

Wijzigingsplan

Sasdijk 38, Vogelwaarde



Wijzigingsplan

Vergroting agrarisch bouwvlak

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 1 februari 2022

IMRO-codering: NL.IMRO.0677.wpbuitenSasdijk38-001O

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten.....	11
3.1	Natuur	11
3.2	Cultuurhistorie	12
3.3	Archeologie.....	13
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	14
3.5	Technische infrastructuur.....	14
3.6	Bodem	14
3.7	Geluid	15
3.8	Luchtkwaliteit.....	15
3.9	Externe veiligheid	16
3.10	Omliggende functies	16
4.	Waterparagraaf	17
4.1	Watertabel.....	17
5.	Afwegingen	19
6.	Juridisch	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Verbeelding.....	20
6.3	Regels.....	20
7.	Economische uitvoerbaarheid	20
7.1	Maatschappelijke haalbaarheid	20
8.	Procedure	21

Bijlage 1. Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Sasdijk 38 is het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Het bedrijf heeft sinds 2017 alle bedrijfsactiviteiten op de thuislocatie gevestigd. Het huidige agrarische bouwvlak is echter reeds volgebouwd en een uitbreiding van het bouwvlak naar 1,5 hectare is noodzakelijk om alle gewassen op te kunnen slaan. Op korte termijn is een loods van circa 2.500 m² gewenst. Het bedrijf bewerkt een omvang van 260 hectare landbouwgrond en voorziet in de teelt van aardappelen, tarwe, hooi en gras. Het agrarisch bouwvlak heeft een omvang van 1 hectare, om de gewenste opslagloods te realiseren is een vergroting van het bouwvlak naar 1,5 hectare noodzakelijk.

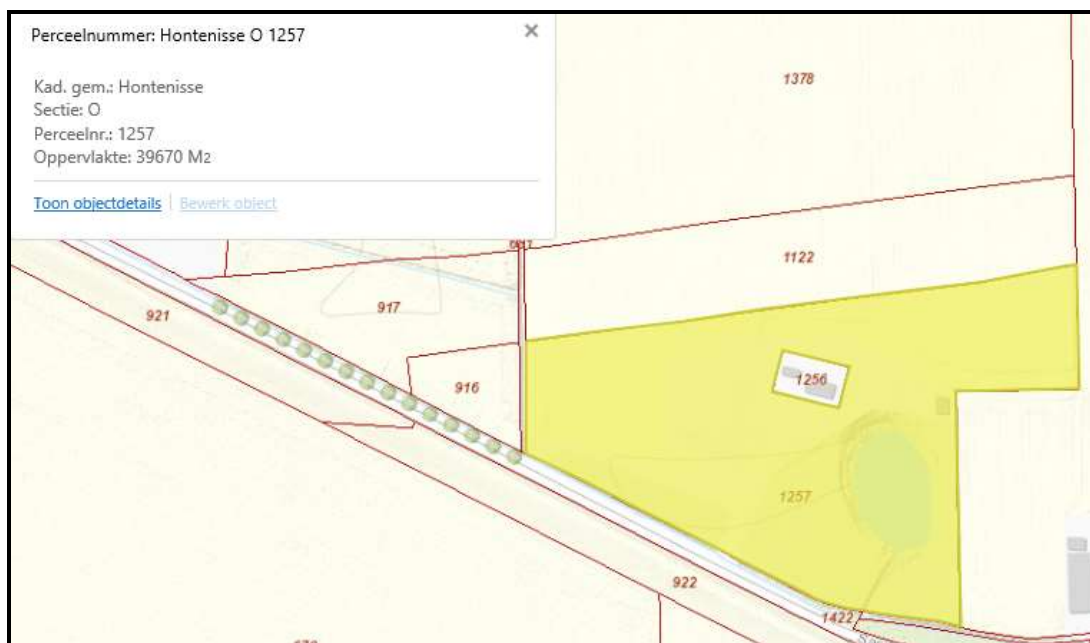
Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken te vergroten. De gronden waar de loodsen gebouwd moeten worden zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch' echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak op de gronden waar de nieuwe loods gebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om het agrarisch bouwvlak op deze gronden te vergroten.

