

**Wijzigingsplan  
'Borsels Buiten, gedeelte Nieuwe Hoondertsedijk 8 's-Gravenpolder,  
2013'**

**ROTHUIZEN**

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN





Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele  
bij besluit van 9 juli 2013

, voorzitter

, secretaris



Middelburg Kleverskerkweg 49  
Postbus 29 4330 AA  
telefoon: +31 118 653737  
fax: +31 118 615921

Breda Reduittlaan 31  
Postbus 2128 4800 CC  
telefoon: +31 76 5317444  
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl  
website: www.rothuizen.eu

**gemeente** Borsele  
**titel**

Wijzigingsplan 'Borsels Buiten, gedeelte Nieuwe Hoondertsedijk 8 's-Gravenpolder, 2013'

**projectnummer** BS2162  
**datum** 23 april 2013

**Ontwerp** 23 april 2013  
**Vastgesteld** 9 juli 2013

## **TOELICHTING**

behorende bij het wijzigingsplan 'Borsels Buiten, gedeelte Nieuwe Hoondersedijk 8 's-Gravenpolder, 2013' in de gemeente Borsele

## **INHOUD**

1	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
	1.3 Opzet van de toelichting	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
	2.1 Huidige situatie	5
	2.2 Beoogde situatie	7
3	JURIDISCHE ASPECTEN	9
	3.1 Inleiding	9
4	MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA	11
	4.1 Noodzaak	11
	4.2 Volwaardigheid	11
	4.3 Landschapstoets	12
	4.4 Bodemverontreiniging	14
	4.5 Archeologie	14
	4.6 Cultuurhistorie	15
	4.7 Flora en fauna	16
	4.8 Geluidhinder	16
	4.9 Water	17
	4.10 Milieuhinder	19
	4.11 Externe veiligheid	19
	4.12 Luchtkwaliteit	20
	4.13 Conclusie	21
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
6	PROCEDURELE ASPECTEN	25

## **BIJLAGEN**

1. Advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland.
2. Vooroverlegreacties.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Het agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Hoondersedijk 8 te 's-Gravenpolder is voornemens het bedrijf uit te breiden. De uitbreiding bestaat uit de realisatie van een nieuwe loods met een lengte van 80 meter en een breedte van 20 meter. Het gebouw zal worden gebouwd tussen de in 2008 gebouwde loods en de bestaande bebouwing. De nieuwe loods zal primair gebruikt worden ten behoeve van de opslag van agrarische producten. Voor de ligging van de onderhavige locatie wordt verwezen naar figuur 1 en 2.

Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' waarover hierna meer, zal de juridisch-planologische situatie worden gereguleerd.

### **1.2 Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Borsels Buiten'. Het bestemmingsplan Borsels Buiten is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten Zeeland d.d. 5 februari 2008.

De onderhavige gronden zijn in het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' bestemd voor 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)', met de aanduiding 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'tak bijzonder agrarisch bedrijf'. In artikel 10 van het bestemmingsplan is het mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid het bestaande agrarische bouwblok onder voorwaarden te vergroten. Met deze wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) kan de vigerende bestemming gewijzigd worden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling.

De gemeente Borsele is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van artikel 3.6 Wro. In dit wetsartikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen.

Het voorliggend document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

### **1.3 Opzet van de toelichting**

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting en een plankaart. De plankaart vormt het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan 'Borsels Buiten, gedeelte Nieuwe Hoondersedijk 8 's-Gravenpolder, 2013' weergegeven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerende bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, derhalve wordt een beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten. Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op met name de toetsing van de milieuaspecten. De economische

uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 5 opgenomen. Hoofdstuk 6 betreft de planologische procedure.

