



Gemeente Hulst	
t. 6 OKT 2015	No. 15/07697
Kennismemen	
Afdoen	-
Bespreken	
Advies	
	S B W W W W W
Afd.: Wonen en Werken	
Kopie aan:	

Wijzigingsplan

Bossestraat 145 Vogelwaarde

Opdrachtgever

W.D.A.M. Bral
 Bossestraat 145
 4581 BC Vogelwaarde

ZLTO ADVIES

Ing. A.J.D. Hagenaars
 ZLTO Advies
 Noordlangeweg 42b
 Postbus 46
 4460 BA Goes
 T 0113-24 77 58
 M 06-291 794 27
 E angelien.hagenaars@zlto.nl

Versie: oktober 2015

IMRO-codering: NL.IMRO.0677.Wbuitenbossest145.0000

Status: Ontwerp



INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Huidige situatie	2
1.3	Het plan	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planologisch beleidskader.....	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid.....	4
2.3	Gemeentelijk beleid	5
3.	Juridisch	7
3.1	Algemeen.....	7
3.2	Verbeelding.....	7
3.3	Planregels	7
4.	Economische uitvoerbaarheid.....	7
4.1	Inleiding	7
5.	Maatschappelijke toetsing.....	8

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Bossestraat 145 te Vogelwaarde is het agrarisch bedrijf van de familie Bral gelegen. De bedrijfsvoering bestaat uit een akkerbouwtak en een pluimveetak. Initiatiefnemer wenst ten behoeve van de akkerbouwtak aan de achterzijde van de reeds aanwezige agrarische loodsen een extra machineloods te realiseren. De huidige bedrijfslocatie omvat een bedrijfswoning, een berging, een vleeskuikenstal en drie opslagloodsen.

De gewenste machineloods past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hulst. Reden hiervoor is de huidige afwijkende vorm van het bouwvlak. Om het bouwvlak de juiste vorm te geven dient op basis van artikel 3.6 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 bestemmingplan Buitengebied Hulst.

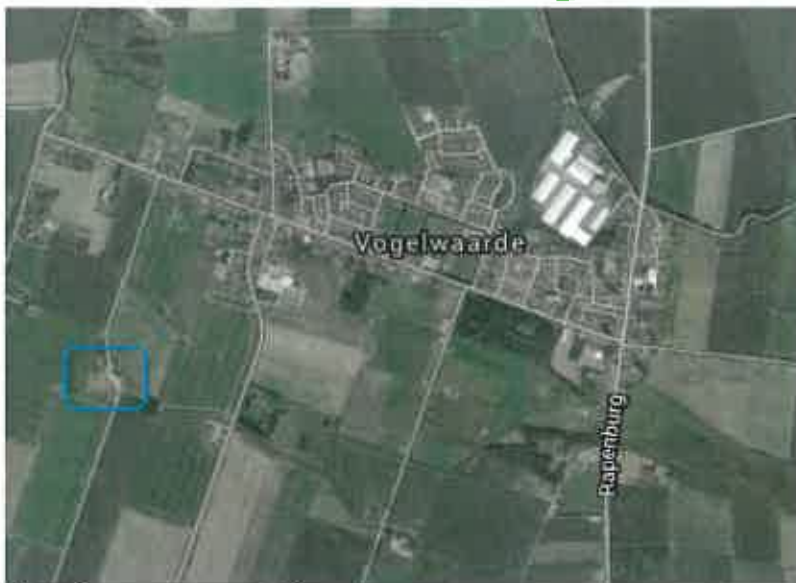
Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de vormverandering van het bouwvlak.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Bossestraat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hulst. Kadastraal is de locatie bekend als Hontenisse, sectie O, nummers 989 en 990. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 450 meter van de bebouwde kom van Vogelwaarde. De meest nabij gelegen woningen (Drie Gezustersdijk 39 en 41) liggen op een afstand van circa 250 meter.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie



Figuur 2: Locatie plangebied

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om na de vormverandering van het bouwvlak aan de achterzijde van de bestaande akkerbouwloodsen een extra machineloods te realiseren.

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 juridische kaders weergegeven. In hoofdstuk 4 de economische uitvoerbaarheid besproken en in hoofdstuk 5 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector. 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 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.

