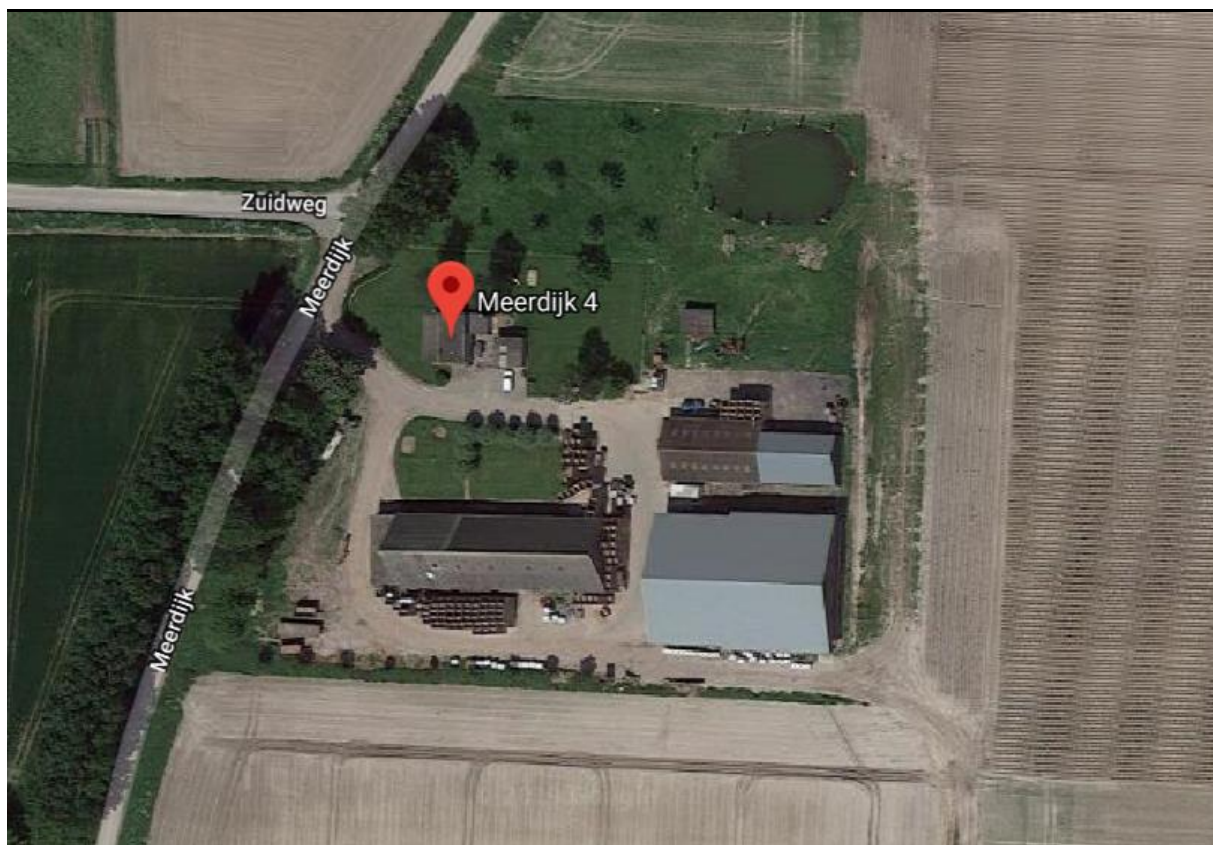


Wijzigingsplan

Meerdijk 4 Kuitaart



Wijzigingsplan

Vergroting agrarisch bouwvlak

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu

Versie: 20 februari 2020

IMRO-codering: NL.IMRO.0677.wpbuitenmeerdijk4-001V

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Ruimtelijke aspecten.....	12
3.1	Natuur	12
3.2	Cultuurhistorie.....	14
3.3	Archeologie.....	14
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	15
3.5	Technische infrastructuur	16
3.6	Bodem	16
3.7	Geluid	16
3.8	Luchtkwaliteit.....	16
3.9	Externe veiligheid	17
3.10	Omliggende functies	17
4.	Waterparagraaf	19
4.1	Watertabel	19
5.	Afwegingen	21
6.	Juridisch	22
6.1	Algemeen.....	22
6.2	Verbeelding	22
6.3	Regels.....	22
7.	Economische uitvoerbaarheid	22
7.1	Maatschappelijke haalbaarheid.....	23
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	23
8.1	Procedure	23

Bijlage 1. Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Advies Agrarisch Adviescommissie Zeeland

Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 4. Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 5. Notitie Ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Meerdijk 4 is het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Het akkerbouwbedrijf heeft de laatste jaren een forse uitbreiding in landbouwareaal doorgemaakt. De operationele bedrijfsvoering van initiatiefnemer omvat sinds 2017 circa 160/170 hectare. Het teeltplan bestaat uit een vijftigtal hectare pootgoedteelt, 15 hectare consumptieaardappelen, 25 hectare uien, een twintigtal hectare suikerbieten, een tiental hectare wortelen en voor het overige uit graan en snijmaïs. Om agrarisch product en werktuigen te kunnen opslaan en te stallen is de bouw van twee loodsen noodzakelijk. Het huidige agrarische bouwvlak biedt echter onvoldoende mogelijkheden om de loodsen binnen het bouwvlak te realiseren. Vormverandering en vergroting van het agrarisch bouwvlak is gewenst.

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken uit te breiden. De gronden waar de stal gebouwd moet worden zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch' echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak op de gronden waar de nieuwe loodsen 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 de vormverandering en vergroting van het agrarisch bouwvlak.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Meerdijk is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Hontenisse, sectie K, nummers 989, 1871, 1181, 1869 en 1845. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 1,5 kilometer ten zuidwesten van de bebouwde kom van Kuitaart. De meest nabijgelegen woning (Meerdijk 3) ligt op een afstand van 100 meter van het huidige agrarische bouwvlak. Op de locatie is een bedrijfswoning en een oude karakteristieke landbouwschuur van circa 600 m², een courante loods van circa 900 m² en circa 400 m² werktuigenberging.



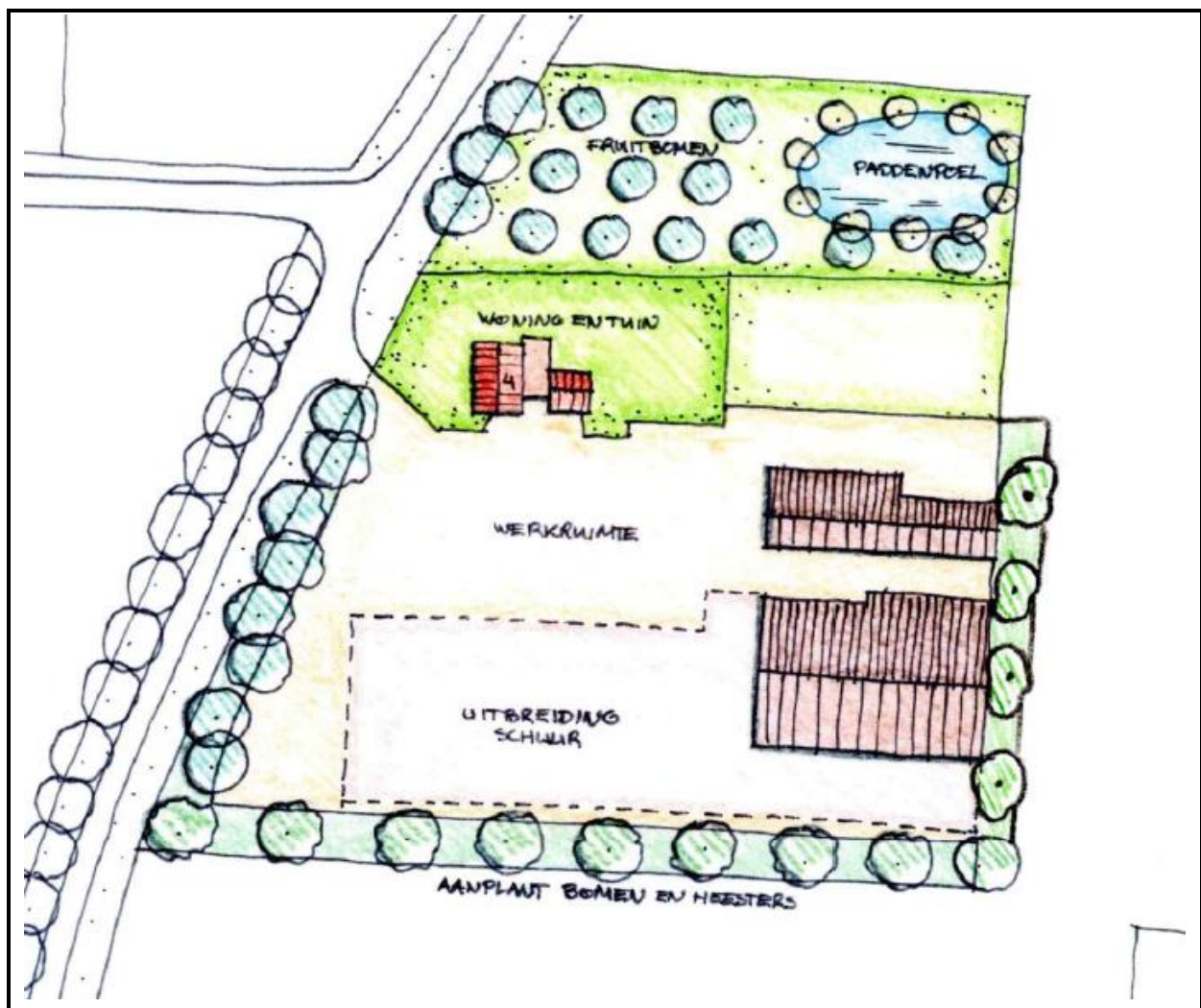
Figuur 1: Kadastrale situatie Meerdijk 4 (Kadastralekaart.com)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2019)