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

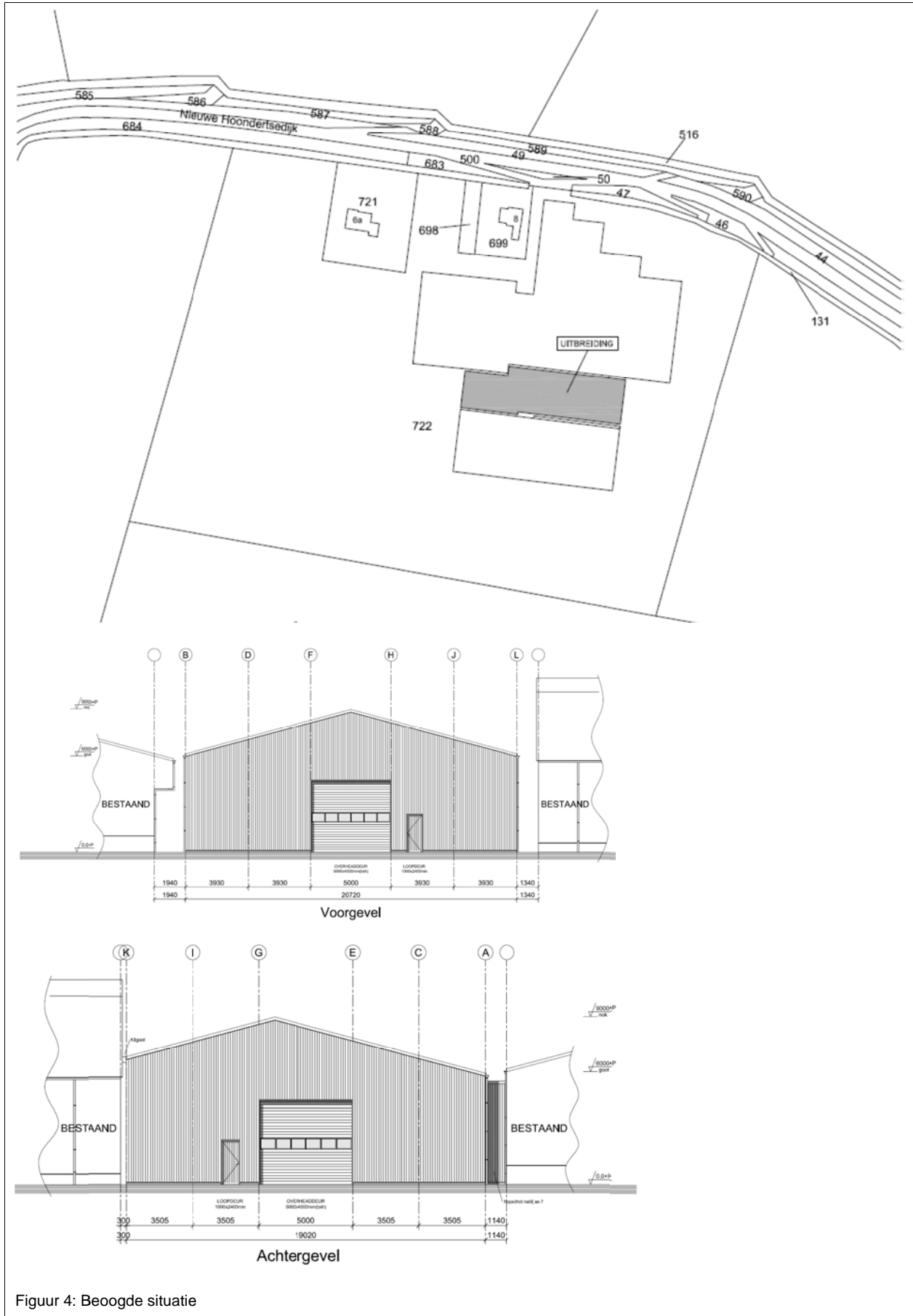
Aan de Nieuwe Hoondersedijk 8 te 's-Gravenpolder is een agrarisch bedrijf gelegen. Het bedrijf kent een oppervlakte van 6 hectare waarop circa 10.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing (waaronder twee bedrijfswoningen) aanwezig is. De bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor de opslag van agrarische producten, de verwerking hiervan en voor de stalling van machines. Zo worden er jaarlijks circa 2.500 ton plantuien opgeslagen in kistenopslag.

De bedrijfsvoering omvat plantuien, consumptie uien en gladiolen en voor het overige enkele teelten van marginaal belang.

Het teeltareaal grond dat behoort tot de omvang van de bedrijfsvoering is toegenomen. Daarnaast vindt er verandering plaats in de afzet van de producten. Zo is de verpakking van plantuien verandert van 25 kg verpakkingen naar ook 1 kg verpakkingen. Het bedrijf beschikt momenteel over machines voor deze maten en verwacht dat het aantal machines voor kleinverpakking zal toenemen. De bestaande loodsen bieden hiervoor niet voldoende capaciteit.

