

Wijzigingsplan

Uitbreiding agrarisch bouwblok

Vercauterenweg 3 te Nieuw-Namen

Opdrachtgever

Maatschap Van Haelst/Mawi vof
Vercauterenweg 3
4568 PR NIEUW-NAMEN

ZLTO ROMB

mr. A.B. Verhage
Augustus 2013

ZLTO Advies
Cereshof 4
Postbus 46
4460 BA Goes
T 0113-24 77 18
M06-215 181 08
E bram.verhage@zlto.nl

Gemeente: Hulst
Versie: 14 augustus 2013
IMRO-codering: NL.IMRO.0677.wbVercauterenweg3.001O
Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Huidige situatie	2
1.3	Het plan	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planologisch beleidskader	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	5
3.	Ruimtelijke aspecten.....	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie	9
3.3	Archeologie	9
3.4	Mobiliteit en parkeren	10
3.5	Technische infrastructuur	10
4.	Milieuaspecten	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit	11
4.4	Externe veiligheid.....	12
4.5	Agrarische bedrijven.....	13
4.6	Duurzaam bouwen	13
5.	Waterparagraaf.....	14
5.1	Inleiding	14
6.	Afwegingen	17
7.	Juridisch	17
7.1	Algemeen.....	17
7.2	Verbeelding	17
7.3	Planregels	17
8.	Economische uitvoerbaarheid	18
9.	Procedure	19

Bijlage 1. Gegevens Natuurloket.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

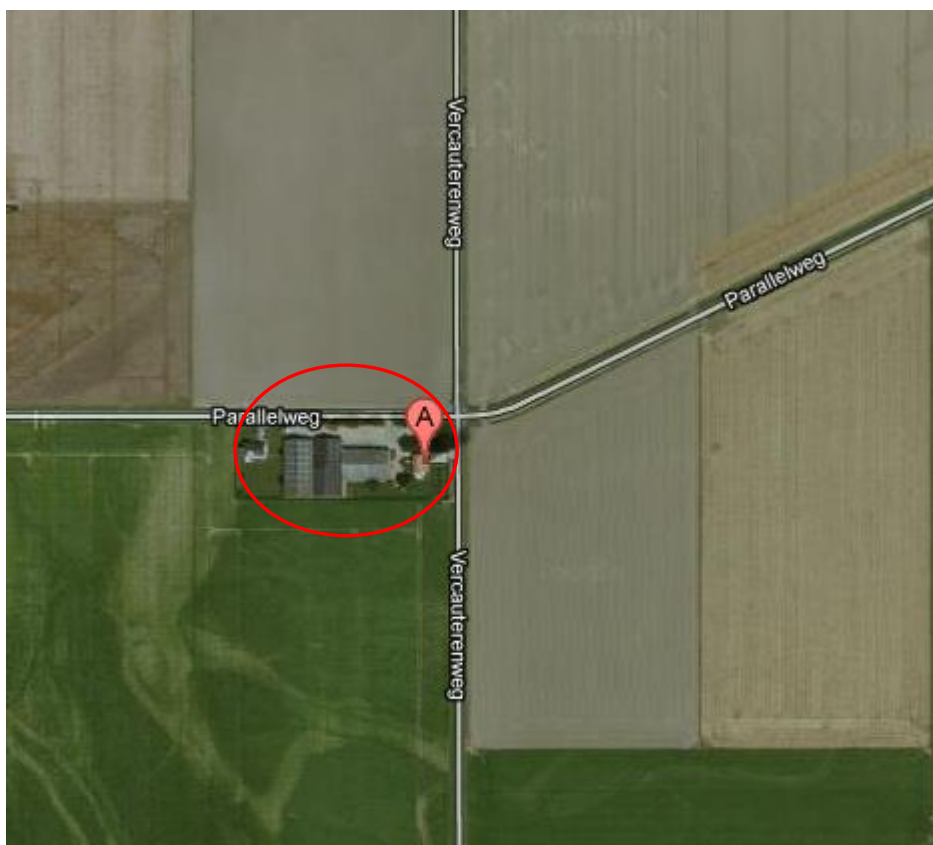
Op de locatie Vercauterenweg 3 is het akkerbouwbedrijf/verpakkingsbedrijf Mawi gevestigd. Het bedrijf wordt geleid door de familie Van Haelst, waar zowel de twee zonen W. en M. van Haelst als de vader Th. van Haelst in maatschap het bedrijf leiden. Naast het volwaardige akkerbouwbedrijf wordt een verpakkingsbedrijf geëxploiteerd waar agrarisch product, zijnde aardappelen en uien, wordt gesorteerd en verpakt. Het verpakkingsbedrijf is ondergeschikt aan de agrarische bedrijfstak. De activiteiten zijn in belangrijkste mate direct gerelateerd aan de agrarische bestemming en de teelt van agrarische producten. De huidige bedrijfsbebouwing is echter niet toereikend voor de bedrijfsactiviteiten en dient te worden uitgebreid.

