



“Actualisatie Bestemmingsplan Buitengebied, 2^e wijziging:

Oud Hinkelenoordijk 7”

NL.IMRO.0873.BUITxBP082xWYZix02-VG01

Gemeente Woensdrecht

**Actualisatie “bestemmingsplan Buitengebied, 2° wijziging
Oud Hinkelenoordijk 7 van het wijzigingsplan”
NL.IMRO.0873. BUITx BP082xWYZIx02-VG01**

Naam initiatiefnemer:

J.M.M. van Lakwijk en M. van Lakwijk-Grielen
Oud Hinkelenoordijk 7
4634 PN WOENSDRECHT

Kadastrale gegevens locatie:

Locatie bedrijf: Oud Hinkelenoordijk 7
Situatie: gemeente Woensdrecht
Sectie: E, nummer 464 en 465

Opgesteld door:

ABAB Accountants en Adviseurs
Vastgoedadvies B.V.
Ing. J.B.M. Lauwerijssen
Ellen Pankhurststraat 1K
Postbus 10085
5000 JB Tilburg
013-464 72 77

Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Doelstelling bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving	9
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan	11
4.	Randvoorwaarden	12
4.1	Vormverandering bouwvlak t.b.v. een grondgebonden agrarisch bedrijf	12
4.2	Overige randvoorwaarden	15
4.3	Milieuaspecten	16
4.3.1	Geluid	16
4.3.2	Wegverkeerslawaaï	16
4.3.3	Luchtkwaliteit	16
4.3.4	Bodem	16
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.4.1	Cultuurhistorie	16
4.5	Archeologie	17
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Flora en Fauna	18
4.8	Water	18
4.9	Conclusie	19
5.	Juridische aspecten	20
5.1	Algemeen	20
5.2	Juridische opzet van het plan	20
5.2.1	Digitale uitwisselbaarheid Ruimtelijke Plannen (DURP)	20
5.2.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	20
5.3	Opbouw van het plan	20
5.3.1	De Verbeelding	20

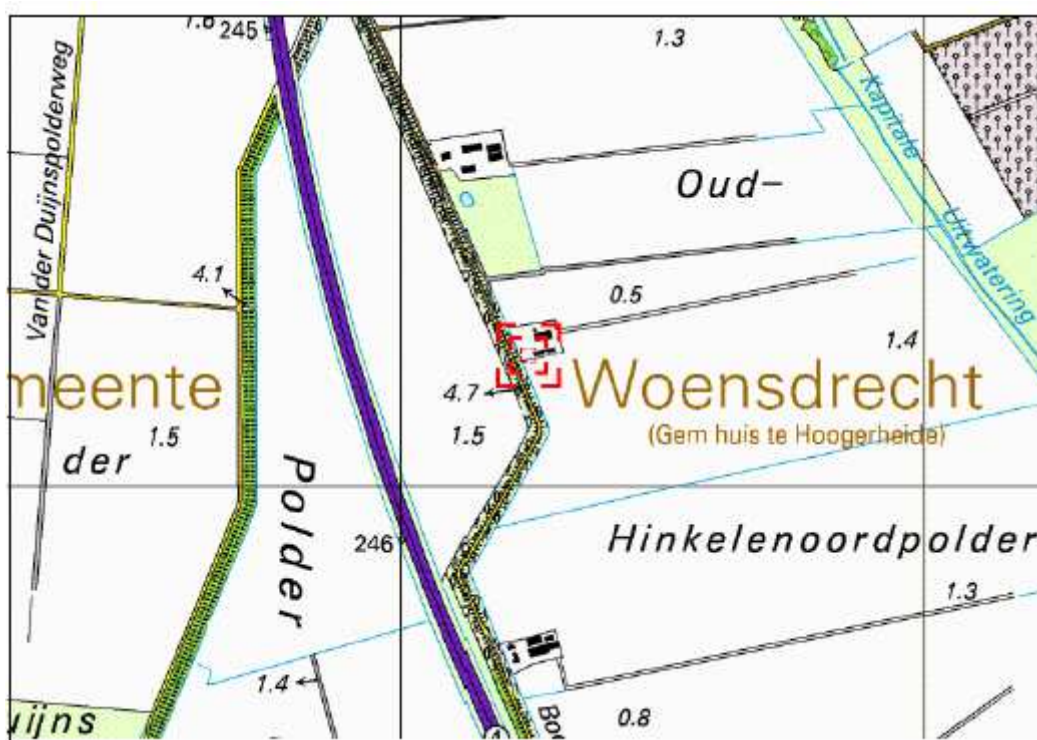
5.3.2 De regels	20
6. Economische uitvoerbaarheid van het plan	22
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
8. Staat van wijzigingen	24
Bijlagen:	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer en mevrouw Van Lakwijk exploiteren aan de Oud Hinkelenoordijk 7 te Woensdrecht (gemeente Woensdrecht) een groenteteelt- evenals akkerbouwbedrijf. Het bedrijf is in de afgelopen jaren gegroeid waarbij men ook voornemens is om met name een bewaarplaats te realiseren voor aardappelen- en uienopslag. Ook beoogt men het teeltareaal aan oppervlak uit te breiden. Deze groei brengt met zich mee dat de aanwezige bedrijfsruimte ontoereikend is geworden. Om die reden hebben de heer en mevrouw Van Lakwijk het plan opgevat om een bestaand gebouw, zijnde de karschop te slopen, daar dit gebouw niet geschikt is voor stalling van moderne landbouwwerktuigen of voor andere opslag.