Het agrarisch bouwblok op de bestemmingsplankaart bestaat uit 1 hectare en is zo ingetekend dat het bouwblok geen ruimte meer biedt aan uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. De opslag en verwerkingscapaciteit is niet toereikend meer.





Figuur 4: Beoogde situatie



## **2.2 Beoogde situatie**

Het huidige optische bouwblok biedt onvoldoende ruimte om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Derhalve wordt beoogd het bouwblok te vergroten van 10.000 m<sup>2</sup> tot 11.600 m<sup>2</sup>. Dit aantal vierkante meters biedt voor de komende jaren voldoende ruimte om de bedrijfsactiviteiten uit te kunnen voeren. De huidige omvang van de bedrijfsactiviteiten zal de komende jaren gecontinueerd en vergoot worden.

Het bouwplan omvat de bouw van een loods met een lengte van 80 meter en een breedte van 20 meter (= 1.600 m<sup>2</sup>). De goothoogte bedraagt 6 meter en de nokhoogte 9 meter. De te bouwen loods zal primair worden gebruikt voor opslag en secundair voor het opstellen van meerdere kleinverpakkingsmachines. In de voorgestelde opzet zal in deze loods middels een droogwand de bewaarcapaciteit worden uitgebreid. Vanuit deze loods zal worden geleverd. Qua uiterlijk zal de loods aansluiten bij de bestaande loodsen.

De nieuwe loods zal tussen de in 2008 gebouwde loods en de bestaande loodsen komen te staan. Momenteel is de grond verhard met asfalt. De gewenste uitbreiding op het reeds bestaande bouwblok is weergegeven in figuur 4.



### 3 JURIDISCHE ASPECTEN

#### 3.1 Inleiding

Het onderhavige plan betreft een wijzigingsplan. Middels het wijzigingsplan krijgt de beoogde ontwikkeling een juridische vertaling.

De beoogde locatie valt, zoals reeds is aangegeven in de inleiding, binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Borsels Buiten', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008.

De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)' toegekend. Er is in het vigerende bestemmingsplan daar waar de aanduiding 'agrarisch grondgebonden bedrijf' of 'tak bijzonder agrarisch bedrijf' is aangegeven op de plankaart een wijzigingsbevoegdheid (artikel 10 lid b, sub 1.2 (deelgebied II - Kleinschalige nieuwlandpolders)) opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)' met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (ex artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro wordt een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in de WRO gelijkgesteld met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro) te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van een agrarisch bouwblok.

Het plan kan worden gewijzigd voor het uitbreiden van het agrarisch bouwblok van een grondgebonden agrarisch bedrijf tot maximaal 1,5 hectare, uitsluitend in één (of meer) van de volgende gevallen:

- indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van een mestbassin;
- indien het agrarisch bouwblok voor de uitbreidingsbehoefte van het grondgebonden agrarisch bedrijf niet toereikend is;
- indien uitbreiding binnen het agrarisch bouwblok door ongunstige situering van gebouwen onmogelijk is, of uit landschappelijk oogpunt ongewenst is.

Voor planwijziging gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop aan deze voorwaarden is voldaan.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' worden op het onderhavige wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard. Het juridische gedeelte van

het wijzigingsplan bestaat uit de plankaart. Bij ieder wijzigingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

## 4 MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITEIA

### 4.1 Noodzaak

Getoetst dient te worden of het bouwplan c.q. de activiteit noodzakelijk is vanuit het oogpunt van:

- een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf;
- de uitvoering van milieumaatregelen.

Op 8 februari 2013 is het advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland afgegeven. In dit advies wordt ingegaan op de noodzaak en volwaardigheid:

Op de locatie Nieuwe Hoondersedijk 8 is een bedrijfsvoering gevestigd met een in bedrijfseconomisch opzicht aanzienlijke omvang. Het verzoek omvat de uitbreiding van het bouwblok tot meer dan 1 hectare voor de bouw van een bedrijfsruimte.

De Agrarische Adviescommissie Zeeland stelt vast dat voorliggende bedrijfsvoering zowel qua schaalgrootte als qua specialisatiegraad niet vergelijkbaar is met een doorsnee akkerbouwbedrijf. Het teeltareaal van het bedrijf is over de afgelopen jaren geleidelijk aan toegenomen.

