



Toelichting bestemmingsplan buitengebied Hulst

Parallelweg 2, Nieuw Namen





Colofon

Opdrachtgever

Landbouwbedrijf van Wesemael
Parallelweg 2, Nieuw Namen

ZLTO Advies

Angeliën Hagenaars
Adviseur omgeving
06-29179427

Juli 2019
Projectnummer 2018001241
Versie 2.0

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH



INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
2.	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	7
2.2.1	Landschappelijke inpassing	9
3.	Planologisch beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Omgevingsplan Zeeland 2018	10
3.2.2	Omgevingsverordening	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie	12
3.3.2	Bestemmingsplan	12
3.3.3	Advies Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ)	18
4	Ruimtelijke aspecten	19
4.1	Flora en Fauna	19
4.1.1	Gebiedsbescherming	19
4.1.2	Soortenbescherming	19
4.1.3	quick scan flora en fauna	20
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.3	Mobiliteit en parkeren	21
4.4	Technische infrastructuur	22
4.5	Bodem	22
4.6	Verkeers- en industrielawaai	22
4.7	Luchtkwaliteit verkeer en houden van vee	23
4.8	Geur	24
4.9	Niet gesprongen explosieven	25
4.10	Externe veiligheid	26
4.10.1	Relevante risicobronnen	26
4.10.2	Plaatsgebonden risico	26
4.10.3	Groepsrisico	27
4.11	Bedrijven en milieuzonering	27
4.12	Water	28
5	Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Procedures	31



5.3	Ter visie legging.....	31
6	Juridische toelichting.....	32
6.1	Regels	32
6.2	Verbeelding	32
Bijlagen		
1.	Landschappelijke inpassing	
2.	Quick scan flora en fauna	
3.	Advies AAZ	



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Parallelweg 2 te Nieuw Namen is een gecombineerd bedrijf gevestigd, het betreft een landbouwloonbedrijf en akkerbouwbedrijf. Het bedrijf maakt een groei door en de aanwezige bedrijfsgebouwen zijn niet toereikend geweest voor het veranderde bedrijfsformaat.

Inmiddels is een onwenselijke situatie ontstaan: om de groei van het bedrijf op te vangen heeft initiatiefnemer bedrijfsruimte elders moeten huren. Omdat de bedrijfsvoering van de akkerbouw tak hoofdzakelijk op het plangebied en omliggende gronden plaats vindt betekent dit dat (onnodig) veel verkeersbewegingen nodig zijn om het bedrijf uit te kunnen voeren.

Besloten is om de bestemming van het plangebied te wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een agrarische bestemming, het bouwvlak te vergroten en het percentage toegestane bebouwing op het plangebied te vergroten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten Noorden van de dorpskern Nieuw Namen. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Hulst, sectie W, nummer 147. In figuur 1-1 is de ligging van de initiatieflocatie weergegeven.



Figuur 1-1: Situering plangebied



2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Op het plangebied zijn een bedrijfswoning (circa 187 m²), een drietal aan elkaar gebouwde loodsen (totaal circa 2140 m²) en een losstaande loods (circa 580 m²) aanwezig. Het plangebied is gelegen aan de Parallelweg in het buitengebied van Nieuw Namen. Aan de voorzijde van het plangebied is een verharding aangebracht, via een toegangsweg is de rest van het plangebied bereikbaar. Na het passeren van de bedrijfswoning treft men achterop het plangebied de bedrijfsloodsen aan, de opzet van het bedrijfsterrein is compact en efficiënt.

Binnen het huidige bestemmingsplan heeft het plangebied een bedrijfsbestemming. Het aanwezige landbouwloonbedrijf is de hoofdbestemming en het akkerbouwbedrijf is als neventak aangewezen. In feite is de akkerbouw tak in grotere mate aanwezig op het plangebied, de machines welke in gebruik zijn voor akkerbouw worden tevens voor loonwerk ingezet.

De akkerbouw tak vindt plaats op het erf en de gronden in de nabijheid. Initiatiefnemer heeft 50 Ha landbouwgrond in eigenbom en pacht circa 50 Ha daar bovenop, daarmee kan het akkerbouwbedrijf als volwaardig bedrijf gezien worden.

De aanwezige gebouwen op het plangebied zijn onvoldoende passend om zowel de werkzaamheden van het akkerbouwbedrijf en het loonwerkbedrijf uit te kunnen voeren.

Initiatiefnemer komt ruimte tekort voor de stalling van de machines welke ingezet worden voor zowel de akkerbouw tak als de loonwerktak.

Om de machines toch op een goede manier te kunnen stallen heeft initiatiefnemer zich genoodzaakt gezien om op een aantal bedrijfslocaties ruimte in loodsen en bergingen te huren om de machines te kunnen stallen. Effectief betekend dit dat initiatiefnemer voor de uitvoering van de werkzaamheden veel moet reizen en dus veel verkeersbewegingen nodig heeft.

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer wenst de situatie met de externe huur te beëindigen en de volledige bedrijfsvoering plaats te laten vinden op het plangebied. Om dat te realiseren is een nieuwe werktuigenberging noodzakelijk met een omvang van 1.100 m². Initiatiefnemer beoogt de opzet van zijn bedrijfsterrein zoals in de huidige situatie compact en efficiënt te behouden. In principe is er nog ruimte op het huidige bouwvlak aanwezig om de werktuigenberging te realiseren echter deze ruimte heeft om meerdere redenen niet de voorkeur. Een groot gedeelte van het bouwvlak mag niet benut worden vanwege aanwezige ondergrondse kabels en leidingen.

Het is de wens om de loods naast de aanwezige bebouwing te realiseren. Om dat mogelijk te maken dient het bouwvlak te worden vergroot. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het bouwvlak van een bedrijfsbestemming te vergroten, na het vergroten van het bouwvlak zal het akkerbouwbedrijf als hoofdactiviteit gaan gelden en is de agrarische bestemming beter passend dan een bedrijfsbestemming.

Het is derhalve noodzakelijk om de bestemming van het plangebied te wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een agrarische en vervolgens het bouwvlak te vergroten.

Initiatiefnemer wenst tevens voorbereid te zijn op eventueel benodigde uitbreidingen in de toekomst en wil daartoe tevens het maximum percentage bebouwing op het plangebied uitbreiden tot 100%.

Samenvattend wenst initiatiefnemer zijn bestemming te wijzigen, het bouwblok te vergroten om een onwenselijke situatie voor wat betreft huur van ruimte elders te beëindigen en het maximale percentage bebouwing te vergroten om de groeimogelijkheden van zijn bedrijf voor de toekomst te verankeren.



Figuur 2-1: beoogde situatie

In bovenstaand figuur is met rood de gewenste uitbreiding van het aanwezige bouwblok weergegeven. Met groen is de beoogde locatie voor de nieuw te bouwen werktuigenloods gelegen.