1.3 Het plan

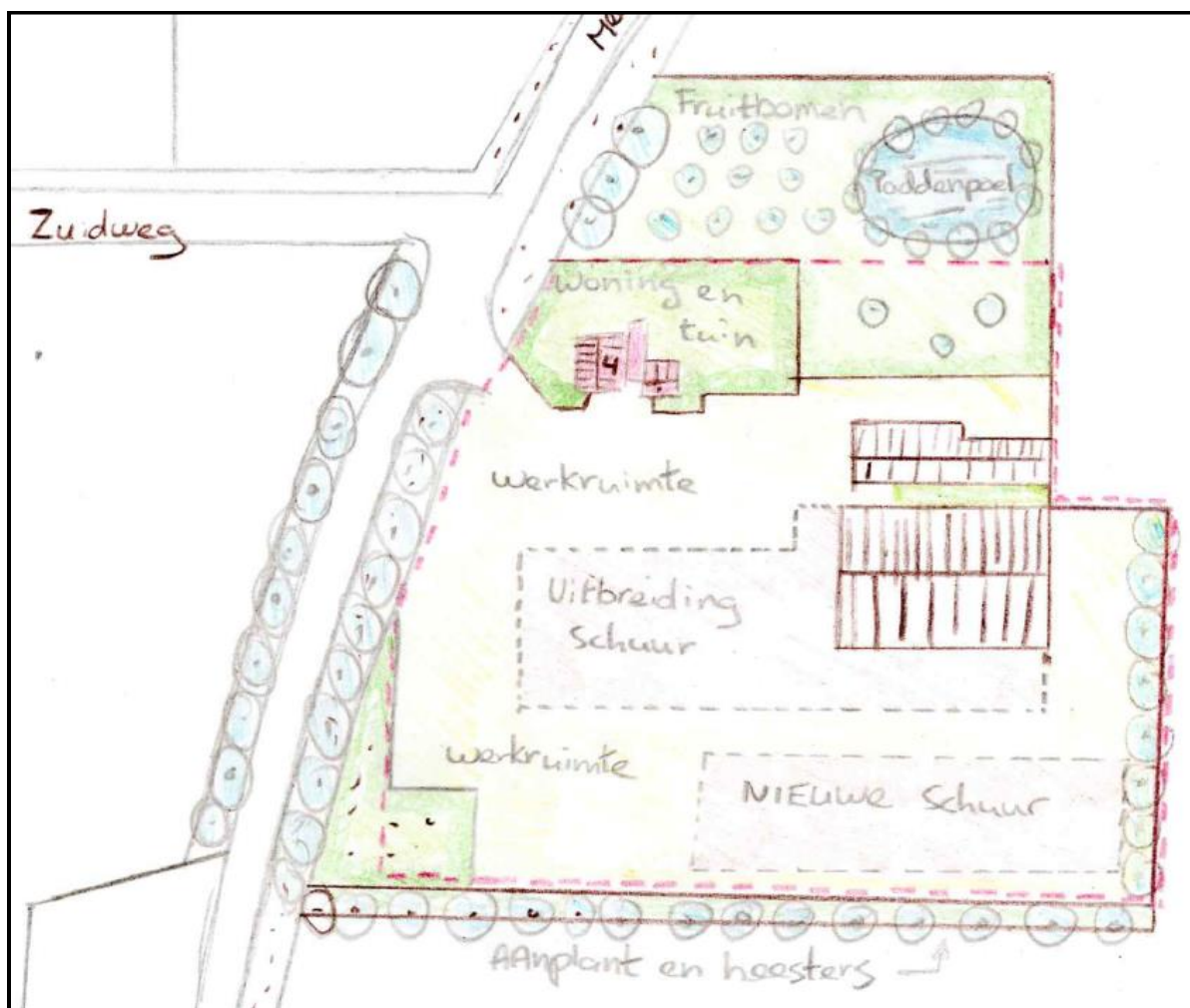
Het plan gaat uit van de bouw van twee bedrijfsgebouwen in combinatie met het slopen van de oude landbouwschuur. Fase 1 betreft het aan de voorzijde verlengen van de huidige loods. Zodoende kan het achterste gedeelte van de nieuwbouw worden gebruikt voor het vergroten van de huidige sorteer-annex werkruimte. Het grote merendeel van de uitbreiding is bedoeld voor de opslag van poot aardappelen, consumptie aardappelen en uien. Deels betreft dit een mechanische koeling (pootgoed) en deels een buitenlucht koeling. De bewaring (goethoogte 6 meter) wordt in beginsel gebouwd voor de opslag in kisten. Door de uitvoering met drukvaste wanden zal ook de opslag van losgestort product mogelijk zijn. In samenhang met dit bouwplan wordt ook een aanbouw van circa 200 m² voor de opslag van lege kisten gebouwd. Gezien de behoefte aan productopslag heeft deze extra opslagcapaciteit prioriteit. In eerste instantie zal een beperkt gedeelte van deze nieuwbouw tevens worden gebruikt als machineberging. De zuidzijde heeft reeds voor een gedeelte bomen al landschappelijke inpassing staan. Deze bestaande bomen en beplanting aan de zuidzijde blijft in fase 1 behouden en wordt verder doorgetrokken. In fase 1 dient nog niets gekapt of gerooid te worden.