De basis van de bedrijfsvoering is gelegen bij de teelten in de (ruimere) omgeving van de bedrijfslocatie. Mede vanuit risicospreiding en de druk op de grondmarkt, vinden op afstand teelten plaats. Het kenmerkende verschil hiertussen is dat in de omgeving van het bedrijf de teelten volledig voor eigen rekening en risico plaatsvinden en dat het bedrijf hiertoe beschikt over de benodigde mechanisatie. Bij de teelten op grotere afstand van de bedrijfslocatie worden de werkzaamheden normaliter uitbesteed.

Vorenstaande in overweging nemende is de Agrarische Adviescommissie Zeeland van oordeel dat de gevraagde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing ten dienste zal staan van de agrarische bedrijfsvoering. Het huidige bouwblok biedt geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor de bedrijfsbebouwing. De Agrarische Adviescommissie Zeeland concludeert dat vergroting van het bouwblok noodzakelijk is om in de uitbreidingsbehoefte van het grondgebonden agrarisch bedrijf te voorzien. (Voor het gehele advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland wordt verwezen naar bijlage 1.)

### 4.2 Volwaardigheid

De volwaardigheid dient door de aanvrager te worden aangetoond aan de hand van één of meer van de volgende aandachtspunten:

- de aard en omvang van het bedrijf;
- de arbeidsbehoefte die het agrarische hoofdberoep vergt;
- het bedrijf voorziet in het hoofdinkomen;
- de continuïteit van het bedrijf dient ook op de langere termijn te zijn verzekerd;
- de outillage van het bedrijf;
- eventuele voorziene investeringen;
- de opleiding/ervaring van het bedrijfshoofd;
- de leeftijd van het bedrijfshoofd en de eventuele opvolging;

Nota Bene:

- indien de aanvraag betrekking heeft op de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, dient de *toekomstige* volwaardigheid van dat bedrijf te worden aangetoond.

Een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan ten minste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep en hoofdbestaan in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen, hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op de lange termijn is gewaarborgd, wordt omschreven als een volwaardig agrarisch bedrijf.

#### Agrarisch bedrijf Nieuwe Hoondertsedijk 8 te 's-Gravenpolder

Het bedrijf aan de Nieuwe Hoondertsedijk 8 kent een vestigingskavel van circa 6 hectare. Hierop is circa 10.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing (waaronder twee bedrijfswoningen) aanwezig. In de arbeidsbezetting kent het bedrijf in de winterperiode vanwege het verwerken en sorteren van de gladiolen en de plantuien een piek. In deze periode kan de arbeidsbezetting oplopen tot een veertigtal medewerkers.

De bedrijfsvoering omvatte het afgelopen jaar circa 250 hectare plantuien, circa 60 hectare consumptie uien en rond de 100 hectare gladiolen en nog enkele andere ondergeschikte teelten. Circa 120 hectare wordt in de nabije omgeving geteeld. De rest wordt elders in Nederland en België geteeld.

De bedrijfsomvang en de werkgelegenheid die het bedrijf met zich mee brengt, is ruim voldoende om aan het criterium van volwaardigheid te voldoen.

### **4.3 Landschapstoets**

De landschapstoets houdt een onderzoek in naar de aanvaardbaarheid van de betreffende vrijstelling of planwijziging vanuit landschappelijk oogpunt; is er bijvoorbeeld sprake van een onaanvaardbare toename van landschappelijke verdichting ofwel versterking, afgezet tegen de huidige landschappelijke karakteristiek?

Door zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande bebouwing of bestaande karakteristieke landschappelijke elementen als wegen en dijken, moet voorkomen worden dat de bebouwing dominant in het landschap wordt. De dichtheid van zichtbelemmerende bebouwing dient zo min mogelijk toe te nemen. Bovendien moet concurrentie met solitaire elementen als welen en vliedbergen worden vermeden.

Bijzondere aandacht verdient de omgeving van de molens; het oprichten van bebouwing en de aanleg van beplanting dienen afgestemd te worden op de noodzakelijke vrije windvang rondom de molens.

