

BOUWKUNDIG TEKEN- EN
ONTWERPBUREAU



Wijzigingsplan: Havendijk 3 Terhole



Glacisweg 34 | 4561 HG | Hulst | t. 0114 312324 g. 06 45088184

Op alle opdrachten aan ons, op al onze offertes en op alle met ons gesloten overeenkomsten zijn van toepassing de voorwaarden neergelegd in de RVOI 2001, gedeponereerd ter Griffie van de Arrondissementsbank te 's-Gravenhage. Op eerste verzoek zal een exemplaar van deze regeling aan u worden toegezonden.

Wijzigingsplan
Havendijk 3 - Terhole

Toelichting

identificatie

identificatiecode: NL.IMRO.0677.wpbuitenhavendk3-001O

planstatus

ontwerp; 23-01-2018

Opdrachtgever:
Dhr. H. de Bruijn
Havendijk 3
4583 RW Terhole

Bouwkundig Teken- en Adviesbureau Verstraeten
Glacisweg 34
4561 HG Hulst

Verantwoording

Titel : Wijzgingsplan;
Havendijk 3 Terhole

Subtitel : Toelichting

Auteur(s) : Ing. J.J.C. Verstraeten

Paragraaf goedgekeurd :

E-mail adres : info@buroverstraeten.nl

Contact : Glacisweg 34
4561 HG Hulst
T + 31 114 31 23 24
G + 31 6 45 08 81 84

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
1.3 Huidige situatie	6
1.4 Beoogde ontwikkeling	10
1.6 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	13
2.1 Rijksbeleid	13
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3 Sectorale aspecten	16
3.1 Natuur	16
3.2 Cultuurhistorie	17
3.3 Archeologie	17
3.4 Mobiliteit en parkeren	18
3.5 Technische infrastructuur	18
3.6 Bodem	18
3.7 Geluid	19
3.8 Luchtkwaliteit	19
3.9 Externe veiligheid	19
3.10 Omliggende functies	20
Hoofdstuk 4 Watergraaf	21
4.1 Watertabel	21
Hoofdstuk 5 Juridisch	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Verbeelding	24
5.3 Regels	24
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	25
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure	25
6.2 Economische uitvoerbaarheid	25
6.3 Handhaving	26
6.4 Conclusie	27

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Havendijk 3 te Terhole is het agrarisch bedrijf van dhr. H. de Bruijn gelegen. De bedrijfsvoering bestaat uit planten-, tuin- en moestuinbranche. De initiatiefnemer wenst ten behoeve van zijn bedrijfsvoering aan de rechterzijde en voorzijde van de reeds aanwezige loodsen een tweetal schaduwhallen realiseren. De huidige bedrijfslocatie omvat een bedrijfswoning, 2 loodsen en een broeikas. De 2 loodsen en de aanwezige broeikas zijn aangrenzend aan elkaar op het perceel gesitueerd.

De beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie bestaat uit de realisatie van een tweetal schaduwhallen en realisatie van een veranda grenzend aan de bedrijfswoning. De beoogde ontwikkelingen passen echter niet binnen het agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst. Het aanwezige bouwvlak beschikt over een oppervlakte van 1ha. In artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van het agrarisch bouwvlak.

Om het bouwvlak de juiste vorm te geven, dient op basis van artikel 3.6.1 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening een wijzigingsplan te worden opgesteld waarin met name wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst.

Uit deze onderliggende toelichting zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan zal worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de vormverandering van het bouwvlak.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Hulst, vastgesteld door de gemeenteraad van Hulst d.d. 16 mei 2013, geldt ter plaatse van het beoogde plangebied de bestemming 'agrarisch'.

Conform het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk de beoogde ontwikkelingen te realiseren op de beoogde locatie binnen het plangebied.



figuur 1.2a snede plankkaart vigerende bestemmingsplan

1.3 Huidige situatie

Het plangebied aan de Havendijk 3 te Terhole is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. Kadastraal is de locatie bekend als Hontenisse, sectie K, nummer 1467. De locatie is gelegen in het Buitengebied, op een afstand van circa 500 meter ligt de bebouwde kom van Terhole. In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn een viertal woningen gelegen. De dichtstbijzijnde woning (Havendijk 6) ligt op een afstand van circa 30 meter vanaf de projectlocatie.