De uitbreiding van het bouwvlak aan de oostelijke zijde van het plangebied betekend een gering verlies van gronden met de gebiedsaanduiding "agrarisch gebied met ecologische betekenis". Conform beleid van de provincie Zeeland is uitbreiding van een bouwvlak ten koste van gronden met deze gebiedsaanduiding zonder goede toelichting niet toegestaan.



In vooroverleg heeft de provincie Zeeland vanwege het geringe verlies van gronden en de na uitbreiding logische vorm van het bouwvlak te kennen gegeven in onderhavig geval af te willen wijken van dit beleid. In paragraaf 3.3.2. zal dit punt verder onderbouwd worden.

2.2.1 Landschappelijke inpassing

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Het doel van het inrichtingsplan is om de bebouwing te onttrekken aan het zicht vanaf de openbare weg.

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (13 maart 2012 vastgesteld) omvat het ruimtelijke rijksbeleid tot 2040. Het uitgangspunt van de structuurvisie is voldoende ruimte te bieden voor het versterken van de Nederlandse concurrentiepositie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze doelstellingen zijn vertaald in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Met deze toelichting wordt aangetoond dat de omgevingskwaliteiten waar het Rijk belang aan hecht behouden worden op de locatie.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De zogenaamde duurzaamheidsladder is een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Allereerst is het van belang of onderhavig initiatief beschouwd wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Barro. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

"Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

De beoogde ontwikkeling in het plangebied valt niet onder een stedelijke ontwikkeling. Het rijksbeleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

De provincie Zeeland heeft haar beleid met betrekking tot ruimtelijke ordening en de daarbij gewenste ontwikkelingen vorm gegeven in het omgevingsplan 2012-2018. Dit omgevingsplan is op 28 september 2012 vastgesteld door de provinciale staten van Zeeland.

Met de verwachte komst van de omgevingswet in 2021 in ogenschouw genomen heeft de provincie Zeeland op 21 september 2018 het omgevingsplan Zeeland 2018 aangenomen om de periode tussen het omgevingsplan 2012-2018 en de nieuwe omgevingswet te kunnen overbruggen.

Het omgevingsplan 2018 is opgesteld om niet alleen de periode tot 2021 te overbruggen maar ook om daarop voor te sorteren. Het plan houdt nauw verband met de visie Zeeland 2040 welke een doorkijk geeft naar de provincie anno 2040. De provincie heeft oog voor een veranderende (lokale)



economie, demografie en de positie die Zeeuwen daarin hebben. In het omgevingsplan 2018 zijn de ontwikkelingen voor de kortere termijn weergegeven.

In het omgevingsplan 2018 zijn vier opgaven genoemd die wat de provincie betreft nationaal en provinciaal centraal staan:

- Duurzame en concurrerende economie
- Klimaatbestendige en –neutrale samenleving
- Waardevolle leefomgeving
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving

Waar de vier onderwerpen apart besproken en behandeld worden in het omgevingsplan ligt de nadruk op de samenhang van de vier. De provincie juicht ontwikkelingen toe die streven naar een integrale benadering op de vier thema's.

De ontwikkeling in het plangebied past goed binnen de visie van de provincie Zeeland. De uitbreiding van het bedrijf maakt het duurzaam en concurrerend voor de toekomst en komt daarmee de (lokale) economie ten goede. Het afnemen van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied betekent tevens winst op het gebied van klimaat. Daarnaast leidt het ook tot een betere leefomgeving omdat mogelijke overlast door verkeersbewegingen afneemt.

3.2.2 Omgevingsverordening

Het omgevingsplan kan niet los gezien worden van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. In het kader van de normerende rol zet de provincie de Omgevingsverordening in voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat doorwerking van het beleid van het Omgevingsplan juridisch geborgd is. De inzet van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of noodzakelijk is om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Volgens artikel 2.16 van de Omgevingsverordening is het toegestaan om nieuwe bouwwerken op te richten binnen het aangewezen bouwvlak. Door de vormaanpassing van het bouwvlak komt het bouwwerk binnen het bouwvlak te liggen. In de Omgevingsverordening staan geen regels voor vormverandering van het bouwvlak. De regels voor vormverandering van het bouwvlak staan uitgewerkt in het bestemmingsplan van de gemeente Hulst, deze zijn verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.2 onder stap 2.

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 biedt geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 15 mei 2012 de 'Structuurvisie Hulst' vastgesteld. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat. De structuurvisie biedt een kader met ruimte om nadere afwegingen te maken in de periode tot 2022.