Door initiatiefnemer is op 12 juni 2012 een verzoek ingediend om het agrarisch bouwblok te vergroten. De gemeente Hulst heeft per brief van 6 februari 2013 door de gemeente Hulst aangegeven dat de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven kan worden door middel van een wijzigingsprocedure zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor dient in een ruimtelijke onderbouwing aandacht te worden besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Het perceel dient landschappelijk te worden ingepast en het bouwblok krijgt een bebouwingspercentage van maximaal 50%.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de uitbreiding van het agrarische bouwblok.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan Vercauterenweg 3 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. Kadastraal is de locatie voor uitbreiding bekend als gemeente Hulst, sectie W, nummer 222. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele (voormalige) boerderijen. De planlocatie zelf bestaat uit een verwerkingsruimte van 22x34 en twee loodsen van 20x40.



Figuur 1: Situering plangebied [Google Maps]

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om het bestaande agrarische bouwblok van 1 hectare uit te breiden naar een agrarisch bouwblok van 2 hectare. Van deze 2 hectare mag 50% worden bebouwd, zijnde 10.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Alle nieuwe bebouwing is dan gesitueerd binnen het bouwblok. Deze vergroting is noodzakelijk gezien de bedrijfsmatige situatie. Vervolgens zal een loods worden gerealiseerd van circa 50x110. In deze loods wordt agrarisch product opgeslagen, gesorteerd en gereed gemaakt voor transport. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een anterieure overeenkomst.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Hulst uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 9 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd 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. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de Verordening Ruimte Zeeland, de komende 6 jaar van kracht. In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

De kern van het Omgevingsplan is gericht op een duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit. Centraal uitgangspunt hierbij is duurzaam ontwikkelen.

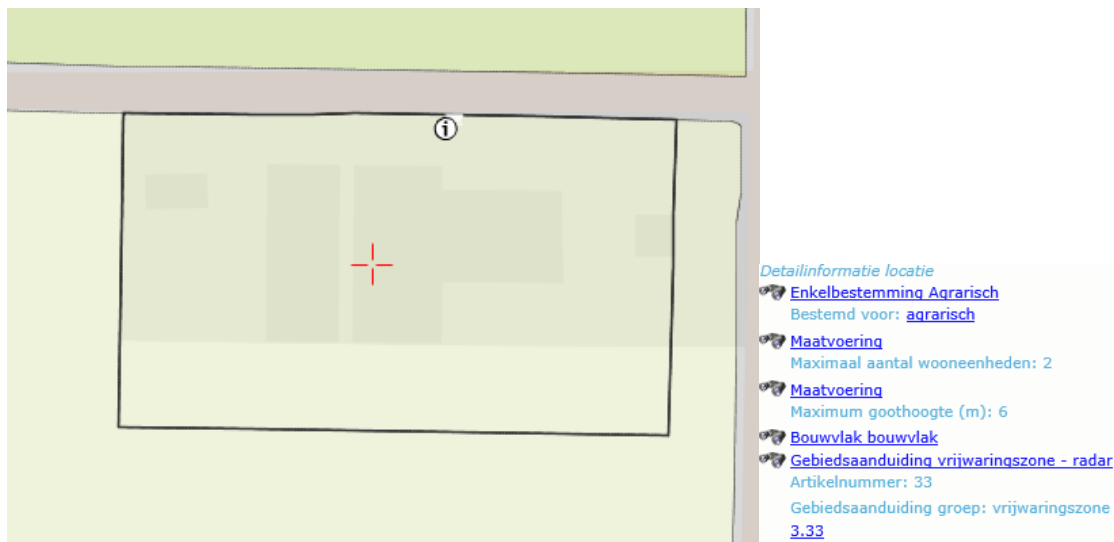
De provincie zet in op grondgebonden landbouw en aquacultuur. Tevens is er ruimte in het landelijk gebied voor verbreding en agrarisch aanverwante activiteiten. Dit mede vanwege de economische facetten in het buitengebied.