figuur 1.3a luchtfoto projectlocatie



figuur 1.3b luchtfoto plangebied



figuur 1.3c impressie aanwezige bebouwing; loodsen en broeikas



figuur 1.3d impressie aanwezige broeikas



figuur 1.3e impressie aanwezige bebouwing; loodsen en broeikas



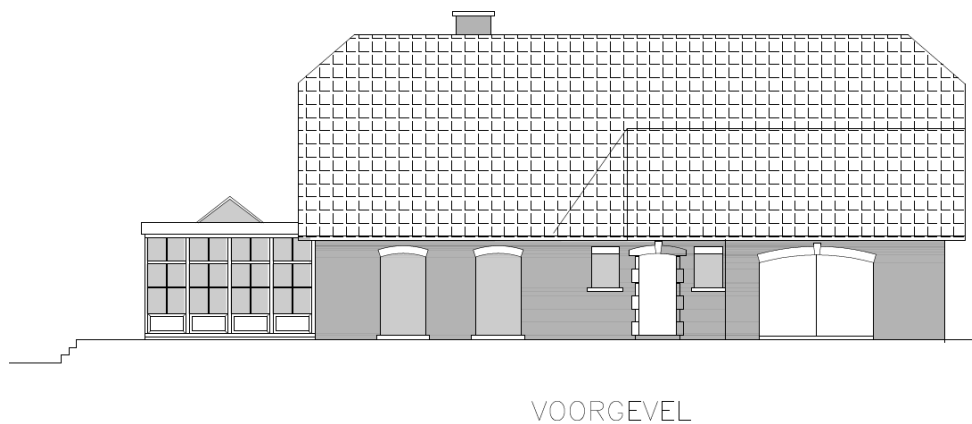
figuur 1.3f impressie linker zijgevel bedrijfswoning



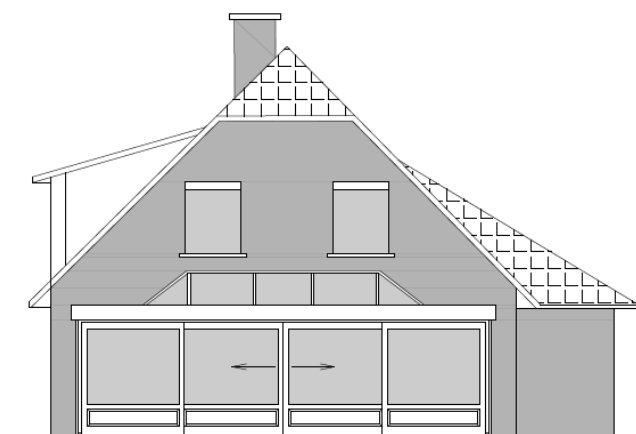
figuur 1.3g impressie aanwezige bedrijfswoning

1.4 Beoogde ontwikkelingen

Het initiatief is er op gericht om na de vormverandering van het bouwvlak aan de zuidwestzijde van de bedrijfswoning een aangrenzende veranda te realiseren. In figuur 1.4a en 1.4b is een impressie van het ontwerp weergegeven van de veranda ter plaatse van de bedrijfswoning. Dit ontwerp is tevens als collegiaal overleg besproken in de welstandsvergadering van 13 juli jl. en positief bevonden. Met uitzondering van de aanwezige lichtstraat in het ontwerp. Deze dient te komen vervallen in het definitieve bouwplan ten tijden van de aanvraag 'omgevingsvergunning'.