De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied.

Tevens 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 het wijzigen van de vorm van het agrarisch bouwvlak.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Sasdijk is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Hontenisse, sectie O, nummers 1256 en 1257. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 2,1 kilometer ten zuiden van de bebouwde kom van Vogelwaarde. De meest nabijgelegen woning (Sasdijk 43) ligt op een afstand van 210 meter van het huidige agrarische bouwvlak.



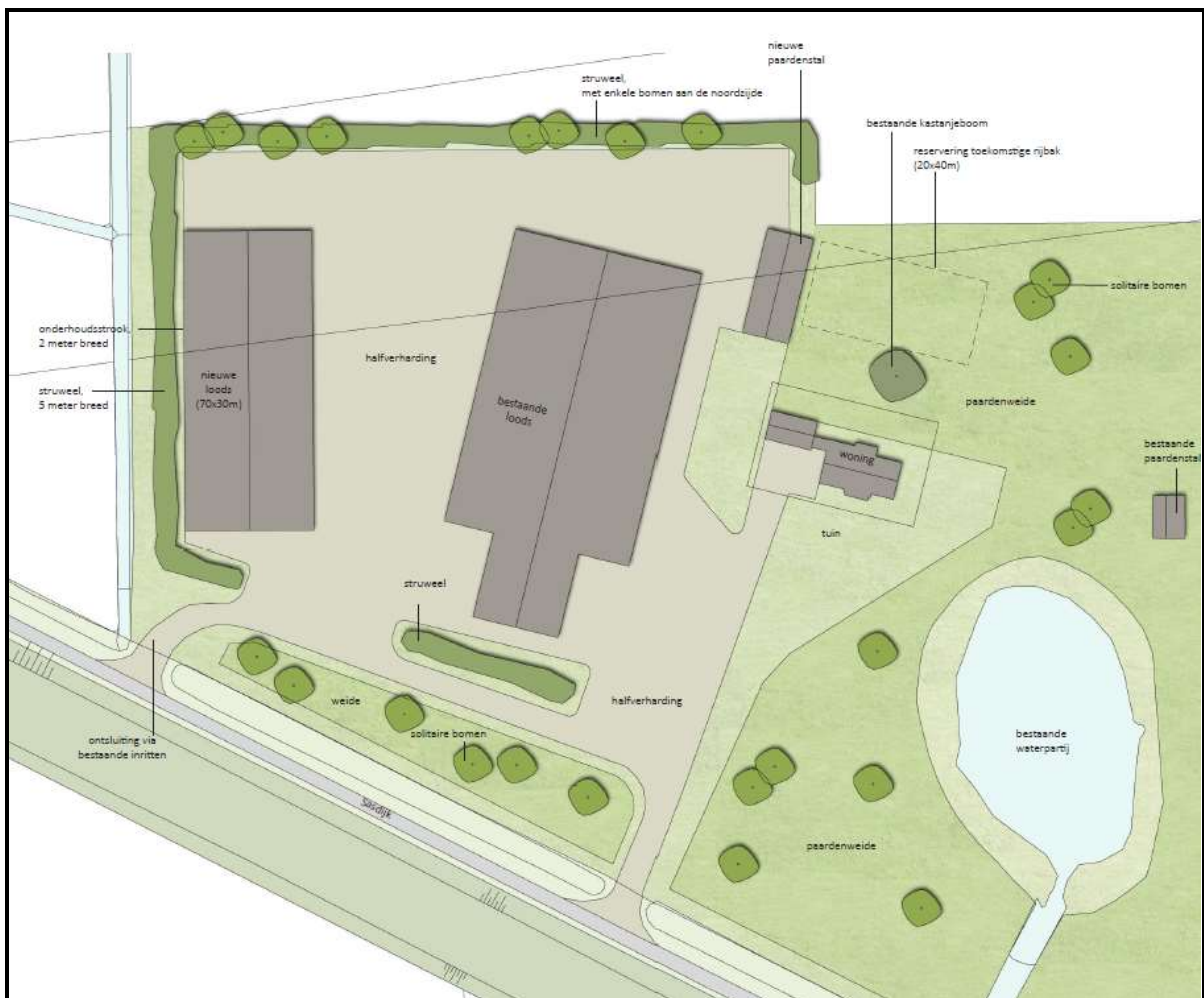
Figuur 1: Kadastrale situatie Sasdijk 38 (Geoweb 2020)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2020)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarische bouwvlak te vergroten. De vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk om de gewenste loods voor de opslag van agrarisch product te realiseren. Op het huidige bouwvlak is reeds een grote loods aanwezig. De loods wordt naast de bestaande loods gerealiseerd en is in figuur 3 indicatief weergegeven met een oppervlakte van $70 \times 30 = 2.100 \text{ m}^2$. Op de locatie van de nieuwe loods wordt nu al vaak product opgeslagen, door realisatie van de loods zal de locatie beter en functioneel worden ingericht. Daarnaast dient ook voldoende manoeuvreerruimte te worden behouden tussen de loodsen. Het in en uitladen van de loodsen neemt erg veel ruimte in beslag en bedrijfstechnisch is het belangrijk (gezien steeds grotere tractoren/karren) om hiervoor ruimte te voorzien. Om het bouwvlak volledig landschappelijk in te passen is een plan voor landschappelijke inpassing opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1 en weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: Landschappelijke inpassing OMNA augustus 2021