Figuur 3: Fase 1 Uitbreiding bestaande schuur

Fase 2 betreft de bouw van een separate machineberging van circa 1.200 m² (20 x 60). De realisatie van dit bouwplan zal het mogelijk maken om de mechanisatie van het bedrijf aan de Meerdijk 4 onder te brengen. Zowel na realisatie fase 1 als na fase 2 wordt het bouwvlak voorzien van een

landschappelijke inpassing van een strook van vijf meter streekeigen beplanting met bomen en heesters, weergegeven in de figuren 3 en 4.



Figuur 4: Fase 2 bouw realisatie werktuigenberging.

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 een samenvatting van de omgevingscomponenten. In hoofdstuk 6 worden de juridische facetten van het bestemmingsplan beschreven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 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. De gewenste ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector. De ontwikkeling heeft geen invloed op de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

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 uitbreiding van het agrarisch bouwvlak is niet in strijd met een van deze 14 onderwerpen welke zijn opgenomen in het Barro. Het rijksbeleid staat deze ontwikkeling niet in de weg.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het plan is in werking getreden op 7 november 2018. In het 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.

Initiatiefnemer exploiteert een bestaand volwaardig grondgebonden akkerbouwbedrijf. Voor de (biologisch) grondgebonden landbouw wil de Provincie Zeeland zoveel als mogelijk de 'eigenschalligheid' van agrarische ondernemers bevorderen. Onder eigenschalligheid wordt verstaan dat agrarische ondernemers inzetten op een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf die het beste aansluit bij de ondernemer, de omgeving, de afzetmarkt en de toegevoegde waarde die bij het

desbetreffende bedrijf kan worden gerealiseerd. Afhankelijk van de bestaande bedrijfsstructuur zijn daarbij aspecten als schaalvergroting, verbreding, deeltijd-landbouw of combinaties daarvan aan de orde.

Naar aanleiding van het verzoek tot uitbreiding heeft de gemeente Hulst advies gevraagd aan de Agrarisch Adviescommissie Zeeland (AAZ) en meer specifiek de commissie verzocht advies te geven over de vraag of de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering. Met andere woorden of de uitbreiding passend is voor dit specifieke bedrijf. De AAZ is van oordeel dat de voorgestelde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de bijbehorende uitbreiding van de erfverharding aan de Meerdijk 4 te Kuitaart noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Om deze uitbreiding van bebouwing en verharding te kunnen verwezenlijken is wijziging van de vorm van het bouwvlak en vergroting ervan tot 1.5 ha noodzakelijk. Het advies is bijgevoegd als bijlage 1.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

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 geraadpleegd en beoordeeld of de gewenste ontwikkeling van invloed is op gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde. 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 Meerdijk 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