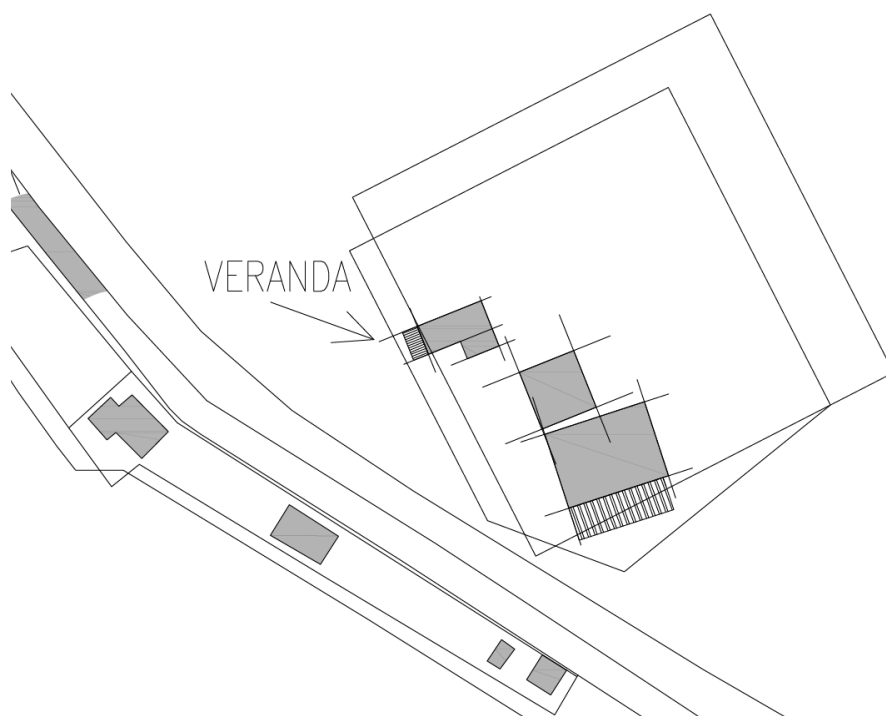


figuur 1.4a impressie ontwerp serre



ZIJGEVEL

figuur 1.4b impressie ontwerp serre



figuur 1.4c situering beoogde ontwikkeling, onderdeel realisatie veranda

Naast de plaatsing van de veranda is er tevens sprake van de realisatie van twee schaduwhallen, aansluitend aan de bestaande kas/loods, welke nu reeds in gebruik zijn voor het kweken/opslag van planten. Voor de bedrijfsvoering is het noodzakelijk de planten af te kunnen schermen met een schaduwhal.

Deze schaduwhallen zullen bestaan uit een buizen-frame constructie met hierop het schaduwdoek gesitueerd. Ten tijden van het najaar en de winterperiode zal dit doek worden verwijderd van de constructie.

Door het wijzigen van de vorm van het bouwvlak is het mogelijk om de beoogde ontwikkelingen te realiseren. De oppervlakte van het bouwvlak van 1 ha blijft ongewijzigd.

1.5 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 uitvoerbaarheid en conclusie nader aangeduid.

Hoofdstuk 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. De vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk om de bedrijfsvoering te verbeteren. Deze kleinschalige ontwikkeling is niet in strijd met de vastgestelde nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 15 maart 2016 is de 1^e herziening van het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Grondgebonden agrarische activiteiten zijn een speerpunt binnen de provincie Zeeland. Deze bedrijven dienen dan ook mogelijkheden te hebben om de bedrijfsvoering te verbeteren. Het provinciaal beleid stelt verder geen voorwaarden omtrent de omvang en grootte van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf en geeft daarmee de gemeente de beleidsvrijheid hier nadere regels over op te nemen. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Op de gronden is het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Hulst, vastgesteld 16 mei 2013 van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming ‘agrarische doeleinden’, met de aanduiding bouwvlak een bedrijfswoning 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 bouwvlakken.

Een uitsnede van de verbeelding van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1.2a. Op basis van artikel 3.6.2 zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming ‘Agrarisch’ te wijzigen ten behoeve van vormverandering van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de voorwaarden.

Wijzigen bouwvlak

Voorwaarden artikel 3.6.2:

- a. *bij vormverandering mag de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot; voor vergroting van het bouwvlak dient de wijzigingsbevoegdheid 3.6.3 te worden toegepast; bouwvlak wordt niet vergoot, blijft gelijk.*

Bouwvlak wordt niet vergroot, blijft gelijk aan max 1ha.

- b. *na vormverandering mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd;*

Het bouwvlak zal niet meer dan 50% worden bebouwd.

- c. *Aangetoond wordt dat vormverandering noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;*

Het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer omvat enkel op basis van de planten-, tuin- en moestuinbranche reeds een volwaardig agrarisch bedrijf. Men kan ruimschoots in zijn wekelijkse arbeid en inkomsten voorzien. De bedrijfsvoering brengt naast de noodzaak voor opslag van producten die niet weersgevoelig zijn, ook het kunnen waarborgen van de kwaliteit van de producten die wel weersgevoelig zijn en de opslag hiervan.

In de huidige bedrijfssituatie wordt de opslag van deze planten gewaarborgd in de open buitenlucht. Hetgeen de kwaliteit van het product niet veilig stelt en schade door het weer niet voorkomen kan worden aan deze producten. Denk hierbij aan periodes met zeer veel zonneschijn. Extra overkapping ten behoeve van het afschermen van planten d.m.v. realisatie schaduwhallen is dan ook noodzakelijk om een deugdelijke bedrijfsvoering uit te kunnen blijven voeren. De schaduwhallen zijn tevens seizoensgebonden bouwwerken. Het doek wordt in het najaar en de winterperiode verwijderd van het stalen buizen frame.

