderhavig plan uit te sluiten. Derhalve kan de ontwikkeling van de drie vrijstaande woningen ten aanzien van het aspect milieuzonering en niet-agrarische bedrijven doorgang vinden.

De belangrijkste aspecten omtrent milieuzonering bij agrarische bedrijven zijn geur, geluid en lucht. Deze worden nader toegelicht in paragraaf 4.5, 4.6 en 4.7.



figuur 11: afstand tot dichtstbijzijnde bedrijf, geen veehouderij zijnde

4.5 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Onderhavig initiatief betreft de bestemmingswijziging van de locatie aan de Roverbergsedijk 13 te Lamswaarde, welke geen toevoeging van een nieuw geurgevoelig object betreft aangezien het hier om een voormalig akkerbouw bedrijf gaat welke derhalve in de huidige situatie ook al een geurgevoelig object is.

Voor onderhavig nieuw bestemmingsplan dient bepaald te worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Tevens moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad. De rechtspositie van betrokkenen dient hierbij gehandhaafd te worden. Hierbij dienen de volgende aspecten in ogenschouw te worden genomen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?
- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?

De meest nabij gelegen veehouderij waar vee aanwezig is met een geuremissie factor (zoals bepaald bij ministeriële regeling), is gelegen aan de Baudeloodijk 12 te Lamswaarde. Op de locatie aan de

Baudeloodijk 12 is een biologische varkenshouderij gevestigd. Deze intensieve veehouderij is gelegen op een afstand van circa 490 meter van de projectlocatie. Gezien de ruime afstand en de ligging van de projectlocatie t.o.v. de varkenshouderij (zuidwestelijke richting) kan geconcludeerd worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de projectlocatie aanwezig is. Tevens is dit de enige veehouderij met dieren waarvoor een geuremissie is vastgesteld in de nabije omgeving. Daarnaast wordt ten aanzien van het aspect geur in de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG voor het fokken en houden van pluimvee een richtafstand van 200 meter gegeven. Er wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Omgekeerd mag de woning niet belemmerend zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen. In deze kan de beoogde woning nooit belemmerend zijn voor de bovengenoemde (intensieve) veehouderij daar andere geurgevoelige objecten (woningen) dichterbij zijn gelegen en dus meer beperkend zijn. Derhalve is aangetoond dat geen inbreuk gemaakt wordt aan de mogelijkheden voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende veehouderijen.

Daarnaast zijn er in de omgeving van de projectlocatie nog een aantal veehouderijen gelegen waar dieren gehouden worden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld. Het meest nabij gelegen bedrijf betreft de melkveehouderij aan de Roverbergsedijk 7 te Lamswaarde. Hiervoor gelden conform de Wgv vaste afstanden die gerespecteerd moeten worden. Onderhavige locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Hiervoor geldt de vaste afstand tot de veehouderij van minimaal 50 meter. Daarnaast dient de afstand van minimaal 25 meter vanaf de buitenzijde van het dichtstbij gelegen dierenverblijf en een geurgevoelig object gerespecteerd te worden. De afstand tot onderhavige projectlocatie bedraagt circa 145 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan deze afstand. Daarnaast zijn binnen deze afstand tot de projectlocatie diverse overige woningen gelegen welke dus altijd meer beperkend zullen zijn.

Gezien hetgeen hierboven beschreven, is aangetoond dat ter plaatse van de projectlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig. Daarnaast is aangetoond dat omgekeerd de beoogde nieuwe woning niet belemmerend werkt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Derhalve zijn ten aanzien van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmeringen ten aanzien de bestemmingswijziging aan de Roverbergsedijk 13 te Lamswaarde.

4.6 Wegverkeerslawaaï en geluid

In de Wet geluidhinder zijn voor wegen zones aangewezen. Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB voor woningen. Er wordt ter plaatse van de projectlocatie geen nieuwe woning gerealiseerd. Derhalve vind er geen verslechtering plaats. Tevens zal onderhavige ontwikkeling een positief effect hebben op het wegverkeerslawaaï aangezien er een afname van de aan- en afvoerbewegingen van en naar de inrichting zal plaatsvinden omdat deze hoger zijn bij het agrarische bedrijf als deze zullen zijn bij de burgerwoning.