De agrarische activiteiten op het agrarisch bouwblok zijn, indien ruimtelijk inpasbaar, toegestaan in het buitengebied en vallen onder grondgebonden landbouw. Bovendien zal tijdens de uitbreiding van bebouwing het geheel landschappelijk worden ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is.

2.3 Gemeentelijk beleid

Op de gronden is het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld 16 mei 2013 van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'agrarische doeleinden', met de aanduiding bouwvlak twee wooneenheden en de gebiedsaanduiding veiligheidszone radar.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat grondgebonden agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwblokken.



Figuur 2: Uitsnede Verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied

Op basis van artikel 3.6.3 zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming '[Agrarisch](#)' te wijzigen ten behoeve van vergroting van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de voorwaarden.

Vergroting bouwvlak

Voorwaarden [Artikel 3.6.3](#):

- a. De gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak per agrarisch bedrijf niet meer bedraagt dan
 - voor een grondgebonden bedrijf: 2 hectare;
 - voor een niet-grondgebonden bedrijf: 1 hectare;
- b. na vergroting mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen, overkappingen en sleufsilo's binnen het bouwvlak dienen te worden gesitueerd;
- 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;
- 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;
- e. vergroting is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;

f. de gronden die binnen het nieuwe bouwvlak worden betrokken zijn niet aangeduid als 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'afwegingszone natuurgebied', 'kernrandzone' dan wel 'natuurontwikkelingsgebied';

g. 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;

h. vergroting mag niet leiden tot:

1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;
3. onevenredige aantasting aan infrastructuur. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;
4. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

Toetsing van de voorwaarden:

- Ad. a. Het bouwvlak zal de maximale omvang van 2 hectare niet overschrijden. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- Ad. b. Het bouwvlak zal niet meer dan 50% worden bebouwd. Wat resulteert in een maximaal bebouwingsoppervlak van 1 hectare. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- Ad. c. De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak is gezien het ruimtegebrek een noodzaak nu het bestaande bouwvlak geen ruimte biedt om extra gebouwen en opslagruimte te realiseren. Aan de Vercauterenweg 3 is een agrarisch bedrijf gelegen en is de uitbreiding van het bouwvlak grotendeels noodzakelijk voor de opslag van eigen agrarisch geteelde producten. Het bedrijf heeft een omvang van circa 150 hectare, waarmee het drie keer zo groot is als een volwaardig agrarisch bedrijf. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- Ad. d. Er zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig. Deze voorwaarde is niet van toepassing.
- Ad. e. Het bedrijf betreft een grondgebonden akkerbouwbedrijf. Van een intensieve veehouderij is geen sprake. Voorwaarde is niet van toepassing.
- Ad. f. De gronden die binnen het nieuwe bouwvlak worden betrokken zijn niet aangeduid als 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'afwegingszone natuurgebied', 'kernrandzone' dan wel 'natuurontwikkelingsgebied'. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
- Ad. g. De landschappelijke inpassing zal privaatrechtelijk worden vastgelegd in een overeenkomst.

- Ad. i. 1. gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies worden niet belemmerd. Alle ruimtelijke relevante aspecten worden in volgende hoofdstukken besproken. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
2. Van onevenredige verstening of versnippering is geen sprake. Het betreft een bestaand bedrijf met reeds bestaande bebouwing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
3. Van onevenredige aantasting van de infrastructuur is geen sprake. Het betreft een reeds bestaand bedrijf welke vanwege gebrek aan opslagcapaciteit het bouwvlak dient uit te breiden. Het bedrijf beschikt reeds over een op en afrit. De wegbeheerder wordt betrokken bij de ontwikkeling van het bedrijf. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
4. De uitbreiding van het bouwvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding. Hoofdstuk 5 geeft de Watertabel weer waarin wordt ingegaan op alle aspecten. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Overige aspecten bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