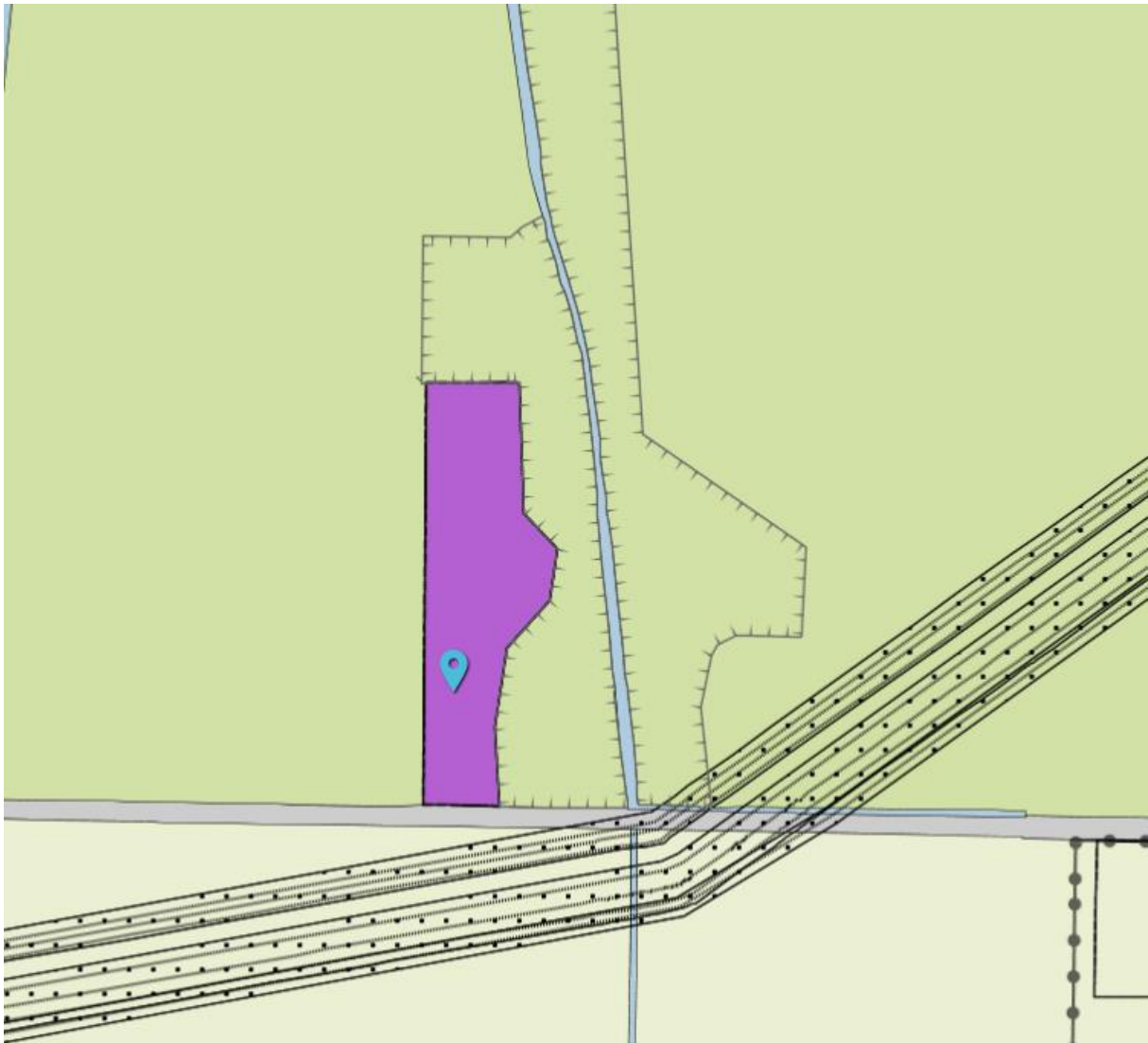
De structuurvisie kent een opbouw in verschillende hoofdstukken. De hoofdstukken ontwikkelingen, visie & strategie en uitvoering springen het meest in het oog. De gemeente ziet voor de agrarische sector een 4 tal mogelijke ontwikkelingen: Schaalvergroting, intensivering, specialisatie en product- en teeltvernieuwing. De gewenste ontwikkeling valt te definiëren als schaalvergroting, de gemeente ziet die ontwikkeling met name in het oosten van haar gemeente. In hoofdstuk 4.4 van de structuurvisie worden zeven strategieën uitgelegd. Het plangebied ligt deels in het gebied voor beschermen en deels in het gebied voor behouden. De ontwikkeling gaat plaats vinden in het gebied waar de strategie beschermen ligt. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen de hoofdfunctie (in dit geval natuur) niet bedreigen. Het gedeelte waar uitgebreid wordt is feitelijk echter geen natuurgebied meer. Het flora en fauna-onderzoek toont aan dat er geen belemmeringen zijn.

In het vervolg van de structuurvisie komt de gemeente niet concreet terug op de agrarische sector of specifiek de akkerbouwsector.

Het plangebied ligt in het oosten van de gemeente en valt daarmee onder het gebied waar schaalvergroting beoogd wordt, daarmee past het binnen de structuurvisie van de gemeente.

3.3.2 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Hulst", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 mei 2013. Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' en heeft een bouwblok met een oppervlakte van circa 10.500 m², daarnaast heeft het de functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulp- en nevenbedrijf', gebiedsaanduiding 'vrijwaring - radar'. Middels figuur 3-1 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Figuur 3-1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Hulst"

Het bestemmingsplan kent een 3-tal wijzigingsbevoegdheden die door het college van burgemeester en wethouders opvolgend moeten worden gevolgd om de beoogde situatie te realiseren. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid 'omzetten bedrijf naar agrarisch' (artikel 6.4.2 bestemmingsplan Buitengebied Hulst) is niet mogelijk aangezien er niet wordt voldaan aan lid g. Een bestemmingsprocedure is daardoor noodzakelijk. Er wordt gekozen om de drie bevoegdheden in één keer mee te nemen in het bestemmingsplan, zodat de beoogde situatie kan worden gerealiseerd. Ter ondersteuning van de onderbouwing wordt wel getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden.



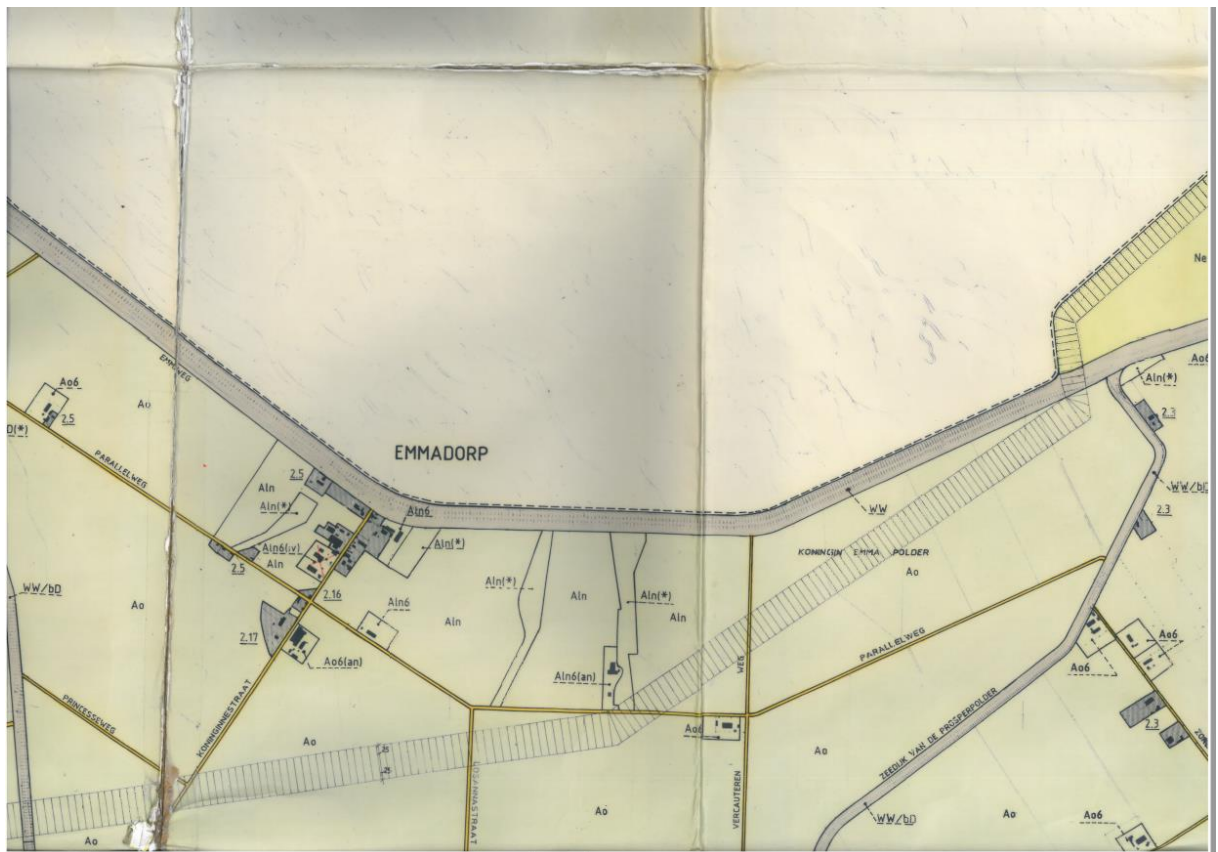
Hieronder zijn deze wijzigingsbevoegdheden stapsgewijs genoemd en cursief hoe initiatiefnemer aan de eisen van deze bevoegdheden voldoet.