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 sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de

juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure nader weergegeven.

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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor een van de onderwerpen welke benoemd worden in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In het Omgevingsplan 2018 zet de provincie Zeeland in op grondgebonden landbouw, biologische landbouw en aquacultuur. Voor deze vormen van landbouw worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Voor de niet-grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw; ref) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het streven is naar behoud van omgevingskwaliteit, behoud van biodiversiteit, beperken milieubelasting, minder uitstoot van broeikasgassen en levering van grondstoffen voor de biobased industrie.

Het ruimtelijk beleid voor de landbouw is gebaseerd op het onderscheid in grondgebondenheid en niet-grondgebondenheid. De provincie hanteert geen maximale oppervlaktelimiten voor grondgebonden agrarische bouwvlakken.

Verordening Ruimte

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is gelegen in of in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen. De Sasdijk is namelijk aangeduid als bestaande natuur. Echter zijn binnendijken uitgezonderd van

de 100 meter afwegingszone (artikel 2.27) waardoor een nadere motivering niet noodzakelijk is. Het plangebied zelf is niet gelegen in de een van de gebieden aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

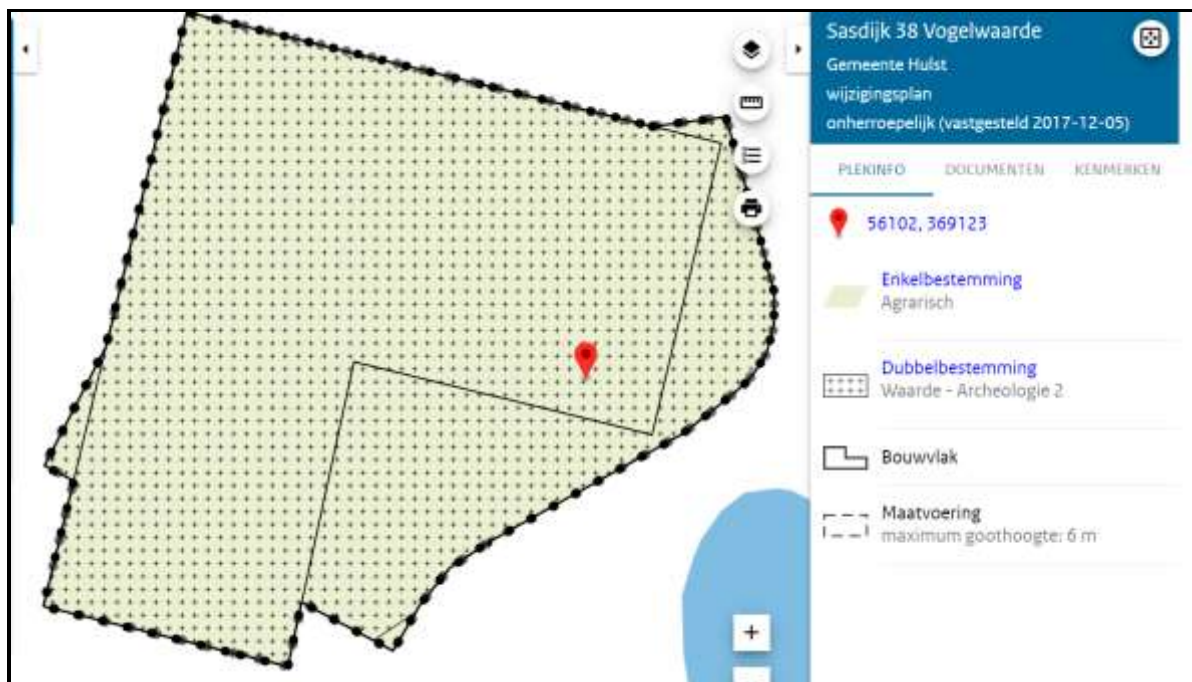
Structuurvisie Hulst