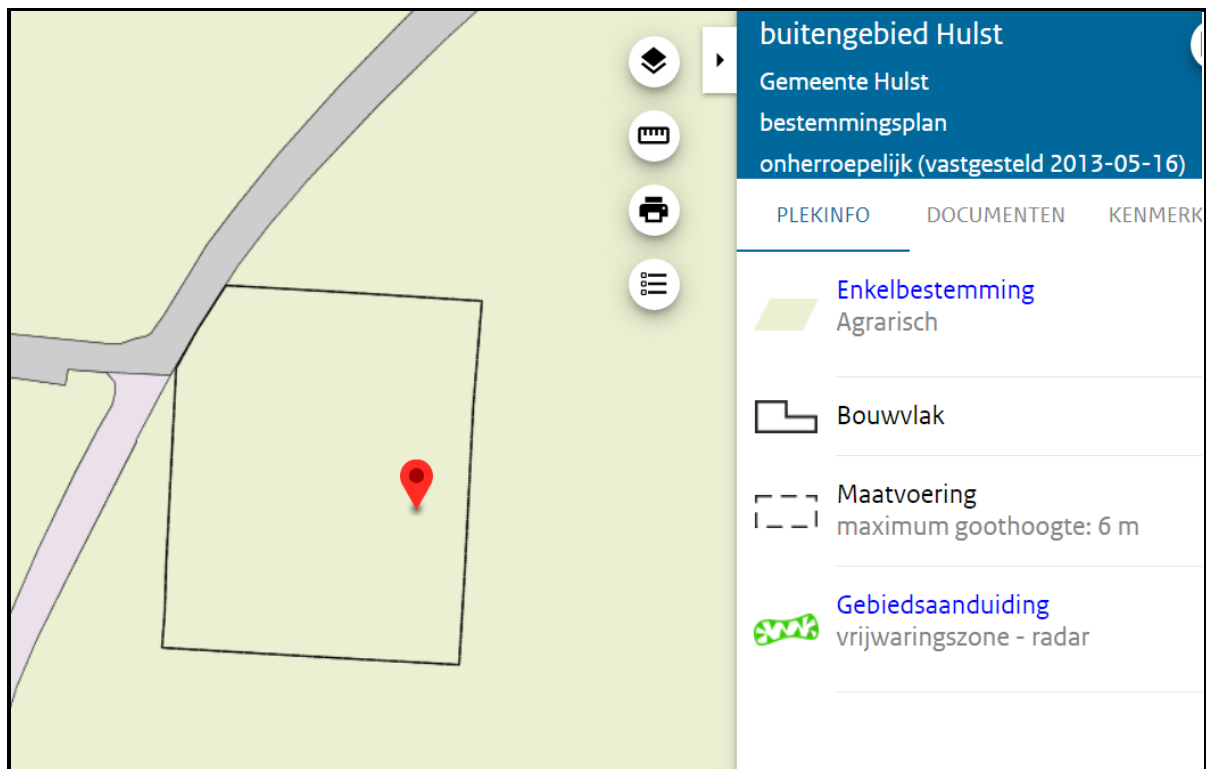
In de Structuurvisie Hulst, vastgesteld 15 mei 2012, heeft de gemeenteraad van Hulst op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Hulst op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat in 2025.

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.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding vrijwaringszone radar en de aanduidingen bouwvlak en maximum goothoogte 6 meter. De gronden waar de uitbreiding van het 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 5: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Hulst

Op de locatie is tevens het bestemmingsplan Archeologische en Aardkundige Waarden van toepassing. Daarin is het huidige bouwvlak en de locatie van het nieuwe bouwvlak aangeduid met de Archeologie 2 bestemming. Daarmee wordt aangegeven dat bouwwerkzaamheden welke de vrijstellingsdiepte van 40 centimeter en de vrijstellingsoppervlakte van 500 m² niet overschrijden worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Om de gewenste uitbreiding van het bouwvlak te bewerkstelligen is een vormverandering en uitbreiding 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:

- 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 agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden akkerbouwbedrijf. De uitbreiding omvat een vergroting van het betreft een uitbreiding van 1 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 sleufsilo's binnen het bouwvlak dienen te worden gesitueerd;

Na vergroting zal het bouwvlak niet meer dan maximaal 50% worden bebouwd. Na realisatie van de plannen is er circa 4125 m² aan bebouwing aanwezig. Dat is minder dan de maximale 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;

Naar aanleiding van het verzoek tot uitbreiding heeft de gemeente Hulst advies gevraagd aan de Agrarisch Adviescommissie Zeeland (AAZ) en meer specifiek de commissie verzocht advies te geven over de vraag of de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering. Met andere woorden of de uitbreiding passend is voor dit specifieke bedrijf. De AAZ is van oordeel dat de voorgestelde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de bijbehorende uitbreiding van de erfverharding aan de Meerdijk 4 te Kuitaart noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Om deze uitbreiding van bebouwing en verharding te kunnen verwezenlijken is wijziging van de vorm van het bouwvlak en vergroting ervan tot 1.5 ha noodzakelijk. Het advies is bijgevoegd als bijlage 1. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- 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;

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

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

De vergroting van het bouwvlak betreft de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf. 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';

Het plangebied is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch'. 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 plangebied is niet gelegen binnen 100 meter van de bestemming Natuur. 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;

De uitbreiding van het bouwvlak gaat gepaard met de realisatie van streekeigen beplanting rondom de zijde waar het bouwvlak uit zal breiden. De inpassing is weergegeven in de figuren 3 en 4. De voorwaarde van landschappelijke inpassing zal worden opgenomen in een te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst.