Stap 1: van bedrijfsbestemming naar agrarisch

- a. wijziging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
Het onderhavige bedrijf betreft een akkerbouwbedrijf met als neventak een landbouwloonbedrijf sinds de oprichting. De hoofdtak betreft dus een grondgebonden agrarisch bedrijf
- b. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak per agrarisch bedrijf niet meer bedraagt dan:
 - 1. voor een grondgebonden bedrijf: 2 hectare;
 - 2. voor een niet-grondgebonden bedrijf: 1 hectare;*Gezien de onderhavige locatie ingezet gaat worden voor een grondgebonden agrarisch bedrijf mag het bouwvlak maximaal 2 hectare groot zijn. Het bouwvlak zal na vergroting circa 14.000 m² bedragen.*
- c. na wijziging mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen, overkappingen en (sleuf)silo's binnen het bouwvlak dienen te worden gesitueerd;
Met de huidige voorgenomen uitbreiding kan nog voldaan worden aan het bebouwingspercentage. Echter het is de verwachting dat er in de toekomst nog verdere uitbreidingen zullen volgen. Zie stap 2 hoe dit verandert wordt.
- d. aangetoond wordt dat na wijziging sprake is van een reëel dan wel volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
Het bedrijf is begonnen als agrarisch grondgebonden bedrijf en dat is ook altijd de hoofdactiviteit geweest. Voor het akkerbouwbedrijf beschikt het bedrijf over 50 ha landbouwgrond in eigendom. Daarnaast wordt er nog circa 50 ha landbouwgrond bij gepacht. Dit levert een bedrijf op wat meer dan volwaardig is. Daarnaast worden de machines welke gebruikt worden op het eigen bedrijf tevens ingezet als landbouwloonbedrijf. Dit wordt echter gezien als neventak. Echter, in het bestemmingsplan Buitengebied Hulst 2012 is een bedrijfsbestemming opgenomen (zie figuur 3-1). Daarvoor heeft het perceel altijd de bestemming Agrarisch met nevenactiviteit landbouwloonbedrijf gehad (zie figuur 3-2). De bestemming wordt in dit bestemmingsplan 'gerepareerd'. Er is dus geen sprake van het toevoegen van een agrarisch bouwvlak, op advies van de provincie Zeeland is wel advies gevraagd bij de AAZ. .
- e. indien het perceel wordt toegevoegd aan een bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch' dan wel 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' met de aanduiding 'bouwvlak', mag de wijziging niet leiden tot een toename van het aantal bedrijfswoningen dat ter plaatse van de bouwvlakken reeds aanwezig zijn;
De locatie is reeds voorzien van een bedrijfswoning er is geen wens om een tweede woning bij te plaatsen.
- f. cultuurhistorische waardevolle bebouwing en/of monumenten zoals opgenomen in bijlage 3 dient te worden behouden;
niet van toepassing
- g. wijziging is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied';
De gronden waarop de uitbreiding van het bouwvlak plaats gaat vinden zijn bestemd als 'agrarisch gebied met ecologische betekenis'. Het voornemen tot vergroten van het

bouwvlak is reeds kort besproken met provincie Zeeland. De eerste reactie van de provincie was: "Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, aansluitend op het bestaande bouwblok, is hierbij in dit geval geen sprake van significante aantasting. Uitbreiding aan de westzijde is geen reëel alternatief." Er zal wel een flora en fauna onderzoek moeten worden uitgevoerd om te bevestigen dat er geen aantasting plaats zal vinden. Dat onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1.

- h. wijziging voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
De dichtstbijzijnde bestemming 'Natuur' is gelegen op ruim 300 meter vanaf het plangebied.
- i. de wijziging is milieuhygiënisch uitvoerbaar;
De feitelijke werkzaamheden op de bedrijfslocatie veranderen niet ten opzichte van huidige situatie. Vanuit het milieuhygiënische oogpunt zijn er dan ook geen wijzigingen.
- j. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
De locatie zal voorzien zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een inpassingsplan opgesteld en als bijlage bijgevoegd.
- k. wijziging mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
Aangezien de aard van het bedrijf niet veranderd en de verkeersbewegingen af zullen nemen ten opzichte van de huidige situatie, zullen er geen negatieve gevolgen optreden voor de mogelijkheden van de omliggende bedrijven.
 - 2. onevenredige aantasting van de infrastructuur. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
Het aantal verkeersbewegingen zal afnemen aangezien alle activiteiten op 1 locatie plaats gaan vinden. De transportbewegingen tussen de locaties zullen komen te vervallen.
 - 3. onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij een landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.
Het landschap wordt gekenmerkt door een duidelijk blokverkaveling met langgerekte structuren. Het huidige bouwblok heeft een gerafelde structuur, waardoor deze inefficiënt in te richten is. Het nieuwe bouwblok wordt rechtlijnig zodat het beter aansluit op het aanwezige verkavelingspatroon.



Figuur 3-2 bestemmingsplan 1996.

Stap 2: vergroting bouwvlak en bebouwingspercentage

Na het uitvoeren van deze wijzigingsbevoegdheid gelden de regels van artikel 3 "agrarisch". Binnen de agrarische bestemming dienen de bevoegdheden in artikel 3.6.1. en 3.6.3. bestudeert en uitgevoerd te worden.

3.6.3 Vergroting bouwvlak

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak per agrarisch bedrijf niet meer bedraagt dan:

1. voor een grondgebonden bedrijf: 2 hectare;
2. voor een niet-grondgebonden bedrijf: 1 hectare;

Gezien de onderhavige locatie ingezet gaat worden voor een grondgebonden agrarisch bedrijf mag het bouwvlak maximaal 2 hectare groot zijn. Het bouwvlak zal na vergroting circa 14.000 m² bedragen.

- b. na vergroting mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen, overkappingen en sleufsilos binnen het bouwvlak dienen te worden gesitueerd;
Met de huidige voorgenomen uitbreiding kan nog voldaan worden aan het bebouwingspercentage. Echter het is de verwachting dat er in de toekomst nog verdere uitbreidingen zullen volgen.
- c. aangetoond wordt dat vergroting noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;

Client huurt momenteel reeds diverse ruimtes. Hieruit blijkt reeds dat de beschikbare ruimte op onderhavige locatie ontoereikend is.