#### Agrarisch bedrijf Nieuwe Hoondertsedijk 8 te 's-Gravenpolder

De locatie is gelegen aan een doorgaande polderweg in het buitengebied. Op de locatie is reeds bebouwing aanwezig in de vorm van bedrijfsloodsen in gedekte kleuren met als kapvorm een zadeldak.



Figuur 5: Foto's bestaande situatie

Langs de dijk is een groene afscheiding aanwezig in de vorm van bomen en onderbeplanting. Aan de zuidoostzijde van het agrarische bedrijf is lage beplanting aanwezig. Aan de westzijde bestaat de beplanting uit een mix van lage en hoge beplanting. Voor het overige wordt het bedrijf op afstand omringd door boomgaarden.

De uitbreiding van het bedrijf bestaat uit een nieuwe loods welke tussen de bestaande loodsen in wordt gebouwd. De nieuwe loods zal eenzelfde hoogte kennen als de bestaande loodsen. Qua hoofdvorm, materialen en kleuren wordt de loods afgestemd op de huidige bebouwing. De impact op het omringende landschap is derhalve minimaal.

#### **4.4 Bodemverontreiniging**

In de Woningwet (artikel 8, lid 2, sub c) is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.4.1 van de Bouwverordening gemeente Borsele 2012 wordt hieraan toegevoegd: Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Voor zover bekend zijn de uit te breiden gronden altijd in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Het gebruik van het geheel is zodanig dat er geen sprake is van het langdurig verblijven van mensen in die ruimten. Derhalve is in het kader van het wijzigingsplan geen verkennend bodemonderzoek benodigd.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.5 Archeologie**

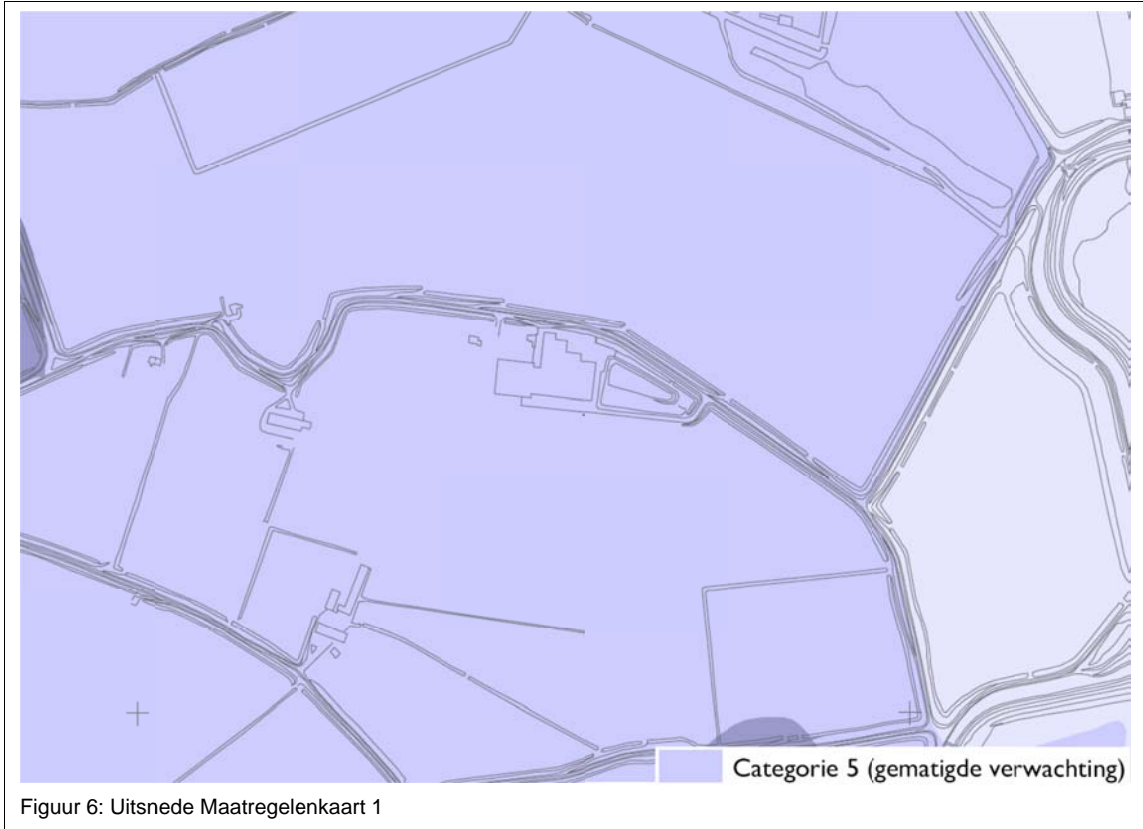
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' (1992) tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden is, naast de doorvertaling in nationale wet- en regelgeving, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, moeten door de initiatiefnemer worden betaald. Het 'Verdrag van Malta' is in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. In combinatie met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van gemeenten.