In de Structuurvisie Hulst, vastgesteld 15 mei 2012, heeft de gemeenteraad van Hulst op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025. De agrarische sector is in Zeeuws-Vlaanderen van oudsher een belangrijke sector. Het betreft veelal de meer 'traditionele' landbouwbedrijven met een akkerbouwkundig bouwplan met granen, bieten, en aardappelen. Om in 2025 nog te kunnen spreken van een sterke landbouwsector zijn verschillende perspectieven denkbaar waaronder het aspect schaalvergroting. Om in de Europese markt concurrerend te kunnen produceren en aan steeds strengere milieu- en dierenwelzijnseisen te kunnen voldoen is een opschaling van de bedrijfsomvang noodzakelijk. Hiermee kunnen schaalvoordelen worden bereikt en is het financieel haalbaar om benodigde (uit regelgeving voortvloeiende) investeringen te doen. De schaalvergroting dient gepaard te gaan met een efficiënte inrichting van de productiestructuur en geringe externe milieubeperkingen vanwege de aanwezigheid van andere functies. De vergroting van het bouwvlak komt voort uit schaalvergroting en het efficiënter moeten benutten van het bouwvlak. De uitbreiding is in lijn met de Structuurvisie Hulst.

Wijzigingsplan Sasdijk 38 Vogelwaarde

Op de gronden is het wijzigingsplan Sasdijk 38 Vogelwaarde van de gemeente Hulst van kracht (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 05-12-2017). In dit wijzigingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen bouwvlak en maximum goothoogte 6 meter. Tevens is de dubbelbestemming – Archeologie 2 opgenomen. De gronden waar het nieuwe bouwvlak gepositioneerd wordt is bestemd als 'Agrarisch' echter zonder de aanduiding bouwvlak.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven als figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede wijzigingsplan Sasdijk 38 Vogelwaarde

Om de gewenste uitbreiding van het bouwvlak te bewerkstelligen is een vergroting van het agrarisch bouwvlak noodzakelijk. Om deze wijziging, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, te bewerkstelligen is een wijzigingsprocedure noodzakelijk.