- d. in aanvulling op het bepaalde in lid c geldt dat wijziging eveneens is toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
Niet van toepassing
- e. vergroting is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;
Niet van toepassing
- f. wijziging is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied';
De gronden waarop de uitbreiding van het bouwvlak plaats gaat vinden zijn bestemd als 'agrarisch gebied met een ecologische betekenis'. Het voornemen tot vergroten van het bouwvlak is reeds kort besproken met de provincie Zeeland. De eerste reactie van de provincie was: "Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, aansluitend op het bestaande bouwblok, is hierbij in dit geval geen sprake van significante aantasting. Uitbreiding aan de westzijde is geen reëel alternatief". Er zal wel een flora en fauna onderzoek moeten worden uitgevoerd om te bevestigen dat er geen aantasting plaats zal vinden. Dat onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1.
- g. wijziging voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;
De dichtstbijzijnde bestemming 'Natuur' is gelegen op ruim 300 meter vanaf het plangebied.
- h. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, wat in ieder geval inhoudt dat de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning in een privaatrechtelijke overeenkomst worden vastgelegd;
De locatie zal voorzien zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is een inpassingsplan opgesteld en als bijlage bijgevoegd.
- i. vergroting mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
Aangezien de aard van het bedrijf niet veranderd en de verkeersbewegingen af zullen nemen ten opzichte van de huidige situatie, zullen er geen negatieve gevolgen optreden voor de mogelijkheden van de omliggende bedrijven.
 - 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
De bedrijfsgebouwen worden zo compact mogelijk gebouwd. Echter, er is altijd werkterrein noodzakelijk.
 - 3. onevenredige aantasting aan infrastructuur. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
Het aantal verkeersbewegingen zal afnemen aangezien alle activiteiten op één locatie plaats gaan vinden. De transportbewegingen tussen de locaties zullen komen te vervallen.
 - 4. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.
Met het realisatie van het initiatief wordt geen reden gezien die kan zorgen voor aantasting van de waterhuishouding in het gebied. In paragraaf 4.12 wordt verder ingegaan op het thema water.

3.6.1 Verhogen bebouwingspercentage

- a. het bebouwingspercentage bedraagt na wijziging maximaal 100%;
- b. aangetoond wordt dat wijziging noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor de continuïteit van het volwaardig agrarisch bedrijf. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarden schriftelijk advies in bij de agrarisch deskundige;
Client huurt momenteel reeds diverse ruimtes. Hieruit blijkt reeds dat de beschikbare ruimte op onderhavige locatie ontoereikend is.
- c. in aanvulling op het bepaalde in lid b geldt dat wijziging eveneens is toegestaan indien toepassing noodzakelijk is voor instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol gebouw of een monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
Niet van toepassing.
- d. verhoging mag niet leiden tot:
 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
Aangezien de aard van het bedrijf niet veranderd en de verkeersbewegingen af zullen nemen ten opzichte van de huidige situatie, zullen er geen negatieve gevolgen optreden voor de mogelijkheden van de omliggende bedrijven.
 2. onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.
Het landschap wordt gekenmerkt door een duidelijke blokverkaveling met langgerekte structuren. Het huidige bouwvlak heeft een gerafelde structuur, waardoor deze inefficiënt in te richten is. Het nieuwe bouwblok wordt rechthoekig zodat het beter aansluit op het aanwezige verkavelingspatroon.
 3. onevenredige aantasting van de waterkwaliteit. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de waterbeheerder.
Er wordt geen reden gezien om aan te nemen dat de waterkwaliteit minder wordt als gevolg van het initiatief. In paragraaf 4.12 wordt verder ingegaan op het thema water.

De ontwikkeling past binnen de gestelde voorwaarden. Er kan daardoor medewerking verleend worden aan het verzoek. Wel dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt verder onderbouwd in hoofdstuk 4.

3.3.3 Advies Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ)

Op advies van de provincie Zeeland is door de gemeente Hulst advies gevraagd en ingewonnen bij de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ). De AAZ heeft het bedrijf en het plangebied bezocht om de vraag te beantwoorden of de uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een loods noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. In het advies concludeert de AAZ dat uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, het volledige advies is als bijlage opgenomen.

4 Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan alle relevante planologische en milieuaspecten.

4.1 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Omdat de uitbreidingslocatie is gelegen in een gebied met de bestemming 'agrarisch gebied met ecologische betekenis' is er een flora en fauna onderzoek uitgevoerd.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noorden van het plangebied is het Habitat- en Vogelrichtlijngebied Westerschelde & Saeftinghe gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 450 meter.

Het plan leidt niet tot significante effecten op dit gebied. Er is namelijk geen sprake van directe of indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring.

4.1.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- Beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- Beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- Beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De initiatieflocatie valt onder beschermingsniveau 2: de locatie wordt al geruime tijd bewoond en gebruikt door de mens. Er zijn geen beschermde soorten aanwezig en de bestemmingswijziging brengt geen wijziging aan de bestaande bebouwing met zich mee, een ontheffing in het kader van de flora en faunawet is daartoe niet nodig.



4.1.3 quick scan flora en fauna

Om eventuele effecten van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van flora en fauna aan te tonen zodat er op ingespeeld kan worden en vanwege de ligging in een agrarisch gebied met ecologische betekenis is aan M&A omgeving BV de opdracht verleend voor het uitvoeren van een quick scan flora en fauna. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage.

