

Wijzigingsplan

Sasdijk 38 Vogelwaard

Wijzigingsplan

Vormverandering agrarisch bouwvlak

Opdrachtgever

P.J. de Feijter
Sasdijk 38
4581 RS Vogelwaarde

Opsteller

Contactgegevens:
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis
T: 0117-760160
E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 7 augustus 2017

IMRO-codering: NL.IMRO.0677.wpvogelwSasdijk38-0010

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.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	13
3.6	Bodem	13
3.7	Geluid	13
3.8	Luchtkwaliteit.....	13
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Omliggende functies	14
4.	Waterparagraaf	16
4.1	Watertabel.....	16
5.	Afwegingen	18
6.	Juridisch	19
6.1	Algemeen	19
6.2	Verbeelding.....	19
6.3	Regels.....	19
7.	Economische uitvoerbaarheid	20
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	20
8.1	Procedure	20

Bijlage 1. Gegevens Natuurloket

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Sasdijk 38 is het agrarisch bedrijf van de heer De Feijter gevestigd. Het bedrijf heeft de laatste jaren op verschillende locaties het bedrijf uitgeoefend en wil nu alle activiteiten op de thuislocatie vestigen. Om agrarisch product en werktuigen te kunnen stallen is de bouw van een loods van 2.500 m² gewenst. Het agrarisch bedrijf heeft een omvang van 200 hectare landbouwgrond en voorziet in de teelt van aardappelen, tarwe, gras etc. Het agrarisch bouwvlak heeft een omvang van 1 hectare, echter gezien de huidige vorm is het niet mogelijk om de loods te realiseren. Het bouwvlak zal van vorm veranderd moeten worden.

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken van vorm te veranderen. 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.

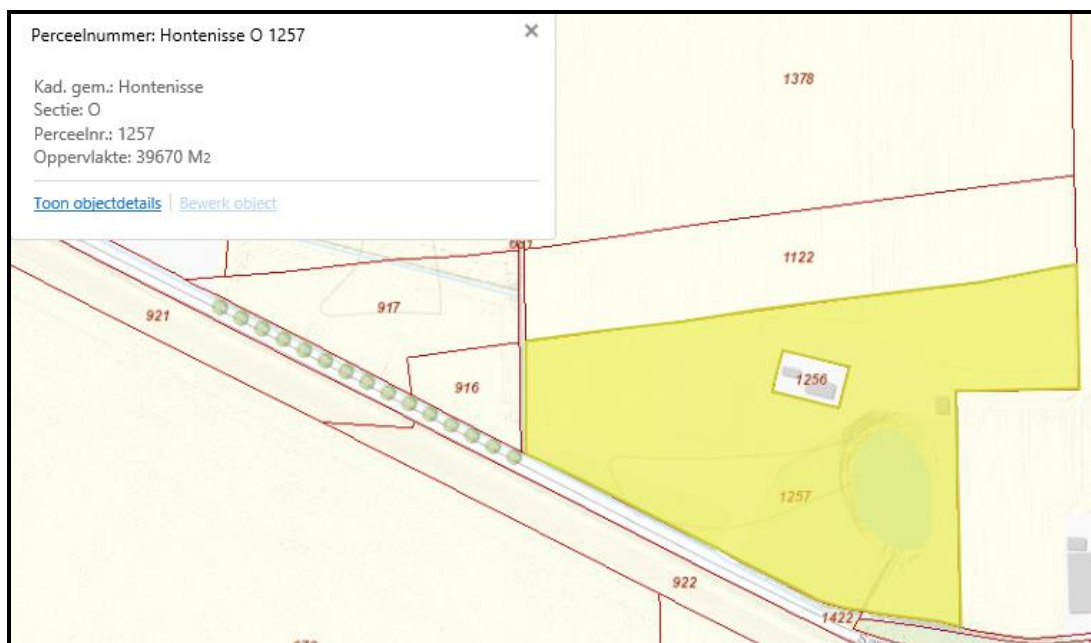
Initiatiefnemer heeft de gemeente Hulst verzocht om vormverandering van het agrarisch bouwvlak mogelijk te maken. Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de vormverandering van het agrarische bouwvlak.

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 220 meter van het huidige agrarische bouwvlak.