De gemeente Hulst hanteert de verschillende voorwaarden voor de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 3.6.3 van het bestemmingsplan Buitengebied het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting van een bouwvlak mits voldaan aan de volgende voorwaarden:

Artikel 3.6.3

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

- 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;

Het bedrijf van initiatiefnemer omvat een grondgebonden bedrijf. De huidige loods wordt gebruikt voor de opslag en drogen van agrarisch product. Het drogen van agrarisch product vindt plaats op basis van lage temperatuur en met gebruik van zonne-energie. Het bedrijf bewerkt 260 hectare. De huidige opslagcapaciteit is te beperkt en een uitbreiding is zeer noodzakelijk om bedrijfstechnisch op juiste wijze te kunnen slaan. Het bouwvlak wordt vergroot naar 1,5 hectare. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- 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;

De nieuwe loods zal na verwachting een omvang hebben van circa 2.500 m². Na vergroting van het bouwvlak tot 1,5 hectare is er sprake van 6.525 m² bebouwd oppervlak. Dat is minder dan de toegestane 7.500 m². Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- 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;

Vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (in voorbereiding) is bij uitbreiding tot 1,5 hectare advies van een extern agrarisch deskundige niet meer noodzakelijk. Het bedrijf bewerkt 260 hectare. De huidige opslagcapaciteit is te beperkt en een uitbreiding is zeer noodzakelijk om bedrijfstechnisch op juiste wijze agrarisch product op te kunnen slaan. Het bedrijf voorziet in de arbeidsbehoefte van meer dan 1 werknemer en is daarmee als meer dan volwaardig aan te merken.

- 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;

Van cultuurhistorische waardevolle gebouwen is geen sprake.

- e. vergroting is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;

Het bedrijf betreft geen intensieve veehouderij. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- f. wijziging is niet toegestaan voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied';

De uitbreiding is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en 'natuurontwikkelingsgebied'. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- 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;

Het agrarisch bouwvlak is niet gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming Natuur zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De binnendijk (Sasdijk) is daarop aangegeven als Beschermd dijk. Deze is op circa 30 meter afstand gelegen van het huidige agrarisch

bouwwlak. De afstand tot de nieuw te bouwen loods zal circa 45 meter bedragen. Binnen het Natuurnetwerk Zeeland is deze binnendijk wel als Natuur aangeduid. Voor binnendijken geldt echter de uitzonderingsregel dat de afwegingszone van 100 meter niet van toepassing is. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- 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;

Er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. De tekening voor de landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 1.

- i. vergroting mag niet leiden tot:
 - 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;

Het gebied is gelegen in agrarisch gebied. De omliggende percelen betreffen agrarische gronden. Ten zuidoosten van het bouwvlak is op 220 meter een burgerwoning (bouwvlak) gelegen. Binnen de bestemming agrarisch is veeteelt ook toegestaan. Hierbij geldt een richtafstand van 100 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. De omliggende agrarische percelen zijn in eigendom van initiatiefnemer. De agrarische activiteiten zijn passend in de omgeving en gelegen midden in het agrarische gebied.

- 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden;

De nieuw te bouwen loods is noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering. De wijziging is noodzakelijk aangezien de nieuwe bedrijfsgebouwen anders niet op het bouwvlak gelegen zijn. De locatie van de nieuw te bouwen loods is bewust gekozen om zo op een zorgvuldig mogelijke wijze om te gaan. Aan de oostzijde liggen bestaande landschappelijke waarden waardoor uitbreiden naar die zijde niet mogelijk is. Uitbreiden naar de noordzijde heeft gezien de ruimtelijke impact en het verder opdelen van goede agrarische grond, vooralsnog niet de voorkeur. De vergroting van het agrarisch bouwvlak is gericht op clustering van agrarische bedrijfsgebouwen.

- 3. onevenredige aantasting aan infrastructuur. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de wegbeheerder;

De ontwikkeling resulteert niet in een onevenredige aantasting van de infrastructuur. Zie Watertabel hoofdstuk 4.

- 4. onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied: vooraf wordt hierover door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij het waterschap.