Op die plaats zou een nieuwe moderne landbouwschuur gerealiseerd kunnen worden. Daar echter de karschop een onderdeel is van het Rijksmonumentale boerderijcomplex Oud Hinkelenoordijk 7 Woensdrecht, heeft dit ertoe geleid dat geen sloopvergunning werd afgegeven. Dit betekende dat nu het boerderijcomplex als monument intact moest blijven, dit noopte tot een vormverandering van het agrarisch bebouwingsvlak om de gewenste nieuwe bebouwing feitelijk te kunnen realiseren. Het conceptadvies van de Monumentencommissie aan het college is bijgevoegd als **bijlage 1**.



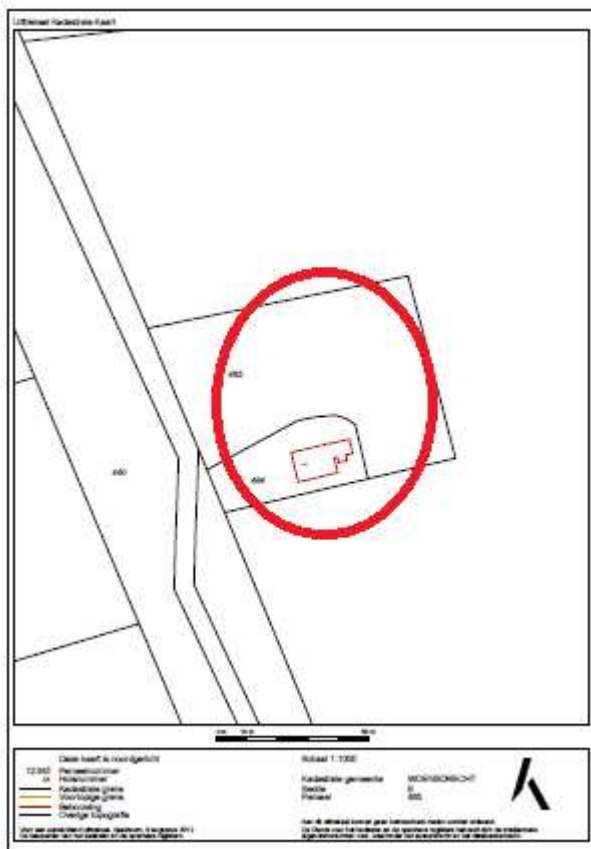
Figuur: Omgevingskaart

Aansluitend is door ABAB Vastgoedadvies een brief gezonden aan het college, gedateerd 13 april 2012, zijnde een principeverzoek om te komen tot een vergroting/vormverandering van het agrarisch bouwvlak om uiteindelijk de nieuwe landbouwschuur toch te kunnen realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

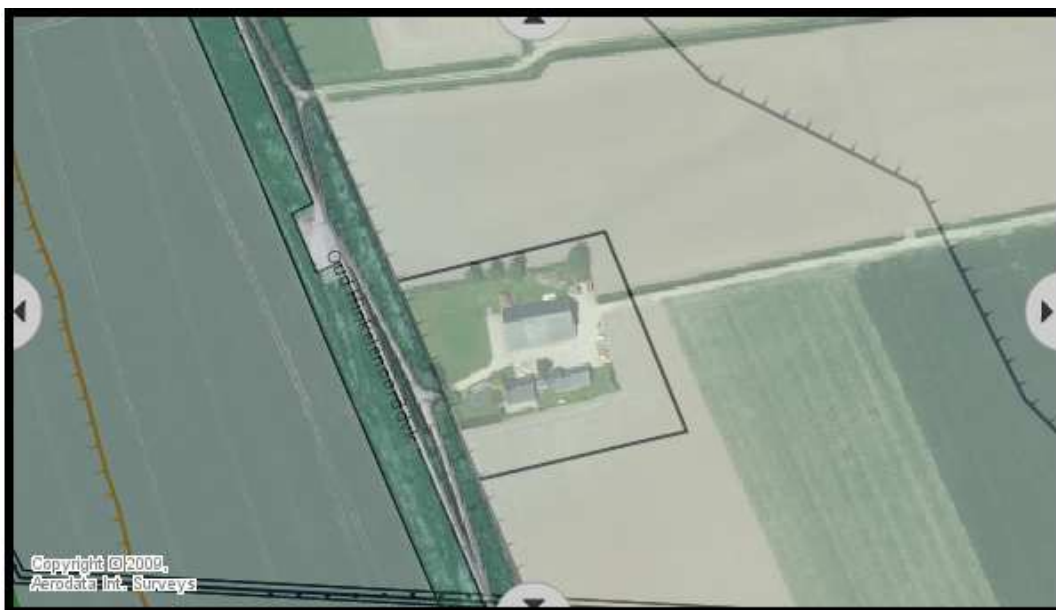
De locatie is gesitueerd in de Oud Hinkelenoordpolder (zie figuur omgevingskaart op pagina 4). Als bedrijfsbebouwing is aanwezig een woonhuis, een monumentale landbouwschuur en een berging / karschop. De monumentale schuur wordt grotendeels gebruikt als werktuigenberging. Daarnaast is er gedeeltelijk opslag voor aardappelen.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Woensdrecht, sectie E, perceel 464 en 465 (zie onderstaand figuur, tevens **bijlage 2**).