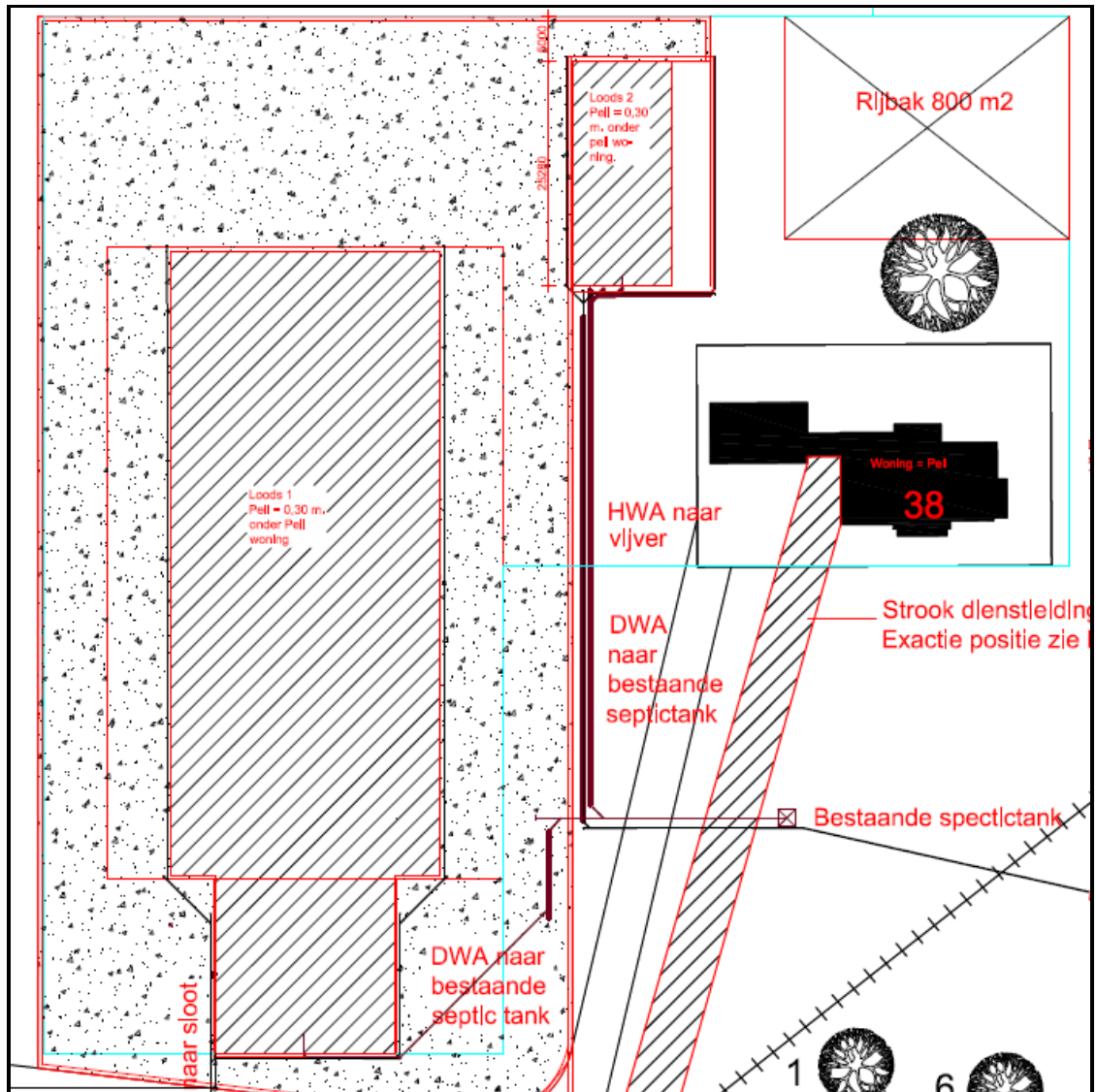
Figuur 1: Kadastrale situatie Sasdijk 38 (Geoweb 2017)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2017)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarische bouwvlak van vorm te veranderen. De huidige omvang van 1 hectare blijft gehandhaafd. De vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk om de gewenste loods voor de opslag van agrarisch product en de stalling van werktuigen te realiseren. De huidige vorm van het bouwvlak heeft een vreemde vorm waardoor een grote loods van 2.500 m² niet geheel op het bouwvlak gerealiseerd kan worden.