- 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 westen van het nieuwe bouwvlak is op 35 meter een burgerwoning (bouwvlak) gelegen. Aangezien binnen de bestemming agrarisch ook veeteelt is toegestaan, geldt normaliter een richtafstand van 100 meter. Nu het enkel een akker- en fruitteelt bedrijf betreft, geldt daarvoor een richtafstand van 30 meter. Om deze afstand te waarborgen is een aanduiding 'veeteelt uitgesloten' opgenomen, waardoor de richtafstand kan worden verkleind tot 30 meter. De afstand van minimaal 30 meter voldoet aan de richtafstanden. 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. Aan de noordzijde is realisatie ongewenst gezien de aanwezige landschappelijke waarden. Aan de oostzijde van het perceel zijn de gronden niet eigendom van initiatiefnemer. 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 PM.

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 is deze toelichting inclusief 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

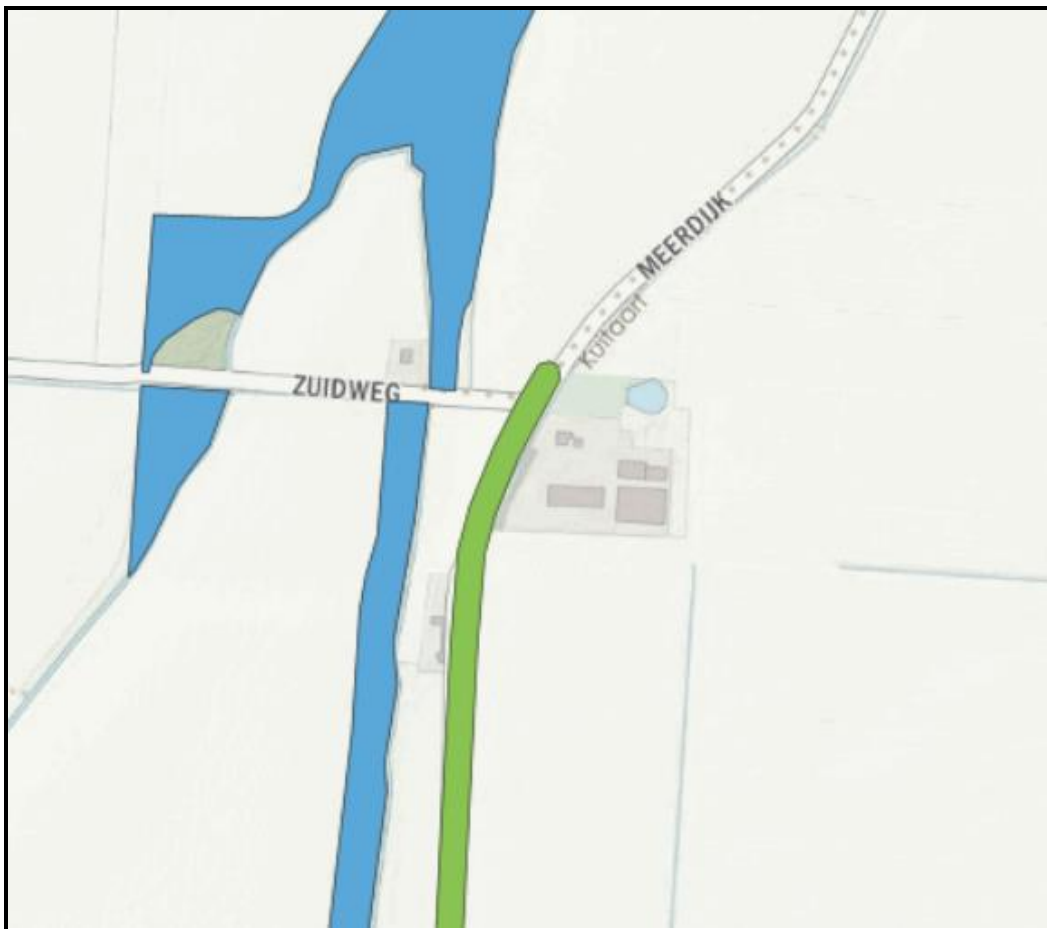
Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op circa 1,1 kilometer de Vogelkreek. De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak wat resulteert in een toename van het aantal verkeersbewegingen op deze locatie zal op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen/wijzigingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad of burgemeester en wethouders om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan

mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Voor de gewenste ontwikkeling is een Aerius stikstofdepositieberekening gemaakt. De stikstofuitstoot op omliggende Natura2000 gebieden is nihil (0,00), zie bijlage 2. De bestemmingswijziging leidt in dit geval niet tot een toename van stikstofdepositie. Er is geen vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming benodigd.