De afstanden die omtrent de milieuzonering bij het aspect geluid gelden zijn voor het dichtstbijzijnde bedrijf 30 meter (Roverbergsedijk 7 te Lamswaarde). De afstand tot deze veehouderij is 145 meter waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de afstand.

4.7 Luchtkwaliteit

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 lid 1 Wm geeft aan hoe een vergunningaanvraag moet worden getoetst en onder welke voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de uitoefening van de bevoegdheid.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Indien verlening van de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor deze milieukwaliteitseisen. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Aangezien verlening van de vergunning gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit dient onderzoek te worden verricht naar de

gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de activiteit waarvoor vergunning wordt gevraagd betrekking heeft op een of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Besluit NIBM

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen.

Hierin geldt dat woningbouwlocaties NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

Onderhavig initiatief betreft wijziging van de bestemming van 1 woning welke gelegen is aan een ontsluitingsweg. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze NIBM is. Gezien het hier bovenstaande is een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

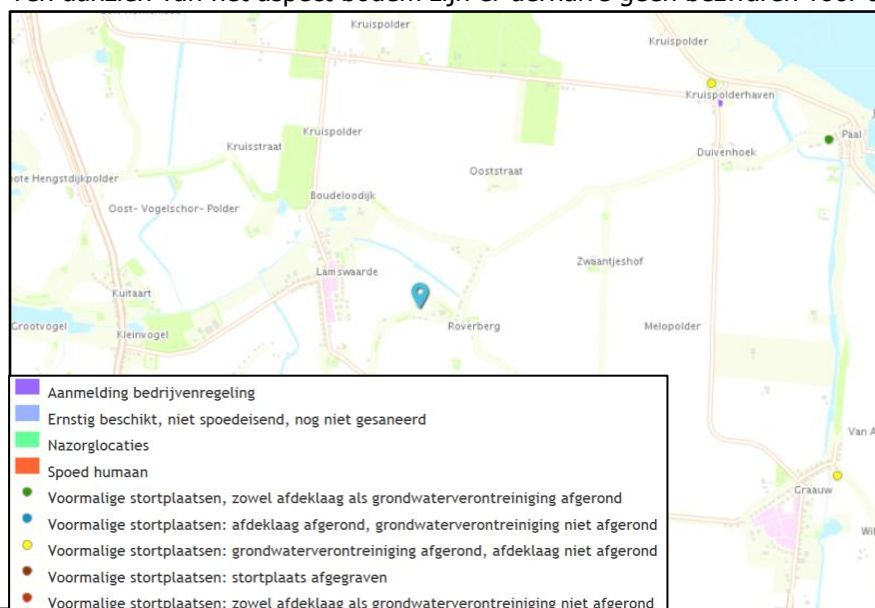
4.8 Landschap

Zoals beschreven in hoofdstuk 3.3.1 is de projectlocatie gelegen in een kleinschalig landschap (klei). Dit gebied onderscheidt zich van de grootschalige polders door haar dijkenpatroon en het craquelé van het (kleinschaligere) verkavelingspatroon. Het gebied omvat de oudste inpolderingen. Er vinden bij het wijzigen van de bestemming tevens een verkleining van het bouwvlak plaats. Deze ingreep heeft een positieve invloed op de aanwezig landschappelijke kwaliteiten aangezien ter plaatse geen nieuwe gebouwen of bouwwerken geplaatst kunnen worden. Derhalve vind er met onderhavig initiatief geen verslechtering plaats van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

4.9 Bodemkwaliteit

Ter plaatse van de projectlocatie hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Zoals te zien is in figuur 12 is er geen bodemverontreiniging aanwezig. Tevens is er separaat een bodemonderzoek bij deze toelichting gevoegd welke ter plaatse van de projectlocatie is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er een matige bodemverontreiniging aanwezig is. Het betreft hier echter 'oude verontreiniging' (ontstaan voor 1 januari 1987) waardoor bodemsanering niet nodig is. De wijziging van de bestemming zal tevens niet tot gevolg hebben dat de bodem aangetast wordt. In de beoogde situatie zullen geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden, waardoor de bodemkwaliteit wordt gewaarborgd.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.