Figuur 3: Locatie nieuwe loods

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. 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.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie, getiteld Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. De 1^e herziening van het Omgevingsplan Zeeland is vastgesteld op 11 maart 2016.

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.

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

Verordening Ruimte

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

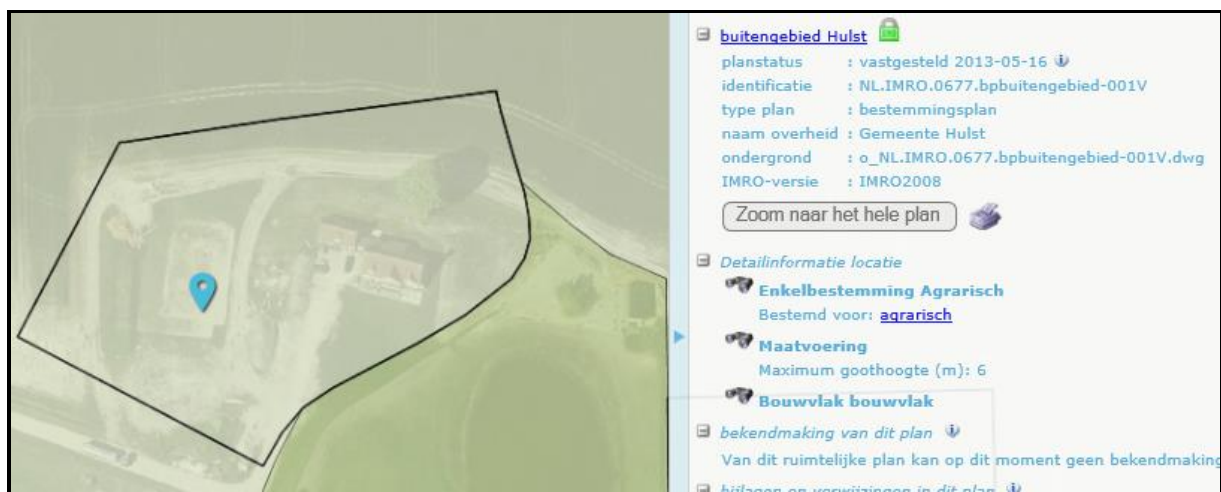
Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

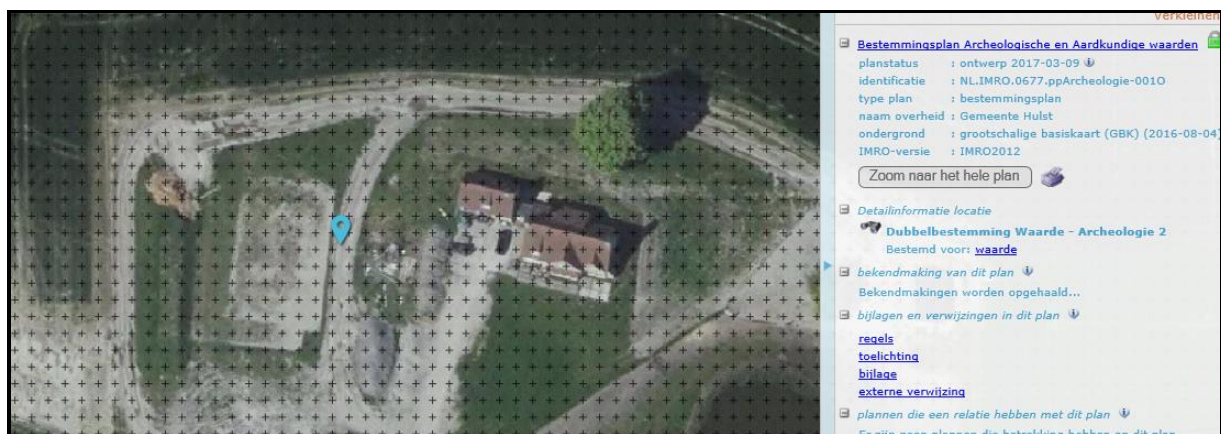
Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 16-05-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduidingen bouwvlak en maximum goothoogte 6 meter. De gronden waar het nieuwe bouwvlak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



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan Archeologische en Aardkundige waarden.