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.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is de Westerschelde Saeftinghe ten noorden van Nieuw-Namen op een afstand van circa 750 meter. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. 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 locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied is momenteel in intensief agrarisch gebruik als agrarische landbouwgrond. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 69-370). De gegevens zijn bijgevoegd als bijlage 1.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is, met uitzondering van vogels, niet waarschijnlijk. Hoewel het bouwblok zal uitbreiden levert dit geen verstoring van de aanwezige waarden aan. De locatie betreft namelijk agrarische gronden die jaarlijks intensief worden bewerkt. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte

van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

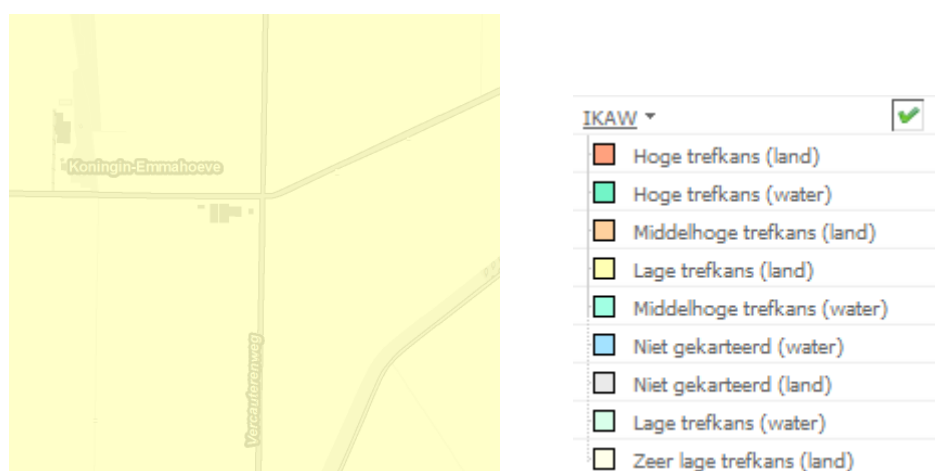
Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De gewenste agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving aangezien reeds bebouwing aanwezig is en een agrarisch bedrijf passend is in deze omgeving. Met de bouw van de agrarische loods zal rekening worden gehouden met de typische uiterlijke kenmerken welke passend zijn voor de streek.

In de omgeving zijn wel historisch boerderijen aanwezig. Binnen een straal van 400 meter zijn deze echter niet gelegen. De gewenste uitbreiding zal geen inbreuk hebben op de omgeving. Bovendien wordt geheel landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

3.3 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving hoofdzakelijk aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 3: Uitsnede Indicatieve Archeologische Waardenkaart [Provincie Zeeland]

Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld. Bestudering van dit beleid heeft het volgende geleerd: uit de diverse kaartlagen is gebleken dat er op deze locatie sprake is van een hoge verwachtingswaarde. Het beleid van de gemeente Hulst is erop gericht deze waarden niet meer rechtstreeks op de plankaart vast te leggen, maar bij de toets van een omgevingsvergunningaanvraag het archeologisch aspect mee te nemen.

Aangaande deze onderbouwing en de bouw van de gewenste landbouwloods is archeologisch onderzoek noodzakelijk als het te verstoren gebied groter is dan 500 m² en als de graafwerkzaamheden dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld. Ten aanzien van de bouw- en graafwerkzaamheden is het verstoorte gebied niet meer dan 500 m². De te realiseren loods bedraagt circa 5500 m², echter het gebied welke verstoord wordt bij een diepgang van meer dan 40 cm is geringer. Enkel de poeren van de loods zullen dieper zijn dan deze 40 cm.

In ondergrond aan de Vercauterenweg bevindt zich een gedeelte van het Top Pleistoceen op 4 tot 5 meter beneden het maaiveld. Bij de bouw zal niet zo diep gegraven worden. Bij de toets van de omgevingsvergunningaanvraag bouwen zal het aspect archeologie wederom bekeken worden.

Derhalve mag geconcludeerd worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op de cultuurhistorische en archeologische waarden.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De huidige ontsluiting van de locatie verloopt via de Parallelweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit, met voornamelijk agrarisch verkeer. De locatie is gelegen in een uitgestrekte polder met verspreid liggende agrarische bedrijven.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer. Daarbij gaat het enkel om agrarisch verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van uitbreiding van het agrarisch bouwvlak zal gering toenemen en is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op gangbare nutsvoorzieningen. Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

Hoewel er geen reden is deze te verwachten is op voorhand enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. In het kader van een vervolgprocedure voor de omgevingsvergunning bouwen dient bezien te worden of nader onderzoek gedaan dient te worden naar de milieu hygiënische geschiktheid van de bodem voor de beoogde functie. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een agrarische loods. Hierin worden producten en werktuigen worden opgeslagen en gestald. In deze loods zijn dan ook niet permanent personen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt gewenste bestemmingswijziging.