Aan het waterschap wordt de watertabel toegezonden. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van de waterhuishouding van het gebied. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Aan alle voorwaarden van artikel 3.6.3 wordt voldaan. De ontwikkeling voldoet aan gemeentelijk beleid.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader 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 Natura2000 gebied is De Vogel op een afstand van circa 2,2 kilometer. De geplande activiteiten worden uitgevoerd op geruime afstand van de Natura 2000 gebieden. Een berekening naar de uitstoot van stikstof is uitgevoerd en bijgevoegd (bijlage 2). Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Ten opzichte van de vigerende en tevens feitelijk gerealiseerde situatie, is voor deze wijziging geen toename in depositie en daarmee geen negatieve effecten te verwachten en bestaat daarom op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding.

Naast de Natura2000 gebieden zijn er tevens gebieden aangewezen welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Het gebied heeft de naam Dijken Oost-Zeeuws-Vlaanderen. Het huidige agrarisch bouwvlak is gelegen op circa 35 meter van het plangebied. De nieuwe loods zal op circa 45 meter zijn gelegen. De bouw van de loods heeft geen nadelige invloed op de aanwezige dijk, bovendien geldt er geen afwegingszone voor ontwikkelingen binnen 100 meter van binnendijken. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende natuurgebieden.

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats op akkerbouwland welke jaarlijks intensief wordt gebruikt. Voor het initiatief dienen geen bomen of struiken te worden verwijderd. De locatie is gelegen in het agrarische gebied.

Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van extra waterberging en de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurwet. 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. 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



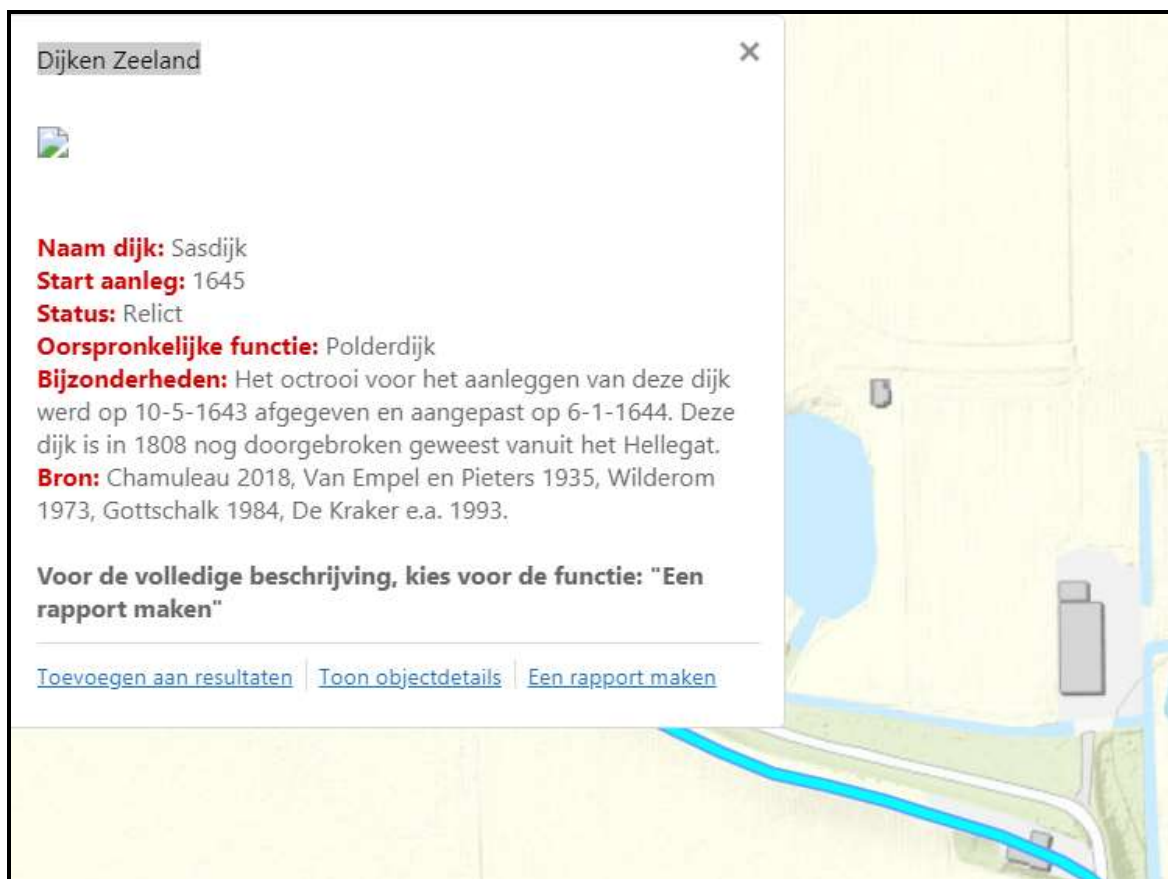
Figuur 5: Uitsnede Natuurnetwerk rondom plangebied (Geoweb 2017)