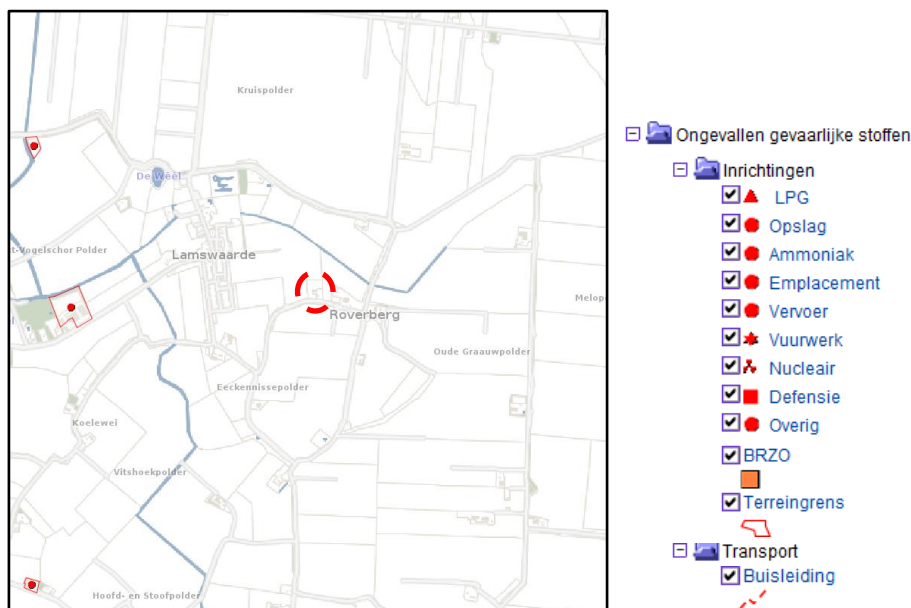
figuur 12: Kaart bodemverontreiniging, omgevingsplan 2012-2018

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen bestemmingswijziging, op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart in figuur 13 blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de bestemmingswijziging. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



figuur 13: uitsnede risicokaart provincie Zeeland

4.11 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien is op de risicokaart in figuur 12). De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op bijna 3,2 kilometer afstand ten zuidwesten van de projectlocatie, maar deze zal geen hinder of gevaar vormen voor onderhavig plan.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. Bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' wordt als moederplan gezien.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de planregels.

Voor wijzigingsplannen zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven, wordt in de voorschriften behorend bij voorliggend wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Voor de benaming en de kleurstelling is bepaald aan de hand van de SVBP 2012. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

5.3 Algemene toelichting regels

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

Voor de bestemmingsregels wordt verwezen naar het moederplan bestemmingsplan 'buitengebied Hulst' van de gemeente hulst.

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij voorliggend wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan.

5.4 Toelichting bestemmingen

De bestemming wordt deels gewijzigd naar 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'. De gebouwen zijn gelegen binnen het bouwvlak. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' en de maatvoerings-aanduiding 'maximum goothoogte (m) 6' opgenomen. Aangezien het bouwvlak gehalveerd wordt, behoudt het te verwijderen gedeelte van het bouwvlak bestemming 'Agrarisch'.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Roverbergsedijk 13 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd over het voorontwerp wijzigingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Scheldestromen en provincie Zeeland.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt derhalve aangetoond wanneer alle zienswijzen zijn verwerkt in de definitieve herziening en deze herziening is vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst.

7. Planologische afweging

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen bestemmingswijziging aan de Roverbergsedijk 13 te Lamswaarde. De bestemmingswijziging betreft de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.

De bestemmingswijziging is niet rechtstreeks toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Echter is er artikel 3.6.7 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hulst' een bevoegdheid voor het college van B&W opgenomen, voor de verandering van de bestemming. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. Uit de toelichting is ten aanzien van de aspecten natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf aangetoond dat onderhavig initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft. Derhalve kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Roverbergsedijk 13 doorgang vinden.