Figuur: Uittreksel kadastrale kaart

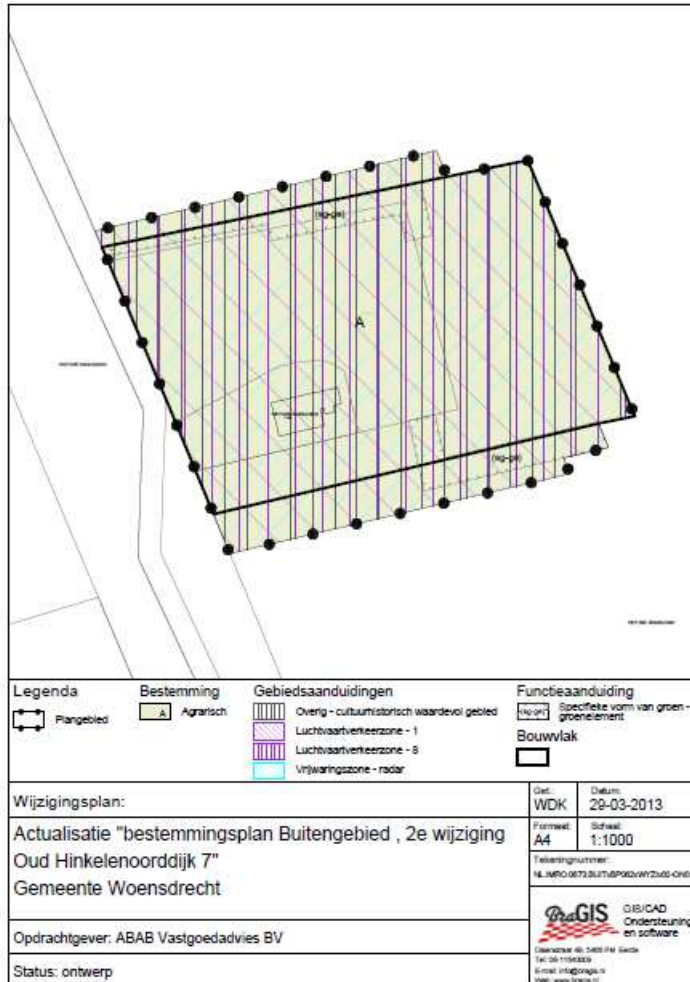
Het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld op 17 februari 2011. Voor de locatie geldt een agrarisch bouwvlak, wat bedoeld is voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het huidige bouwblok heeft een oppervlakte van 1 ha (zie ook pagina 9). Verder gelden de bepalingen als weergegeven in artikel 3 van de planvoorschriften. De planvoorschriften zijn bijgevoegd als **bijlage 3**.



Figuur: huidige situatie

Het gebied heeft tevens de nadere aanduiding "cultuurhistorisch waardevol gebied".
In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de aspecten met betrekking tot het bestemmingsplan.

De nieuwe gewenste situatie is onderstaand weergegeven.