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. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. De boerderij zelf is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en ook in de nabije omgeving zijn geen boerderijen met een cultuurhistorische waarde categorie A of B aanwezig.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Dichtstbijzijnde waardevolle element is de Sasdijk.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland (Geoweb 2020)

Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De uitbreiding van het bouwvlak betreft een uitbreiding van het aanwezige agrarische bedrijf op de achterzijde van het perceel en heeft geen directe invloed op de waarden van de omliggende objecten.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen en is deze grotendeels verwerkt in de Erfgoedwet.

De gemeente Hulst dient archeologische waarden te waarborgen. De huidige waarden zijn gewaarborgd in het wijzigingsplan Sasdijk 38. Daarin is het huidige bouwvlak en de locatie van het nieuwe bouwvlak aangeduid met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Daarmee wordt aangegeven dat bouwwerkzaamheden welke de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter en het vrijstellingsoppervlak van 500 m² niet overschrijden worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan betreft de bouw van een loods van circa 2.500 m². De totale omvang van de gebouwen omvat meer dan 500 m², echter omvat de daadwerkelijke bodemverstoring dieper dan 40 cm minder dan 500 m². De loods wordt op poeren gebouwd. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal worden getoetst aan de vrijstellingsgrond. Nader archeologisch onderzoek is voor de vergroting van het bouwvlak niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Sasdijk. 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.

Het plan leidt tot een toename van verkeer. De extra opslagcapaciteit zal leiden tot circa 40 extra vrachtwagens per jaar. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de vormverandering van het agrarisch bouwvlak is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. De activiteit is passend bij de huidige agrarische activiteiten.

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 alle gangbare technische infrastructuur zoals en nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

De wijziging omvat het vergroten van het agrarisch bouwblok op een bestaande agrarische bestemming. Er is hier geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger gebruik. Voor het wijzigingen van de bestemming dient te worden nagegaan of er redelijkerwijs sprake is of kan zijn van een ernstige bodemverontreiniging welke belemmerend kan zijn voor wijzigen van de bestemming. Op grond van het historisch onderzoek kan worden vastgesteld dat het perceel in gebruik is geweest als landbouwgrond en de locatie niet als verdacht is aangemerkt. Volgens de zonering van de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "buitengebied en woonwijken 1960(<Achtergrondwaarde)".

Ter plaatse van de woning is in 2002 een bodemonderzoek uitgevoerd (02A0226). Met dit onderzoek zijn zowel in de bovengrond als in het grondwater licht verhoogde waarden aangetoond. Er was echter geen aanleiding voor een vervolgonderzoek. Hiermee is voldoende aangetoond dat de

bodemkwaliteit niet belemmerend is voor het wijzigen van de bestemming ter vergroting van het agrarisch bouwblok.