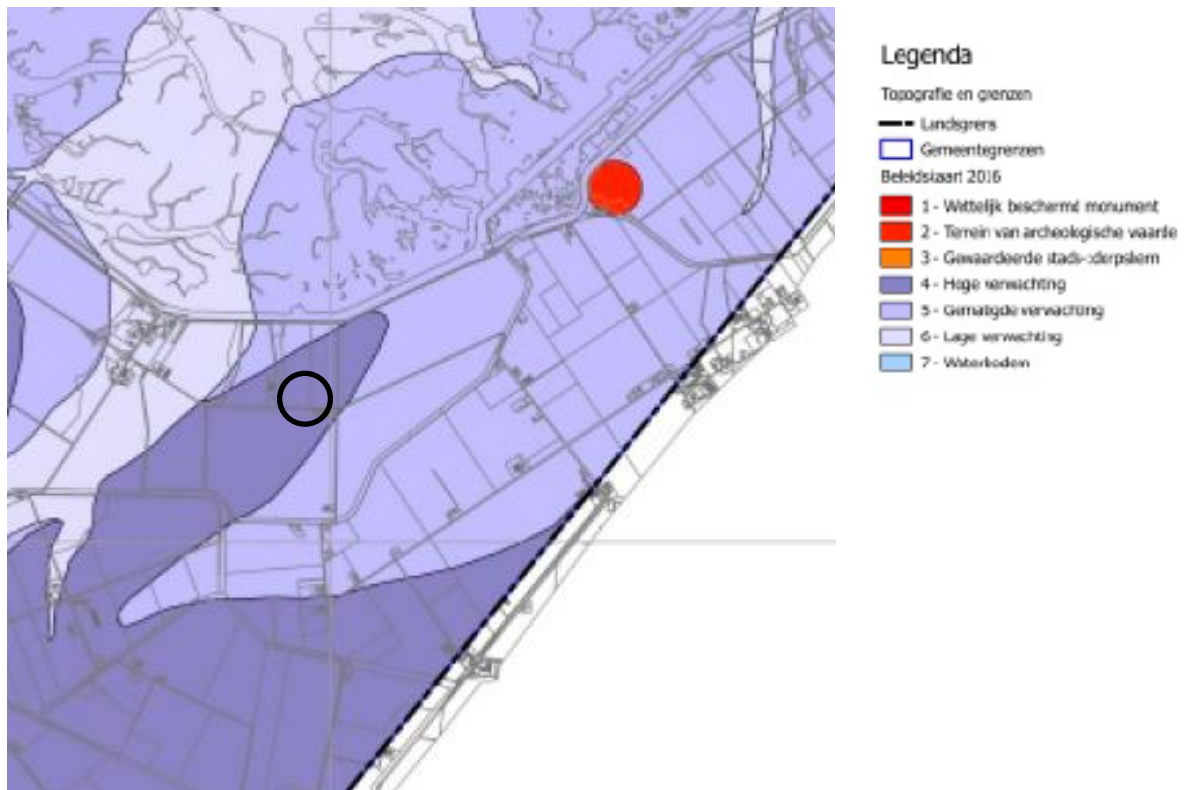
Het onderzoek concludeert dat de uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van het plaatsen van een loods geen belemmeringen oplevert ten aanzien van flora en fauna. Er dient tijdens de bouw van de loods wel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Er is geen sprake van vermindering van oppervlakte of aantasting van de samenhang tussen gebieden in het Natuurnetwerk Zeeland.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

De gemeente Hulst heeft haar beleid op het gebied van cultuurhistorie en archeologie in twee beleidsnota's geborgd. Belangrijkste van de twee is de nota Hulst Archeologie- en Aardkundebeleid welke op 22 juni 2017 in werking is getreden. In mindere mate van belang is de nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Hulst, deze nota gaat in op welstand en bouwstandaarden in de gemeente en is derhalve van geringer belang.

De nota Hulst Archeologie- en Aardkundebeleid stamt van 2016 en heeft een verankering in het bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige waarden (vastgesteld 8 juni 2017) gekregen. De nota is geschreven om de gemeentelijke taken welke voortvloeien uit de erfgoedwet vast te leggen.

De nota is opgebouwd als een bundeling en actualisatie van een aantal nota's welke in de periode tussen 2006 en 2016 zijn opgesteld. Door een verankering in een bestemmingsplan geeft de gemeente aan waar initiatieven in haar gemeente aan moeten voldoen willen deze doorgang vinden. In onderstaand figuur is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart weergegeven, met een zwarte cirkel is het plangebied aangegeven.



Figuur 4-1: Verwachtingskaart gemeente Hulst.

Het plangebied heeft een hoge verwachting gekregen en dit is tevens in het bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming "waarde – archeologie 2". Een archeologische afweging voor het bouwen is niet nodig, tenzij de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld en waarbij het te verstoren oppervlak onder de vrijstellingsdiepte groter is dan 500 m². Afwijken van deze regels is toegestaan echter is dan een omgevingsvergunning benodigd.

Archeologie en cultuurhistorie is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op het plangebied als het op de wijzingen van het bouwvlak aan komt. Indien er gekozen wordt voor een palenfundering zal ten tijde van de bouwwerkzaamheden het te verstoren oppervlak ruim beneden de 500 m² blijven, waardoor ook bij de bouwwerkzaamheden Archeologie geen belemmering vormt.

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Parallelweg. De Parallelweg is een weg met een maximale snelheid van 60 km per uur en kan het verkeer van het plangebied nu en in de beoogde situatie goed aan.

Het uitbreiden van het bouwvlak en het bouwen van een extra loods op de locatie zorgt ervoor dat alle machines op het terrein gestald kunnen worden. Hierdoor hoeven de machines niet meer tussen de twee huidige locaties vervoerd te worden. Dit leidt tot een afname van verkeersbewegingen op de locatie. Effectief zijn dit circa 10 verkeersbewegingen minder per dag.

De beoogde ontwikkeling op het plangebied heeft geen invloed op de parkeerbehoefte op het plangebied. De nieuw te bouwen werktuigenloods zal in gebruik genomen worden door



initiatiefnemers. Voor de huidige parkeerbehoefte is op het plangebied al ruim voorzien in parkeerplaatsen.

Mobiliteit en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op het plangebied.

4.4 Technische infrastructuur

De locatie is reeds aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals de benodigde nutsvoorzieningen. Het huishoudelijke afvalwater van de woning en het bedrijf wordt behandeld in een IBA III. Voor de voorgenomen uitbreiding van het bouwvlak hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

De technische infrastructuur is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op het plangebied.

4.5 Bodem

Om de uitbreiding van het bouwvlak en uiteindelijk de bouw van de werktuigenloods mogelijk te maken dient de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toe te laten. De bodem onder de uitbreiding is momenteel in gebruik als grasland, vanuit die hoedanigheid is verontreiniging niet te verwachten. In de akkerbouwtak wordt beperkt gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen, eventuele verontreiniging onder het (nieuwe) bouwvlak is niet uit te sluiten maar is beperkt te achten.

De bewerking van de grond als landbouwgrond sluit milieuhygiënische verontreiniging uit. Eventueel lekken van bestrijdingsmiddelen door machines die over het grasland leiden is niet uit te sluiten maar van beperkte aard. Een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.6 Verkeers- en industrielawaai

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg waar geen wijzigingen optreden op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

De beoogde ontwikkeling op het plangebied is niet van invloed op eventuele geluidshinder, er is in het plangebied geen sprake van geluidshinder en verder onderzoek wordt om deze redenen niet noodzakelijk geacht.