- 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 monument, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels;*

Niet van toepassing.

- e. vormverandering is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;*

Er is geen sprake van intensieve veehouderij.

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

De planlocatie is niet gelegen binnen de aanduidingen 'agrarisches gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone' en natuurontwikkelingsgebied'.

- 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;*

Binnen een afstand van 100 meter is geen bestemming 'Natuur' gelegen.

- h. Vormverandering mag niet leiden tot::*

- 1) onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemming en functies;*

De vormverandering omvat een kleine wijziging op het reeds aanwezige agrarische bouwvlak. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van gebruiks- of ontwikkelingsmogelijkheden. De afstand van het bouwvlak tot de dichtstbijzijnde woningen blijft gelijk.

- 2) onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische waarden;*

De vormverandering is een kleine wijziging ten op zichte van de bestaande situatie. Op deze wijze wordt de omliggende agrarische grond juist logischer ingedeeld. Van onevenredige verstening of verglazing is geen sprake. De maximaal bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak blijft hetzelfde.

Conclusie;

Vormverandering van het bouwvlak past binnen de daarvoor gestelde kaders uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst.

Hoofdstuk 3

Sectorale 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 directe 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.

Gezien de 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 wet Natuurbescherming (Natuurwet). Deze wet is onder andere samengesteld met de Flora en Fauna wet en 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.

De locatie is gelegen in het agrarisch gebied. Het plangebied is momenteel intensief in gebruik ten behoeve van de bedrijfsvoering en tuin behorende bij de bedrijfswoning. Het De projectlocatie bestaat hoofdzakelijk uit verhardingsoppervlakte (bestrating) en tuin (intensief beheerd).

De aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied is niet waarschijnlijk. Hoewel het bouwblok van vorm zal veranderen zal dit geen verstoring opleveren van de aanwezige waarden. Mogelijk komen er in de nabijheid van de projectlocatie algemene soorten 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. Initiatiefnemer zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden hiermee rekening houden.

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 achtname 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 gezien 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 gebied. Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving aangezien reeds bebouwing aanwezig is.

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 er naar 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, deze is gewijzigd in september 2007 en per 1 januari 2016 vertaald in de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid;

Archeologische- en aardkundige waarden:

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeente Hulst heeft op 8 juni 2017 het archeologisch beleid herzien.

Dit vernieuwde beleid is verankerd in een vigerend nieuw paraplubestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden. Voor het plangebied geldt een Waarde-Archeologie 2.

Dit betekent dat er archeologisch onderzoek nodig is als de verstoring groter is dan 500 m² op een diepte van meer dan 40 centimeter.

Over de ontwikkelingslocatie is voldoende bekend, waardoor er geen noodzaak is om in kader van het nieuwe bestemmingsplan een nieuwe archeologische afweging te maken. Omdat het hier gaat om een wijzigingsplan blijft de aanwezige archeologische waarde beschermd door het moederplan bestemmingsplan Archeologische- en aardkundige

waarden. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een toekomstige planrealisatie zal aan de hand van de daadwerkelijk geplande verstoring kunnen worden beoordeeld of aanvullend archeologisch onderzoek nodig is. E.a. zal indien nodig als voorschrift aan de vergunning worden verbonden. Het aspect archeologie is hiermee voldoende afgewogen en geborgd en is niet belemmerend voor wijziging van de bestemming.

De kans is aanwezig dat er archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Indien er vondsten zijn is het verplicht deze onverwijld te melden bij de Stichting Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Havendijk. De Havendijk is enkel toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Hetgeen resulteert in zeer lage en beperkte verkeersintensiteit. Het plan leidt niet tot een toename van verkeer. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 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 vervolgpprocedure voor de omgevingsvergunning bouwen dient bezien te worden of nader onderzoek gedaan dient te worden naar milieu hygiënische geschiktheid van de bodem voor de beoogde functie. De wijziging omvat vormverandering van het agrarisch bouwblok op een bestaande agrarische bestemming. Er is hier geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger gebruik. Voor het wijzigen 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 gebruik en informatie in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem kan deze vraagstelling negatief worden beantwoord. Hiermee is voldoende aangetoond dat de bodemkwaliteit niet belemmerend is voor het wijzigen van de bestemming ten behoeve van vormverandering van het agrarisch bouwblok. In het kader van de aanvraag OV-bouwen zal worden beoordeeld of aanleveren van een bodemonderzoek noodzakelijk is.