Naast de Natura2000 gebieden zijn er tevens gebieden aangewezen welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Het gebied heeft de naam binnendijk nieuw. Het huidige agrarisch bouwvlak is gelegen aangrenzend aan de binnendijk. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de aangrenzende binnendijk



Figuur 6: Uitsnede Natuurnetwerk rondom plangebied (Geoweb 2017)

De soorten- en gebiedsbescherming is sinds 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming ook wel 'Wnb' genoemd. Onder andere de 'oude' Flora- en Faunawet en de Vogel en habitatrichtlijngebieden zijn opgenomen in de Wnb. De Wnb 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. Gezien de sloop van de bestaande schuur in fase 1 en het verwijderen van beplanting is een quickscan natuurwetgeving opgesteld door Adviesbureau Wieland. Geconcludeerd wordt dat door de sloop van

de schuur en het verwijderen van de beplanting geen belemmeringen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn te verwachten. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 4.

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. De woning aan de Meerdijk 3 is aangeduid als MIP-object en wordt omschreven als een 'objectje van volkskundige waarde en karakterbepalend voor dit agrarisch gebied'.

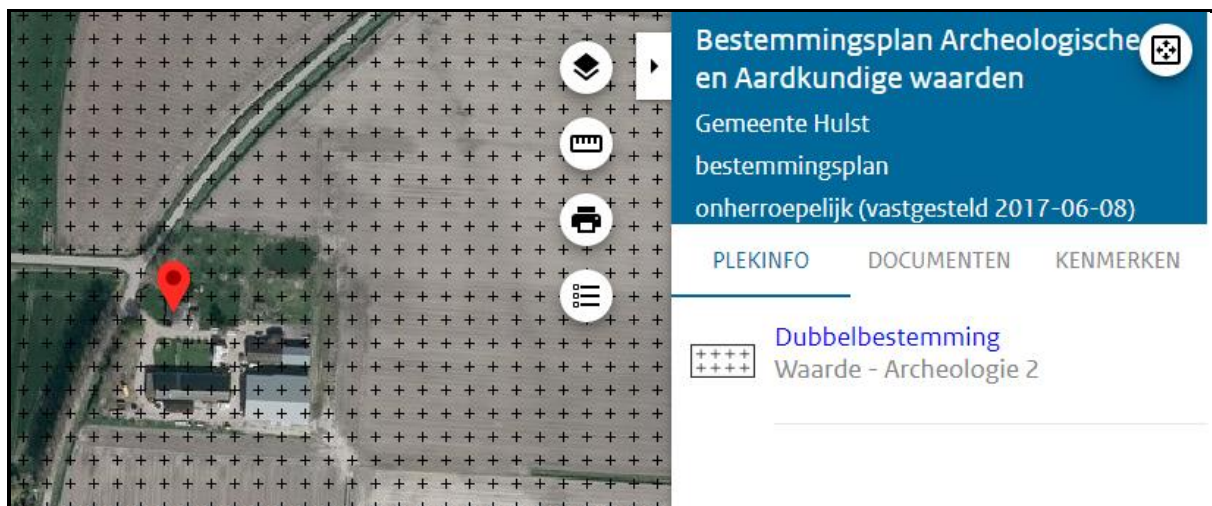
Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De uitbreiding van het bouwvlak betreft een uitbreiding van het aanwezige agrarische bedrijf en heeft geen directe invloed op de waarden van de omliggende objecten.

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. Hoe deze waarden worden gewaarborgd is opgenomen in het bestemmingsplan Archeologie en Aardkundige Waarden. 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. In onderhavig geval is hiervan sprake.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan betreft de bouw van twee loodsen. De totale omvang van de gebouwen omvat meer dan 500 m², echter omvat de daadwerkelijke bodemverstoring dieper dan 40 cm naar verwachting minder dan 500 m². Het wijzigingsplan is bovendien enkel noodzakelijk voor de wijziging van het bouwvlak. Ten tijde van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning bouw zal opnieuw bekeken moeten worden of de vrijstellingsgrond wordt overschreden. Met betrekking tot deze bestemmingswijziging is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Meerdijk. 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.

Gezien de toename van de opslagcapaciteit van agrarisch product zal het aantal verkeersbewegingen tijdens het in- en uitschuren van product toenemen. Het landbouwareaal neemt echter niet toe. De loods draagt eraan bij dat het geteelde product beter bewaard wordt en huur van externe ruimte wordt hiermee voorkomen. Het in en uitschuren is een seizoensgebonden en incidentele situatie die hoort bij de opslag van agrarisch product. Het inschuren gebeurt met tractoren en omvat een aantal werkdagen. Indien de weersomstandigheden dit toelaten zal in de meeste gevallen het product in een relatief korte periode worden ingeschuurd.