4.7 Luchtkwaliteit verkeer en houden van vee

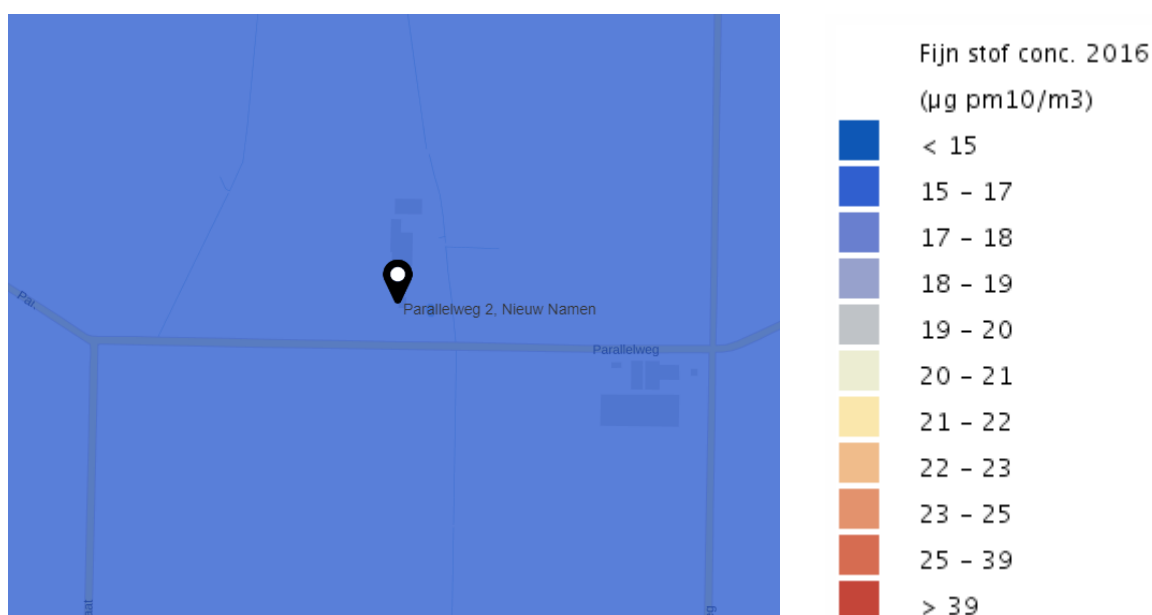
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM_{10}). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- Jaargemiddelde concentratie: $40 \mu g/m^3$;
- Daggemiddelde concentratie: $50 \mu g/m^3$;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Uit gegevens van het Compendium voor de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden.



Figuur 4-3: uitsnede atlas van de leefomgeving fijnstof 2016



De beoogde ontwikkeling heeft invloed op de verkeersbewegingen ter plaatse. Het aantal verkeersbewegingen zal afnemen en komt daarmee de luchtkwaliteit ten goede. De functiewijziging zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} uit de Wet Luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit op het plangebied is al zeer goed te noemen. Met de wijziging van de bestemming neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied af, dit komt de luchtkwaliteit nog verder ten goede. Het aspect luchtkwaliteit is niet belemmerend voor de ontwikkeling op het plangebied.

4.8 Geur

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een veehouderij welke geurbelasting op het plangebied geeft. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen met een geurbelasting op het plangebied.

Voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied is geur geen factor van betekenis, er wordt immers geen nieuw geurgevoelig object opgericht, een verdere uitwerking is derhalve niet noodzakelijk.

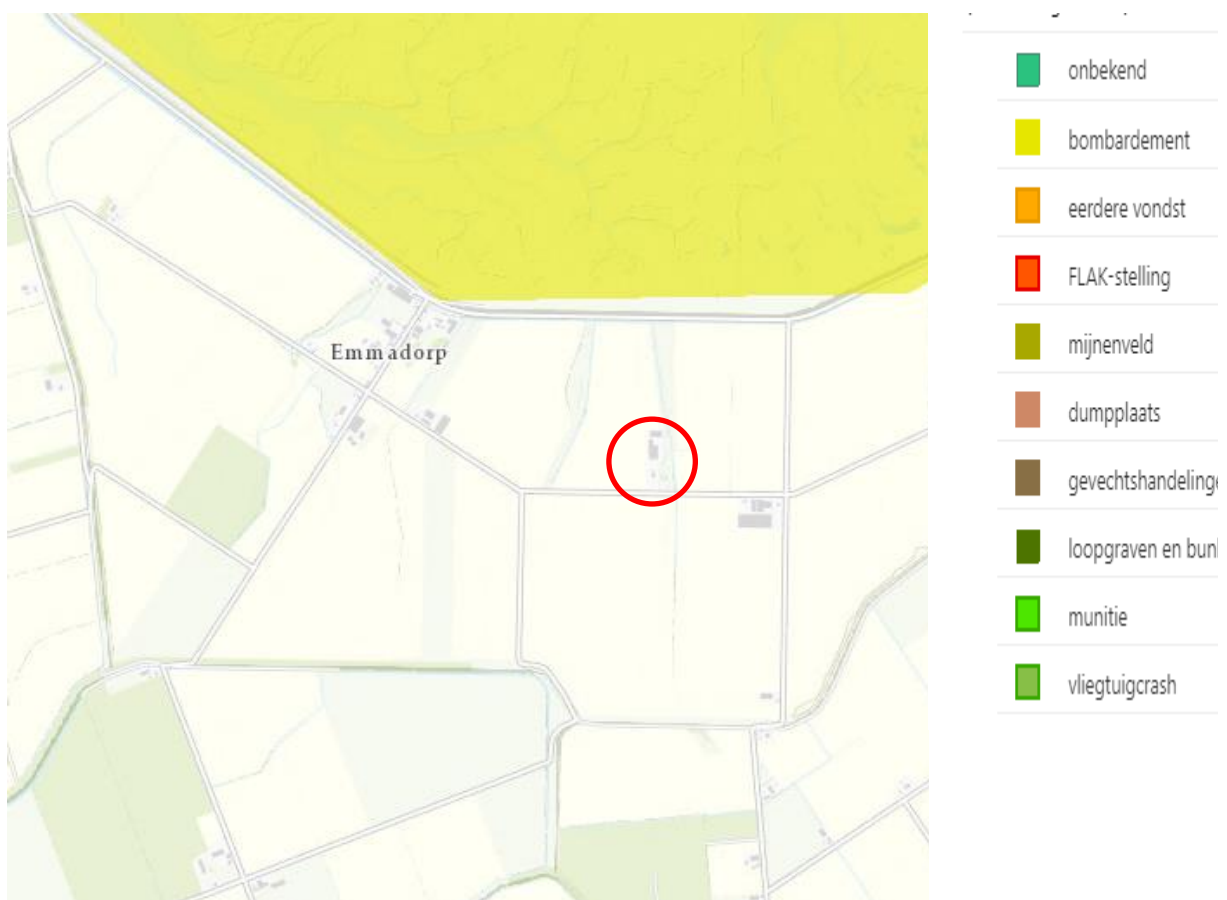
4.9 Niet gesprongen explosieven

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Zeeland is het noodzakelijk om de kans op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven te beoordelen.

In de tweede wereldoorlog is de provincie Zeeland het toneel geweest voor diverse gevechtshandelingen en bombardementen. Een klein percentage van gebruikte explosieven uit die periode is in aanraking met de grond niet afgegaan en achtergebleven in de bodem.