3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Sasdijk en binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. Het plangebied is gelegen binnen deze geluidszone. De loods is echter geen geluidsgevoelig object. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk. Middels een melding Activiteitenbesluit wordt onderhavige inrichting verbonden aan de algemeen geldende regels. Het bedrijf dient aan deze normen te voldoen.

3.8 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 betekenende 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 fijnstof (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 betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (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.

Het aantal verkeersbewegingen zal ten tijde van de bouw van de loodsen toenemen. Deze toename is echter van tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie van de loods (aantal vrachtwagen- en tractorbewegingen) zal toenemen in vergelijking met de huidige situatie. Een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen is echter niet aan de orde, aangezien de producten nu eveneens kortstondig aanwezig zijn op het bouwvlak. De mogelijkheid tot opslag resulteert met name in een langere periode van aanwezigheid van het agrarisch product.. Realisatie van de loods zal niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

Beide locaties zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de loods niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Ten aanzien van agrarische bedrijven verschillende richtafstanden opgenomen voor onderhavige specifieke locatie geldt een afstand van 50 meter. Voor veeteeld wordt een afstandsnorm gehanteerd van 100 meter.

Binnen de afstand van 100 meter zijn geen (agrarische) bedrijven of burgerwoningen gelegen. Het meest nabijgelegen milieugevoelige object betreft een agrarische bedrijfswoning op het adres Sasdijk 44 te Vogelwaarde. Deze woning is op circa 210 meter afstand van het agrarisch bouwvlak gelegen. De ontwikkeling voldoet aan de richtlijnen 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Het bedrijf dient te voldoen aan de eisen welke gesteld worden (geluid, stof en geur) in het Activiteitenbesluit waardoor het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoning gewaarborgd is.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

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 zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire 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.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>4025</td><td>6525</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>500</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De uitbreiding van de bebouwing en verharding betreft een oppervlak van 3.000 m². Waterberging dient dan voor 3.000x0,147= 441m³ te worden gecompenseerd. Aan de oostzijde van het bouwvlak is een grote waterberging aanwezig. Deze zal worden vergroot om de 441 m³ hemelwater te kunnen bergen.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	4025	6525	1	dichte bodemver harding	0	500	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	4025	6525	1																		
dichte bodemver harding	0	500	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	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>Hemelwater zal worden opgevangen in de te vergroten waterberging aan de oostzijde. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning is aangesloten op een septic tank.</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>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Nvt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft 5 meter.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de loods zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Sasdijk. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel</i>

* na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Ja door middel van extra opslagcapaciteit nemen de verkeersbewegingen toe. Deze zijn echter beperkt en inpasbaar in het verkeersbeeld.</i> <i>Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De loods wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>
---	--

5. Afwegingen

Ten aanzien van de vergroting van het agrarisch bouwvlak voor het agrarische bedrijf de Sasdijk 38 te Vogelwaarde kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een vergroting van het agrarisch bouwvlak past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte). 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;
- aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied kan worden voldaan;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de vormverandering van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten; PM
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en woningen 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.

6. Juridisch

6.1 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.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Tevens wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. De locatie is aangeduid met een bouwvlak.

6.3 Regels

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

7. 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 moet 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 1.000 m² is een exploitatieplan verplicht. De gewenste loods kan op het huidige bouwblok gerealiseerd worden zonder dat daar een planologische procedure voor noodzakelijk is. Van een uitbreiding is dan ook planologisch gezien geen sprake. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan dan wel privaatrechtelijke overeenkomst te worden opgesteld.

7.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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".

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;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;

- overleg met provincie Zeeland heeft geleid tot aanpassing van het ontwerp. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in de regels.
- overleg met Waterschap Scheldestromen heeft tot een positief advies geleid. De waterbergingsopgave is vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in de regels. Tevens is in de watertabel opgenomen dat het plangebied zich kenmerkt als beperkte infiltratiemogelijkheden.

8. 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 wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders plaatsen vervolgens 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.