3.7 Geluid

Het plan voorziet in de oprichting van niet nieuwe geluidgevoelige objecten. De realisatie van schaduwhallen dienen enkel ten behoeve van opslag van planten. Er zijn geen machines, te denken aan ventilatoren en sproei-installaties aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat vormverandering van het bouwvlak geen negatieve invloed heeft op het aspect geluid.

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 gebiedgerichte 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 vormverandering van het bouwvlak leidt niet tot een extra verkeersaantrekkende werking en zal daarom niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 uit de Wet Luchtkwaliteit. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

3.9 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen leidingzones voor transportleidingen. De beoogde ontwikkelingen worden niet aangemerkt als kwetsbare objecten. De ontwikkeling bevat geen aspecten waarvoor de regels aangaande externe veiligheid belemmerd zijn. De locatie bevindt zich niet binnen een 10-6 contour of enig ander risico-object, waarmee er voor deze locatie geen belemmering is ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR)

Geconcludeerd kan worden dat vormverandering van het bouwvlak geen nadelige gevolgen heeft inzake de externe veiligheid.
Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Omliggende functies

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. Voor het bedrijf aan de Havendijk gelden de afstanden voor 'Groothandel in bloemen en planten'. 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 10 meter, voor stof 10 meter en geluid 30 meter. In de directe omgeving zijn verscheidene woningen gesitueerd. De dichtstbijzijnde woning Havendijk 6 ligt op een afstand van circa 23 meter gesitueerd van het huidige bouwvlak. Door de vormverandering van het bouwvlak wordt deze afstand deels vergroot naar 30 meter. Door medewerking te verlenen aan onderhavig plan zal het woon- en leefklimaat van de omringende woningen verbeteren.

Hoofdstuk 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(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
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.	<i>Ten behoeve van de realisatie van schaduwhallen is geen sprake van verharding. De realisatie van de veranda is zeer beperkt inzake bebouwingsoppervlakte en vormt geen extra wateroverlast.</i>
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.	<i>Ten behoeve van beoogde ontwikkelingen is geen sprake van het aspect vuilwater. Op het perceel is daarentegen een septictank aanwezig. De riolering van het vuilwatercircuit blijft ongewijzigd.</i>
Thema en water(schaps)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>

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.	<i>Schoon hemelwater van de veranda zal worden aangesloten op het aanwezig rioleringsstelsel, dat zich reeds rondom de woning bevindt t.b.v. de huidige afvoer. Inzake de schaduwhal is geen sprake van afvoer van hemelwater.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De planlocatie is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</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 waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen (blijvend) plaatsvinden; beschikbaarheid 5 meter brede onderhoudsstroken.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Ervan uitgaande dat door het plan geen extra vervoersbewegingen zullen plaats vinden is er geen wegenbezwaar. De locatie wordt al bewoond. De locatie beschikt reeds over een inrit en heeft een goede ontsluiting op de voorliggende weg.</i>

Hoofdstuk 5 Juridisch

5.1 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 de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij het bestemmingsplan Heikant en bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de nieuwe vorm van het bouwvlak weer. Alle huidige aanduidingen blijven overeenkomstig van toepassing. Aan het plangebied wordt de bestemming 'agrarisch' met bouwvlak toegekend.

5.3 Regels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor agrarische bedrijven. De planregels bevatten regels met betrekking to het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst. De planregels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst zijn van toepassing op de projectlocatie. In het document Regels "Wijzigingsplan Havendijk 3, Terhole" wordt nader ingegaan op de planregels.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Het gaat daarbij zowel om de financieel-economische onderbouwing van het plan als om de overige aspecten die met de uitvoering ervan te maken hebben.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid / procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een partiële herziening moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.1 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 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kan men zienswijzen indienen. Na deze 6 weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Hulst. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad 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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier eigen initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten met betrekking tot leges worden door de gemeente rechtsreeks verhaald bij de initiatiefnemer. De ontwikkeling van de vormverandering van het bouwvlak zal worden vastgelegd in een planschade overeenkomst waarin de ontwikkeling, procedure en mogelijke planschade wordt opgenomen.

6.3 Handhaving

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

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

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het wijzigingsplan betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

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.