Om de gewenste uitbreiding van het bouwvlak te bewerkstelligen is een vormverandering 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 3.6.2 van het bestemmingsplan Buitengebied het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vormverandering van een bouwvlak mits voldaan aan de volgende voorwaarden:

8.7.6 sub a: bij vormverandering mag de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot; voor vergroting van het bouwvlak dient de wijzigingsbevoegdheid in [3.6.3](#) te worden toegepast;

Het bouwvlak blijft 1 hectare, het bouwvlak wordt niet vergroot.

8.7.6 sub b: na vormverandering mag het bouwvlak voor maximaal 50% worden bebouwd;

Het bebouwd oppervlak na realisatie van de nieuwe loods bedraagt circa 3.000 m². Aan de voorwaarde wordt voldaan.

8.7.6 sub c: aangetoond wordt dat vormverandering noodzakelijk is vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

Het agrarisch bedrijf omvat 200 hectare landbouwgrond. Met name de teelt van grassen, aardappelen en uien vinden plaats binnen de bedrijfsvoering. Om deze producten en werktuigen te kunnen bergen is bebouwing noodzakelijk. Tot op heden werd eigen product elders opgeslagen echter initiatiefnemer wil de opslag graag op eigen terrein realiseren. Gezien het ontbreken aan opslagcapaciteit is de bouw van een loods noodzakelijk. Gezien de hectares landbouwareaal en het grote werktuigenpark is sprake van een meer dan volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijf biedt aan meer dan één persoon een 40 uur werkverband. Opslag van product en materialen dient plaats te vinden in een schuur, zowel voor behoud van kwaliteit van de producent als behoud van de materialen.

8.7.6 sub 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.

8.7.6 sub e: vormverandering is niet toegestaan voor een intensieve veehouderij;

Van een intensieve veehouderij is geen sprake.

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

De ontwikkeling vindt niet plaats op gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis', 'kernrandzone', en 'natuurontwikkelingsgebied'.

3.6.1 sub g: wijziging voor gronden gelegen binnen een afstand van 100 meter van de bestemming 'Natuur' is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het nabij gelegen natuurgebied;

De gronden waar momenteel nog geen bouwvlak is zijn niet gelegen binnen een afstand van meer dan 100 meter van de bestemming Natuur.

3.6.1 sub h: vormverandering mag niet leiden tot:

- 1. onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*
- 2. onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden.*

1. Het gebied is gelegen in agrarisch gebied. De omliggende percelen betreffen agrarische gronden. Ten oosten van de locatie is een gebied aangemerkt als 'Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschapswaarden'. De daar aanwezige weel heeft landschappelijke waarde en is daarmee belangrijk voor de omgeving. De gewenste vormverandering is aan de andere zijde van het agrarisch bouwvlak gelegen waardoor de aanwezige weel niet in zijn hoedanigheid wordt aangetast. De agrarische activiteiten zijn passend in de omgeving van het agrarisch gebied.

2. De nieuw te bouwen loods is noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering. De vormverandering is noodzakelijk aangezien 25% van het nieuwe gebouw anders niet op het bouwvlak gelegen zou zijn. Op het huidige agrarische bouwvlak is het reeds mogelijk om agrarische bedrijfsgebouwen te realiseren en heeft bovendien een reeds een schuur gestaan.

De locatie van de nieuw te bouwen loods is bewust gekozen. Aan de oostzijde is realisatie onmogelijk gezien de aanwezige weel. Aan de noordzijde van het perceel zou de loods een te grote inbreuk hebben op de versnippering van goede agrarische gronden. De grond waarop de loods nu wordt gerealiseerd was reeds bebouwd en de ondergrond is op deze locatie minder geschikt voor de landbouwkundige functie. De vormverandering van het bouwvlak heeft op deze wijze een zo klein mogelijke impact op de omliggende aanwezige agrarische gronden.

Aan alle voorwaarden van artikel 3.6.1 wordt voldaan.

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. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Naast de Natura2000 gebieden zijn er tevens gebieden aangewezen welke zijn aangeduid als voormalig EHS-gebied en inmiddels aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Het gebied heeft de naam Dijken Oost-Zeeuws-Vlaanderen. Het huidige agrarisch bouwvlak is gelegen op circa 90 meter van het plangebied. De zijde van het bouwvlak waar de nieuwe loods wordt gebouwd is op een grotere afstand dan 100 meter gelegen. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende natuurgebieden.