4.2 Geluid

Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe geluidgevoelige objecten. In de schuur worden landbouwproducten opgeslagen waarbij ventilatoren worden geplaatst. Bij de plaatsing en keuze voor de ventilatoren zal rekening worden gehouden met de geluidsnormen hiervoor. Bij de omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu zal de geluidsproductie van het bedrijf (bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen) worden getoetst aan de geluidsvoorschriften. Het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object is Parallelweg 2 op circa 425 meter. Geconcludeerd kan worden dat de bouwblokvergroting geen negatieve invloed heeft op het aspect geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

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 (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

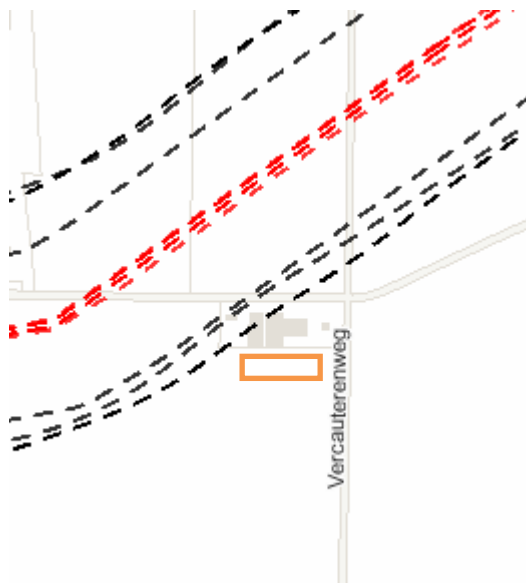
- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m3;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m3;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De uitbreiding van het bouwvlak leidt niet tot extra verkeersaantrekkende werking en zal daarom niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

4.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving van het plangebied leidingenzones voor transportleidingen. Deze leidingenzones liggen ten noorden en westen van het plangebied. Gebouwen die vervolgens worden opgericht worden niet aangemerkt als kwetsbare objecten. Wel dient de veiligheidscontour van de leidingen te worden gerespecteerd. Namelijk 5 meter vanuit het hart van de leiding. Hier wordt aan voldaan aangezien de risicocontour op circa 150 meter is gelegen.

De ontwikkeling bevat geen aspecten waarvoor de regels aangaande externe veiligheid belemmerend zijn. De locatie bevindt zich niet binnen een 10-6-contour van genoemde leidingstraat of enig ander risico-object, waarmee er voor deze locatie geen belemmering is ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR). De locatie ligt wel binnen het invloedsgebied van de gasleidingen, echter er is t.a.v. het groepsrisico (GR) geen aanleiding te verwachten dat deze ontwikkeling leidt tot een overschrijding van de oriënterende waarde.



Figuur 4: Uitsnede Risicokaart [Provincie Zeeland]

4.5 Agrarische bedrijven

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat andere agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. De richtafstanden die hierin zijn opgenomen betreffen voor geur een afstand van 100 meter, voor stof 30 meter en geluid 30 meter.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een akkerbouwbedrijf zijnde Parallelweg 2. Zowel de planlocatie als de locatie aan de Parallelweg 2 betreffen geen veehouderij. Ten opzichte van akkerbouwbedrijven geldt op basis van de richtlijn VNG gemeenten een afstand van 30 meter in het buitengebied. Aan deze afstand wordt voldaan.

4.6 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

5. Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is een watertoets opgesteld, deze is hierbij toegevoegd.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan ligt niet in de directe omgeving van primaire of secundaire waterkeringen.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	Het verhard oppervlak zal direct toenemen met de bouw van de loods (5500m ²). Bij een toename van het verhard oppervlak van 5500 m ² dient 413 m ³ berging gerealiseerd te worden. Het gebied biedt goede mogelijkheden om water te infiltreren en hiervoor zal een put worden aangelegd. Gezien de hoeveelheid waterberging, zal ook nog nader bekeken worden in hoeverre hergebruik tot mogelijkheden behoort. Nadere uitwerking hergebruik zal in overleg met Waterschap plaatsvinden.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) 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 over-storten.	Bij de bouw zal rekening worden gehouden met zoveel als mogelijk niet-uitlogende materialen. Hemelwater en vuilwater wordt gescheiden aangeboden. Hemelwater wordt geïnfiltreerd (zie wateroverlast). Vervuild water afkomstig van de woning gaat naar een septic tank.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	De ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.

Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Het hemelwater wordt geïnfiltreerd. Ten tijde van de bouw van de loods zal worden bekeken of de infiltratievoorziening alsnog kan worden omgezet naar een watervoorziening ten behoeve van spuitwerkzaamheden.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Het hemelwater kan door de aanwezige schor laag goed infiltreren. Dit zou kunnen betekenen dat de waterberging een droogvallende voorziening betreft en verdrinkingsgevaar zoveel mogelijk wordt beperkt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De planlocatie is aangegeven als matig zettingsgevoelig. Ten behoeve van de realisatie van bebouwing, etc. zullen er geen (grootschalige) wateronttrekkingen en dus geen zettingen plaatsvinden.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Door aandacht te besteden aan het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen zal de oppervlaktewater-kwaliteit niet afnemen. Toevoeging van schoon HWA aan het oppervlaktewater verbetert de doorspoeling. Voor het grootste gedeelte wordt infiltratie toegepast waardoor de situatie niet veel zal wijzigen. De activiteiten bij het agrarische bedrijf veroorzaken geen vervuiling;
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwater-kwaliteit.	Door aandacht te besteden aan het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen zal de grondwaterkwaliteit niet afnemen.
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	De planlocatie is op het grensvlak gelegen van de bufferzone rondom natuur. Ontwikkeling heeft geen invloed op dit gebied.
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen (blijvend) plaatsvinden; beschikbaarheid 5 meter brede onderhoudsstroken.

Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Ervan uitgaande dat door het plan geen extra vervoersbewegingen zullen plaatsvinden is er geen wegenbezwaar. De locatie wordt al bewoond. De locatie beschikt reeds over een inrit en heeft een goede aansluiting op bestaande wegen. Ten behoeve van de nieuwe schuur en goede logistiek op het erf is het wenselijk een extra inrit te realiseren.
--	---

6. Afwegingen

Ten aanzien van de realisatie van een agrarisch bouwblok voor het agrarische bedrijf van de familie Van Haelst aan de Vercauterenweg 3 te Nieuw-Namen kan de volgende afweging gemaakt worden:

- Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied waarbij tevens voor het agrarische bedrijf de economische basis verbreed kan worden. Van belang daarbij is dat de activiteiten plaatsvinden geconcentreerd bij de meeste aanwezige gronden en het bedrijf een volwaardig bedrijf betreft;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die een agrarisch bouwblok op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving ;
- voor omliggende agrarische bedrijven vormt het agrarisch bedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

7. Juridisch

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

7.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming ' agrarisch ' toegekend. Tevens wordt de functieaanduiding bouwvlak met 2 wooneenheden en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone radar op de verbeelding weergegeven.

7.3 Planregels

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

8. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. De privaatrechtelijke overeenkomst zal bij vaststelling van het wijzigingsplan als losse bijlage beschikbaar zijn.

8.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een agrarisch bedrijf. Hierbij wordt het bebouwd oppervlak vergroot waardoor het agrarisch bedrijf zich verder kan ontwikkelen en worden terreinverhardingen gerealiseerd.

Aangezien het een bedrijf betreft welke reeds lange tijd op de locatie aanwezig is, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

8.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot "Agrarisch" functieaanduiding bouwvlak met twee wooneenheden. Tevens zal de vrijwaringszone radar en voor een klein gedeelte van de planlocatie de veiligheidszone leidingen worden opgenomen.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met Waterschap Scheldestromen heeft tot een positief advies geleid.

9. Procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerpbesluit ligt gedurende zes weken ter inzage. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling.

Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen bedoeld in het eerste lid, onder b, van artikel 3.8 van de Wro en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar.

Bijlage 1: Gegevens Natuurloket

65-370	vastplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dagvinders	macronachtvinders	micronachtvinders	libellen	spinnen en krabben	overige ongewervelden	zootenissen
Rode-lijstsoorten	2				1	16										
Fleets soorten tabel 1					12		3									
Fleets soorten tabel 2+3					1											
Fleets vogels						50										
Hrl soorten bijlage II																
Hrl soorten bijlage IV																
aantal soorten	52				14	50 *	3			3				1		
veiligheid onderzoek	onbepaald	niet	niet	niet	slecht	slecht/goed	slecht	niet	niet	goed	niet	niet	niet	slecht	niet	niet
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010