Bij het bewerken van de bodem loopt men het risico een niet gesprongen explosief, veelal nog voorzien van lading, te raken met alle gevolgen van dien.

In onderstaand figuur is een uitsnede weergegeven van de niet gesprongen explosieven kaart van de provincie Zeeland. Op de kaart zijn gebieden weergegeven waarvan bekend is dat er gevechtshandelingen hebben plaatsgevonden tot bekende bombardementen gebieden



Figuur 4-4: uitsnede niet gesprongen explosievenkaart provincie Zeeland

Het plangebied is op bovenstaande kaart rood omcirkeld. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een gebied met een aanduiding bombardement op de niet gesprongen explosievenkaart. De locatie ligt op ruim 450 meter van het plangebied, derhalve is de kans op niet gesprongen explosieven in de bodem van het plangebied beperkt te noemen.

Niet gesprongen explosieven vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op het plangebied.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheids situatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen.

4.10.1 Relevante risicobronnen



Figuur 4-5: uitsnede risicokaart

In figuur 4-5 is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Naast de aanwezige pijpleidingen vormt tevens de kerncentrale van Doel in België een risico op het plangebied.

4.10.2 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden door een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d.



Direct ten zuiden van het plangebied zijn een aantal buisleidingen gelegen, de leidingen vervoeren diverse risicovolle gassen en vloeistoffen. De buisleidingen zijn dusdanig dicht op het plangebied gelegen dat het plangebied in de PR10-6 contour van de leidingen valt. De uitbreiding van het bouwvlak op het plangebied betekend echter niet het oprichten van een kwetsbaar object en derhalve vormen de buisleidingen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De kerncentrale van Doel bevindt zich op ruim 6 kilometer van het plangebied. Het plangebied is dan ook gelegen in de Jodiumprofylaxezone van de centrale, dit wil zeggen dat aangeraden wordt om jodium tabletten op voorraad te nemen om bij een eventueel incident bij de centrale in te nemen. Het is tevens wenselijk om een plan te ontwerpen hoe het plangebied eventueel ge-evacueerd kan worden ten tijden van een incident.

4.10.3 Groepsrisico

Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

Doordat er planologisch gezien geen activiteiten plaats kunnen vinden waarbij de aanwezige populatie binnen het plangebied significant toeneemt, zal het groepsrisico daarom ook ongewijzigd blijven.

Met inachtneming van het standaard advies vormt externe veiligheid geen belemmering voor het initiatief.

Er zijn rond het plangebied een aantal buisleidingen gelegen en het plangebied bevindt zich op relatief korte afstand van de kerncentrale in Doel. Echter omdat de aanwezige populatie op het plangebied niet toeneemt en er met de beoogde ontwikkeling op het plangebied geen kwetsbare objecten worden opgericht vormt externe veiligheid geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Middels de VNG-brochure kan omgekeerd ook vastgesteld worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere bedrijf of woonbestemmingen gesitueerd. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bevindt zich op 1 km afstand, de dichtstbijzijnde

woonbestemming op 850 meter. Beide afstanden zijn dusdanig dat er geen overlast over en weer te verwachten is.

Vanwege de afstand van het plangebied tot de meest nabij gelegen woon en bedrijfsbestemming is vast te stellen dat de ontwikkeling op het plangebied deze bestemming niet stoort en dat eventuele uitbreiding van de nabij gelegen bedrijfsbestemming geen belemmeringen op levert op het plangebied.

4.12 Water

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen consequenties voor waterkeringen..</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van:</i> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>2.907</td><td>4.000</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>4.387</td><td>4.500</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td></tr></table> <i>Ad 3: Indien doorlatende verharding een rol speelt zal deze apart worden beoordeeld.</i> <i>Overall: geef aan hoe compensatie wordt voorgesteld voor het netto effect van deze veranderingen.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	2.907	4.000	1	dichte bodemverharding	4.387	4.500	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	-	-	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	2.907	4.000	1																		
dichte bodemverharding	4.387	4.500	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	-	-	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De woning en bedrijfsgebouwen zijn al aangesloten op een IBA III, hierin vind geen verandering plaats. De toename van circa 1.100 m² dak en 120 m² dichte bodemverharding is beperkt te noemen, er is voldoende aandacht voor infiltratie in het plangebied.</i> <i>Het hemelwater vanaf het nieuwe verhard oppervlak zal via een groene greppel geleid worden naar de buffervoorzieningen welke voor het bedrijf gelegen is. Vanuit deze buffervoorziening kan het water infiltreren in de bodem of opgepompt worden ten behoeve van andere doeleinden zoals calamiteitsvoorziening.</i>																				

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Er vind in het plangebied geen onttrekking van grondwater plaats. Er vind een geringe toename van verharding plaats. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor grondwater.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Voor de ontwikkelingen in het plangebied zal rekening worden gehouden met de keuze van bouwmaterialen. Er zullen geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt worden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Het buitenterrein zal zodanig ingericht worden dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd kan raken. Terreinen die mogelijk verontreinigd hemelwater tot gevolg zullen hebben zullen overkapt worden. Hierbij wordt onder andere gedacht aan het afvalverzamel punt.</i>
Volksgesondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Stilstaand water wordt zo veel mogelijk voorkomen ter voorkoming van ziekten en plagen.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Er vinden geen grootschalige vergravingen plaats in het plangebied. Er zal enkel gegraven worden ten behoeven van funderingswerkzaamheden en aanplant van groen. Maaiveldsdalingen zijn dan ook niet te verwachten.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Er bevind zich geen natte natuur in het plangebied of nabij het plangebied.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er bevind zich een poel in het plangebied. De poel is omringd door bomen en wordt in de huidige situatie al goed onderhouden. Hier vinden geen wijzigingen in plaats.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn in de omgeving van het plangebied geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.</i>



Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Er bevinden zich geen waterwegen in of nabij het plangebied. Aangaande het wegverkeer zie paragraaf 4.3.</i>
---	--



5 Economische En Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit bestemmingsplan opgenomen.

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt het plan in het kader van vooroverleg aangeboden aan de volgende betrokken instanties: OMWB, provincie Zeeland, waterschap de Scheldestromen, Rijkswaterstaat, brandweer, defensie, cultureel erfgoed, Gasunie en DNWG.

5.3 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf **Datum** gedurende zes weken, tot en met **datum** na bekendmaking in de lokale Bode en de Staatscourant van **datum** ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Het wijzing plan is vastgesteld op datum.



6 Juridische toelichting

Dit plan betreft een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Hulst” van de gemeente Hulst ter plaatse van Parallelweg 2 te Nieuw Namen.

6.1 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor een agrarische bestemming. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende Buitengebied Hulst’ van de gemeente Hulst.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming Agrarisch toegekend en het bouwvlak wordt vergroot. Ook wordt het maximaal bebouwingspercentage vergroot. Dit komt ook op de verbeelding te staan.