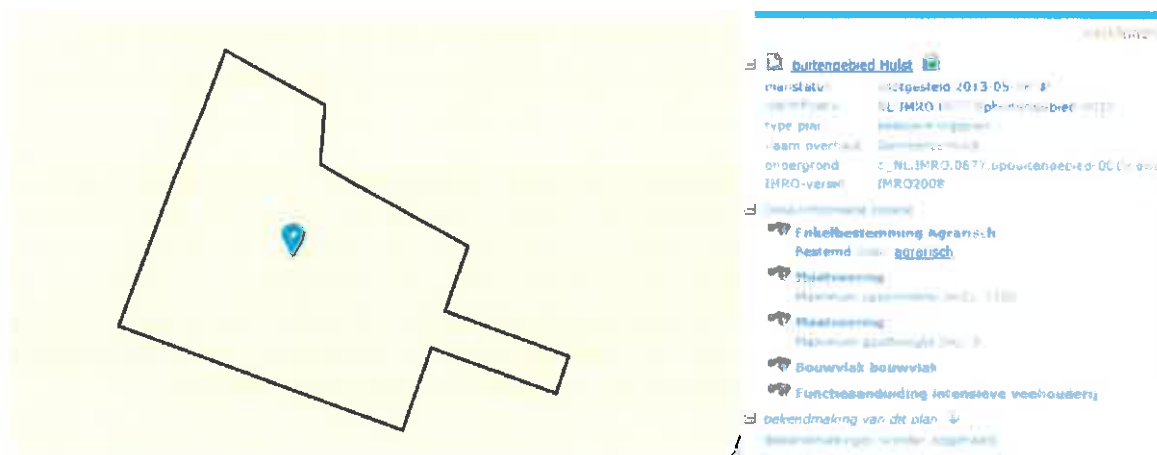
Grondgebonden agrarische activiteiten zijn speerpunt binnen de provincie Zeeland. Deze bedrijven dienen dan ook mogelijkheden te hebben om de bedrijfsvoering te verbeteren. Het provinciaal beleid stelt verder geen voorwaarden omtrent de omvang en grootte van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch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

Het gehele plangebied is al aangeduid als zijnde bouwblok.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om het agrarisch bouwvlak van vorm te veranderen dient op basis van artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Hulst voldaan te worden aan de volgende 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 in 3.6.3 te worden toegepast;*

Het bouwvlak blijft zijn huidige oppervlakte behouden. Bijgevoegde verbeelding laat een bouwvlak zien met de huidige omvang van 1,27 hectare. (zie figuur 6)

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

Het bouwvlak zal niet meer dan voor 50% worden bebouwd.

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

Het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer omvat enkel op basis van de akkerbouwtak reeds een volwaardig agrarisch bedrijf. Een persoon kan ruimschoots in zijn wekelijkse arbeid en inkomsten voorzien. De akkerbouwtak brengt naast de noodzaak voor opslag van product ook het droog kunnen stallen van de benodigde werktuigen met zich mee. In de huidige bedrijfssituatie is deze berging ontoereikend en dienen materialen buiten gestald te worden. Extra ruimte is dan ook noodzakelijk om een deugdelijke bedrijfsvoering uit te kunnen blijven voeren.

- 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;*

Niet van toepassing.

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

De vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk voor de akkerbouwtaak.

- 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:*

- a. *onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;*

De vormverandering omvat een kleine wijziging op het reeds aanwezige agrarische bouwvlak. Binnen een straal van 250 meter zijn geen andere bestemmingen of functies aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van gebruiks- of ontwikkelingsmogelijkheden.

- b. *onevenredige verstening, verglazing en versnippering van de agrarische gronden.*

De vormverandering is een kleine wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Bovendien resulteert het gewenste bouwvlak in een compacter bouwvlak dan het huidige bouwvlak. Op deze wijze wordt de omliggende agrarische grond juist logischer ingedeeld. Van onevenredige verstening of verglazing is geen sprake.

Conclusie:

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

3. Juridisch

3.1 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.

3.2 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. Tevens blijft de functieaanduiding intensieve veehouderij met bijbehorend huidig bedrijfsvloeroppervlak opgenomen.

3.3 Planregels

De planregels beschrijven de bestaande regeling voor grondgebonden agrarische bedrijven en intensieve veehouderij. De planregels 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.

4. Economische uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een 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 én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.



Conclusie

De ontwikkeling van de vormverandering van het bouwvlak zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin de ontwikkeling, procedure en mogelijke planschade wordt opgenomen.

5. Maatschappelijke toetsing

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.

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen omtrent de beoogde ontwikkeling schriftelijk kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hulst.

Burgemeester en wethouders plaatsen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijkzeitig verzenden zij 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.