##### Gemeentelijk archeologiebeleid

Door burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele is archeologiebeleid vastgesteld (d.d. 11 oktober 2011), waarmee invulling wordt gegeven aan de beleidsruimte die de Monumentenwet aan gemeenten biedt. Het archeologiebeleid is opge-



steld met de intentie een verantwoorde balans te bieden tussen het belang van archeologie en andere belangen die spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Voor het plangebied is, gebaseerd op de beleidskaart (waarbij kaartlaag 1 'Walcheren' in casu maatgevend is), categorie 4, gematigde verwachting, van toepassing. Hierbij hoort de regel dat indien meer dan 500 m<sup>2</sup>, en dieper dan 40 cm, wordt verstoord er een archeologisch onderzoek dient te worden verricht.

Ter plaatse van de beoogde loods heeft er echter reeds in het verleden een diepe verstoring van de gronden plaatsgevonden ten behoeve van de aanleg van het asphalt en de overige loodsen. Ten behoeve van de bouw van de nieuwe loods zal de grond niet dieper geroerd worden dan reeds in het verleden is gedaan. Een nader archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

#### 4.6 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 4.5) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafwe-

ging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied is gelegen in de Nieuwe-Hoondertpolder. De Nieuwe-Hoondertpolder is ontstaan als aanwas tegen de Oude-Hoondertpolder en de Noordpolder. De dijk aan de noordzijde van de polder vertoont een sterke inbuiging, die het gevolg is van een 15e eeuwse doorbraak. De daarbij gevormde weel is buitengedijkt en ligt dichtgeslibd in de Ooster-Zwakepolder. De Nieuwe-Hoondertpolder is overstroomd geweest in 1808. De Nieuwe-Hoondertpolder is circa 49 hectare groot met een hoogteligging van ca. 1,3 m + NAP. Het is een agrarische polder met boomgaarden.

Het agrarisch bedrijf betreft een bestaande bedrijfsinrichting. De nieuwe loods zal tussen de bestaande loodsen in worden gebouwd. De nieuwe loods zal dan ook geen invloed hebben op eventuele aanwezig cultuurhistorische kwaliteiten van het polderlandschap. De cultuurhistorische waarde van het landschap wordt op deze wijze niet aangetast.

#### **4.7 Flora en fauna**

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het meest nabijgelegen gebied dat aangewezen is als Ecologische Hoofdstructuur is de Boonepolder, gelegen op 400 meter afstand van het agrarisch bedrijf. Verder ligt het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied, de Westerschelde, ook op een afstand van ca. 400 meter.

De bovengenoemde natuurgebieden zijn op meer dan 100 meter afstand van het plangebied gelegen, in het kader van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland hoeft derhalve geen nadere afweging ten opzichte van deze natuurgebieden plaats te vinden.

De Habitatrichtlijn en Flora- en Faunawet hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. De beoogde loods wordt opgericht tussen twee bestaande loodsen welke intensief worden gebruikt. Op dit moment is er asfalt aanwezig. Een nader onderzoek naar flora en fauna is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.8 Geluidhinder**

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van  $L_{den}$ . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet conform artikel

77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Een agrarisch bedrijf betreft geen geluidsgevoelige functie. Derhalve vormt geluidhinder geen beperking ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

#### 4.9 Water

Het watertoetsproces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat overheden met het watertoetsproces nieuw beleid maken of dat het nieuwe procedures met zich brengt: het sluit aan bij bestaande procedures en beleid. De waterbeheerders leggen hun ideeën over het ruimtelijk plan vast in een wateradvies. De initiatiefnemer legt zijn afweging vast in een waterparagraaf. Dit laatste is een verplichte stap bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingverklaringen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Er zal in deze waterparagraaf kort ingegaan worden op de relevante waterhuishoudkundige aspecten aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets'.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Er ligt geen waterkering in of nabij het plangebied.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Het verhard oppervlak zal niet toenemen. Het aanleggen van extra waterberging is dan ook niet nodig.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van 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.	De watervoorziening is niet in het geding. De hemelwaterafvoeren van de daken zullen lozen op de waterberging.

Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	In het plangebied is open water aanwezig (weg- dijksloten). De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Indien extra berging nodig is zal deze ook zodanig worden aangelegd en onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Rekening wordt gehouden met de aanbevelingen veiligheid van oppervlaktewater, Stichting Consument en Veiligheid. Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	De uitbreiding behoeft, voor wat betreft het afvalwater, geen extra aansluiting. Aangesloten wordt op het bestaande rioleringsstelsel.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloegbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, infiltratiegebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud (mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de sloten grenzend aan het plangebied.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Het plangebied is reeds aangesloten op de Nieuwe Hoondersedijk welke een waterschapsweg betreft. Hierin vinden geen veranderingen plaats. Het aantal transportbewegingen zal door onderhavige uitbreiding licht toenemen.

#### Overleg met de waterbeheerder

In het kader van de waterparagraaf is er overleg gepleegd met het Waterschap Scheldestromen.

#### **4.10 Milieuhinder**

##### *Bedrijven en milieuzonering*

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

##### *Bufferzones*

In zowel het kader van het bestemmingsplan als het Omgevingsplan Zeeland dient invulling gegeven te worden en afweging plaats te vinden t.a.v. bufferzones. In principe dient tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden een afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden. Ten opzichte van natuurgebieden dient invulling gegeven te worden aan een afwegingszone van 100 meter. Indien aangetoond kan worden dat geen schadelijke gevolgen voor de natuur zullen optreden kan een kleinere afstand toelaatbaar zijn. De zoneringen hebben een tweezijdige werking. Zowel bij nieuwe gevoelige als bij nieuwe belastende bestemmingen en grondgebruik dient met de aangegeven afstand rekening gehouden te worden.

##### *Afweging*

De woningen welke direct zijn gelegen aan het agrarisch bedrijf, zijn onderdeel van het agrarisch bedrijf en kunnen hierdoor buiten beschouwing worden gelaten doordat deze worden bestempeld als bedrijfswoningen. Voor het overige zijn er geen gevoelige bestemmingen in de nabijheid van het agrarisch bedrijf aanwezig.