Tijdens het uitschuren van agrarisch product worden vrachtwagens met product geladen en vervolgens vervoerd naar verdeelcentra. De uitbreiding in opslagcapaciteit zal resulteren in een toename van circa 25 vrachtwagens op jaarbasis. De uitbreiding 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 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. In algemene zin dient bij functiewijzigingen 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. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van twee loodsen. In dit specifieke geval is er sprake van de bouw van twee bedrijfsgebouwen (loodsen). Hier zijn dan ook niet permanent (langer dan 2 uur) personen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

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 aan de Meerdijk (60 km zone) en binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. De te bouwen loodsen zijn echter geen geluidsgevoelig objecten. 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 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 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 betekende 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 loods toenemen. Deze toename is echter van tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie van de bedrijfsgebouwen (aantal vrachtwagen- en tractorbewegingen) zal niet sterk toenemen. De extra opslagcapaciteit leidt tot een toename van circa 25 vrachtwagens voor transport van agrarisch product. Een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen is niet aan de orde. Realisatie van de bedrijfsgebouwen zal niet in betekenende 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 akkerbouwbedrijven in combinatie met veeteelt geldt een richtafstand van 100 meter.

Binnen de afstand van 100 meter is een burgerwoning gelegen. Het meest nabijgelegen milieugevoelige object betreft een burgerwoning op het adres Meerdijk 3 te Kuitaart. Het bouwvlak behorende bij de woning is op circa 35 meter afstand van het agrarisch bouwvlak gelegen. De afstand van de woning tot het agrarisch bouwvlak is 55 meter.

De vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor het ter plaatse aanwezige akkerbouwbedrijf. De richtafstand voor een akkerbouwbedrijf zonder veeteelt bedraagt 30 meter. Om juridisch te

waarborgen dat er geen veeteelt zal plaatsvinden op het bedrijf wordt de aanduiding akkerbouw en fruitteelt op de verbeelding en in de regels opgenomen. Aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan. 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 burgerwoning 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.	<i>De uitbreiding van de loods betreft een oppervlak van 2.425 m². Waterberging dient dan voor 2.425x0,075=182 m³ te worden gecompenseerd. Initiatiefnemer zal de bestaande poel aan de noordzijde van het terrein vergroten om het water te kunnen bergen. Hemelwater van verhard oppervlak wordt eveneens geloosd in de poel. Indien het hemelwater van de toename van verhard dak- en terreinoppervlak wordt afgekoppeld op de bestaande solitaire waterbergingsvijver wordt gezien de bodemopbouw (lichte klei) geadviseerd om de uitbreiding van de vijver op de volledige T=100 neerslaggebeurtenis = 147 mm te dimensioneren.</i> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>1900</td><td>4325</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</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>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	1900	4325	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	1900	4325	1																		
dichte bodemver harding	0	0	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 bestaande (te verbreden) vijver aan de noordzijde van het terrein. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning is aangesloten op septic tank. Binnen de nieuwe bedrijfsgebouwen is geen sprake van afvalwater. Indien hier alsnog sprake van zal zijn dan zal nader bekeken worden of de huidige capaciteit septic tank voldoende is.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
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.</i> <i>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>Hemelwater zal via de te vergroten poel infiltreren in de bodem. Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</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 of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgesondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Nvt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig 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. Bij de inrichtingsplannen rekening wordt gehouden met minimaal 5 meter brede obstakelvrije onderhoudsstroken langs de huidige aanwezige waterlopen.</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> * 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>Ja, ten tijde van de bouw van de loodsen, zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Meerdijk. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel 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, zie paragraaf 3.4.</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 bedrijfsgebouwen worden niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

5. Afwegingen

Ten aanzien van de vormverandering en vergroting van het agrarisch bouwvlak voor het agrarische bedrijf aan de Meerdijk 4 te Kuitaart 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;
- de uitbreiding is noodzakelijk in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de wijziging van het agrarisch bouwvlak 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 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) 2012.

6.2 Verbeelding

De bestemming 'Agrarisch' blijft behouden. De dubbelbestemming Archeologie-2 blijft eveneens aanwezig op de verbeelding. Op het gedeelte van de uitbreiding wordt de functieaanduiding bouwvlak opgenomen.

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.

Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige ontwikkeling wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft de realisatie van de landschappelijke inpassing.

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 Waterschap Scheldestromen heeft tot een positief advies geleid.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 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 heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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.