Figuur 6: Uitsnede Natuurnetwerk rondom plangebied (Geoweb 2017)

Soortenbescherming

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Natuurwet). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna

zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wnb heeft de bepalingen uit de Flora en Faunawet grotendeels overgenomen.

De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied betreft agrarisch bestemde gronden die reeds in gebruik zijn als weiland en worden begraasd door paarden. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km 55-369 vak). Middels bijlage 1 zijn deze gegevens weergegeven.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is beperkt, dit is goed te verklaren op basis van het kilometerhok. In het kilometerhok zijn voornamelijk landbouwgronden gelegen. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is niet waarschijnlijk. De locatie betreft agrarische gronden die worden gebruikt als weide en intensief worden begraasd. De uitbreiding van het bouwvlak zal niet leiden tot de verstoring van de aanwezige waarden. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel en mol.

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

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.

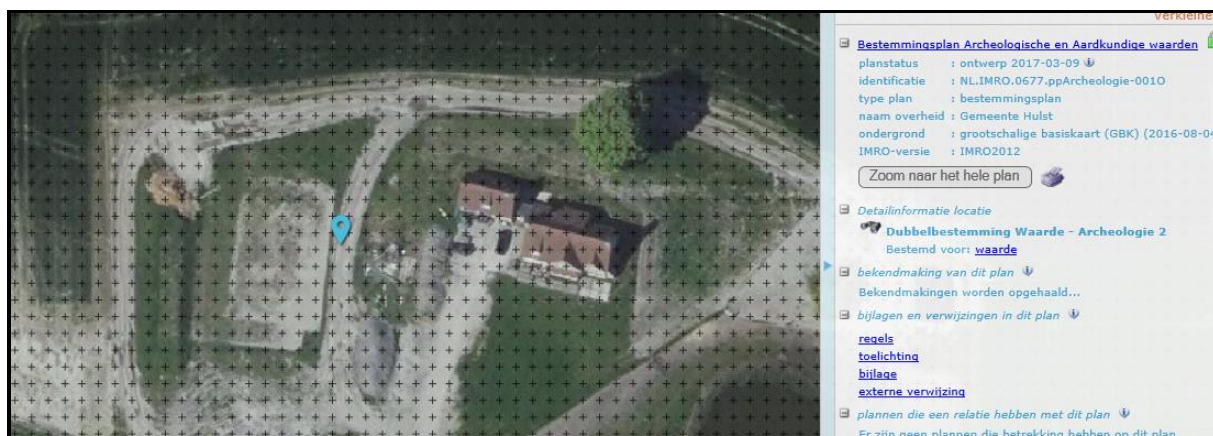
Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De uitbreiding van het bouwvlak betreft een uitbreiding van het aanwezige agrarische bedrijf en heeft geen directe invloed op de waarden van de omliggende objecten.

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 Valetta 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 een loods van 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 worden op poeren gebouwd. Nader archeologisch onderzoek is dan ook 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 weg bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de vormverandering van het agrarisch bouwvlak is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de toename van de opslagcapaciteit van agrarisch product zal het aantal verkeersbewegingen tijdens het in- en uitschuren van product toenemen. 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 wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. 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 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 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 loods 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. 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.

Binnen de afstand van 50 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 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(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<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>Hemelwater zal worden geloosd op het oppervlaktewater waardoor schoon water wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) 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) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het bouwvlak is niet gelegen op weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied waar wordt bijgebouwd wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlopende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlopende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

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>Het huidige bouwvlak mag momenteel volledig bebouwd worden. Dat betekent een potentieel verhard oppervlak van 10.000 m2. Na vormverandering mag het bouwvlak nog voor 50% bebouwd worden. Daarmee wordt een afname van verhard oppervlak planologisch vastgesteld. Realisatie van extra waterberging is niet noodzakelijk.</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>Hemelwater zal worden geloosd op het oppervlaktewater. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning is aangesloten op een septic tank.</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 plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft 5 meter.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>De locatie beschikt reeds over een op- en afrit.</i>

5. Afwegingen

Ten aanzien van de vormverandering van het agrarisch bouwvlak voor het agrarische bedrijf van de heer De Feijter aan de Sasdijk 38 te Vogelwaarde kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een vormverandering 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;
- 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.

8.1 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 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.