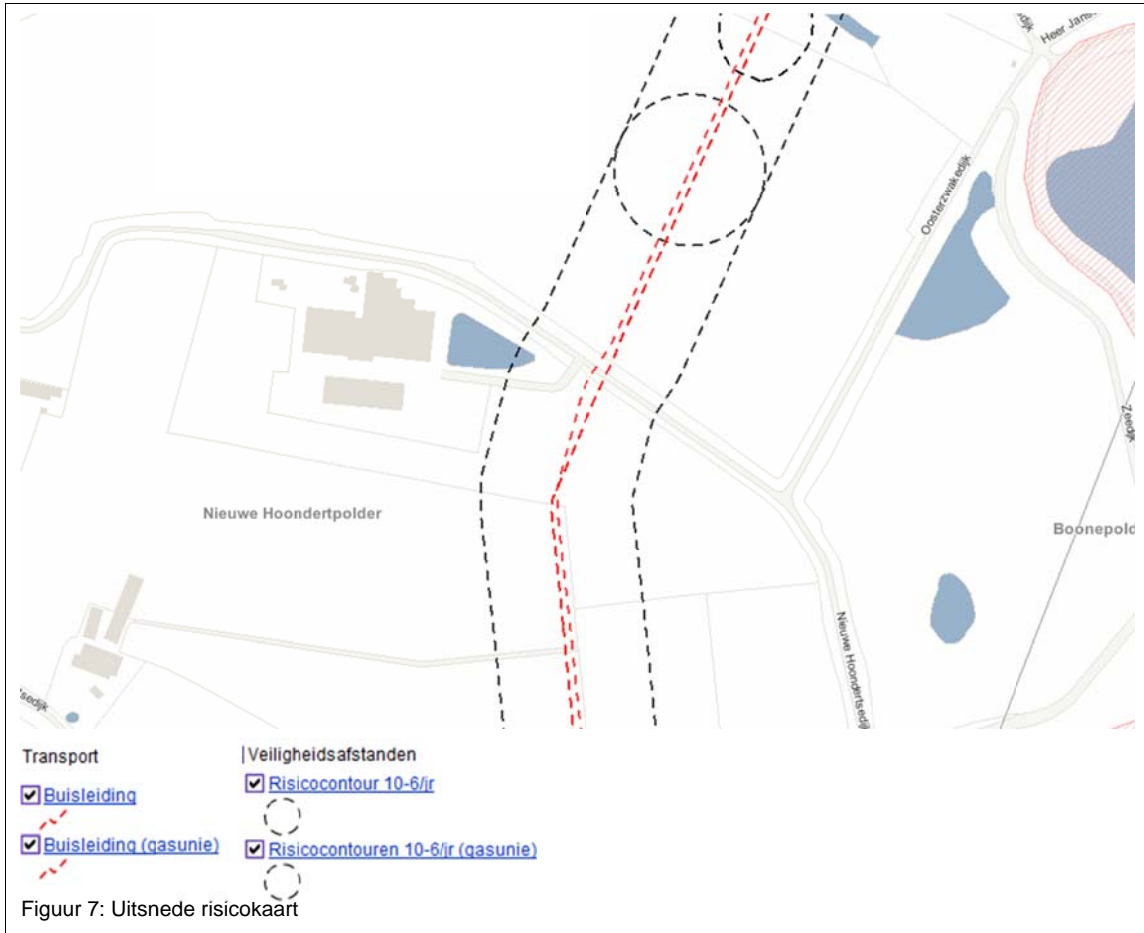
De ontwikkeling voldoet derhalve aan de milieuzonering.

#### **4.11 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart zijn wel risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig.



Op korte afstand van het plangebied is een gasleiding en een propyleneleiding aanwezig. De gasleiding kent een veiligheidszone van 4 meter. Rondom de propyleneleiding is een veiligheidszone van 75 meter aanwezig. De veiligheidszone van de propyleneleiding is gelegen op ca. 100 meter afstand van de nieuw te bouwen loods. Tot slot is er ook een hoogspanningsverbinding aanwezig. De bovengrondse hoogspanningsverbinding is gelegen op ca. 200 meter afstand van de nieuw te bouwen loods.

Het agrarisch bedrijf is geen kwetsbaar object. De nabijgelegen leidingen zijn derhalve niet van invloed op de beoogde ontwikkeling.

#### 4.12 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een groter agrarisch bouwblok. Hierbij kan de 'regeling niet in betekende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

De beoogde ontwikkeling betreft de vergroting van een agrarisch bouwblok. Deze ontwikkeling is dermate klein dat gesteld kan worden dat deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.13 Conclusie**

Uit de bovenstaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van vergroten van het agrarisch bouwblok aan de Nieuwe Hoondersedijk 8 te 's-Gravenpolder.





## **5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **Kostenverhaal**

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan.

De uitbreiding van het agrarisch bedrijf bestaat uit de realisatie van een loods, een uitbreiding van de bestaande bebouwing, en kan derhalve niet worden aangemerkt als bouwplan. Een exploitatieoverzicht kan derhalve achterwege blijven.

### **Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen.



## 6 PROCEDURELE ASPECTEN

### **Maatschappelijke toetsing**

In artikel 3.9a, lid 1 Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschied en dat het ontwerp besluit met de daarbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld. Het ontwerp besluit en bijbehorende stukken (wijzigingsplan en onderliggende onderzoeken) heeft 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen en is gedurende deze periode op de gemeentelijke website geplaatst. Van de terinzagelegging is vooraf kennisgegeven in de Bevelandse Bode en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden hebben gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen bij de gemeente kunnen inbrengen. Geen reacties zijn ingekomen.

### **Vooroverleg**

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, alsmede met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

De provincie Zeeland heeft geen opmerkingen op het plan. De opmerking van het waterschap is niet correct. Er vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats. Het gedeelte van het bouwvlak dat wordt vergroot, waarop zal worden gebouwd, is reeds met asfalt verhard.