Figuur: Uitsnede uiteindelijke verbeelding

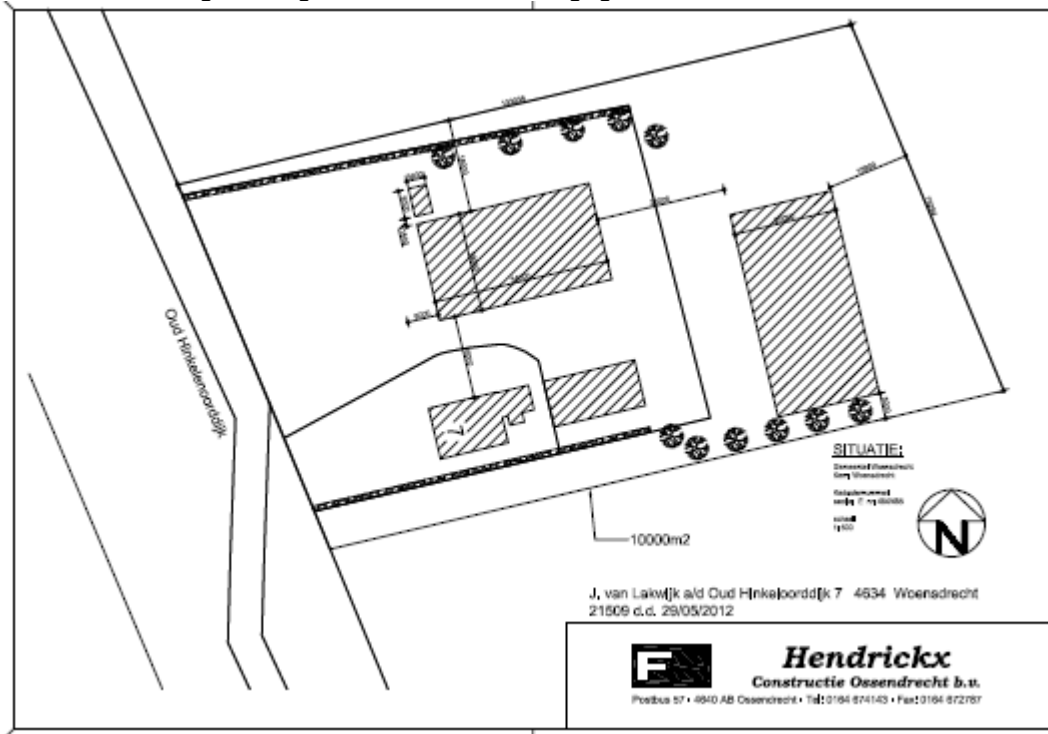
1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Omdat het teeltareaal op het bedrijf toeneemt, is extra bewaar ruimte / opslag noodzakelijk geworden. Het komt hier op neer dat het huidige bouwvlak onvoldoende ruimte geeft om de beoogde plannen te realiseren. De verandering van het agrarisch bouwvlak betreft een vormverandering zodat de nieuw te bouwen bewaarplaats achter de karschop kan worden geprojecteerd en een gedeelte van het bouwvlak naast de bestaande woning en de karschop kan komen te vervallen. Derhalve is alleen een vormverandering van het bouwvlak noodzakelijk en is er nog steeds concentratie van op te richten bedrijfsbebouwing.

Het verzoek is voorgelegd aan de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen (AAB), welke commissie heeft geadviseerd op 7 september 2011. De AAB oordeelde dat de wijziging van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het advies is bijgevoegd als **bijlage 4**.

De uiteindelijke medewerking is afhankelijk van het voldoen aan de voorwaarden, zoals deze in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarbij dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden overgelegd. In deze ruimtelijke toelichting wordt aangetoond dat middels een wijzigingsplan kan worden voldaan aan de voorwaarden, zoals deze gelden in het vigerende bestemmingsplan

In onderstaand figuur de gewenste situatie weergegeven.



Figuur: Schetstekening gewenst bouwblok

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijk plan geschetst waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Ondermeer het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod, waaronder de planologische regeling waarvan gebruik wordt gemaakt om het plan te realiseren.

In hoofdstuk 3 wordt het wijzigingsplan in juridische zin beschreven en in hoofdstuk 4 worden de haalbaarheidsaspecten beschreven.

2. Planbeschrijving

Het verzoek van de aanvrager omvat de bouw van een loods van 20 x 40 meter. In eerste instantie is door de aanvrager een verzoek ingediend voor het bouwen van een loods op de locatie van de oude karschop, die zou worden gesloopt. Door de Monumentencommissie is echter een negatief conceptadvies afgegeven inzake een te verlenen sloopvergunning. Om die reden is een gewijzigd plan ingediend waarbij de loods wordt gesitueerd aan de achterzijde van de bestaande bebouwing op een afstand van circa 25 meter hiervan.

De loods zal een geïsoleerd gebouw betreffen dat aan de zijde van de bestaande bebouwing zal worden uitgevoerd met een overheaddeur per vak van 10 meter. Twee vakken zullen direct worden ingericht als bewaarplaats, een derde vak zal hiertoe worden voorbereid. De uitvoering betreft een vlakke vloer met bovengrondse koepels, drukvaste wanden en een drukgang aan de achterzijde. De opslagcapaciteit per cel bedraagt circa 450 ton aardappelen, respectievelijk circa 350 ton uien. De intentie is om een het huidige areaal aardappelen jaarlijks 7 à 10 ha nog enigszins uit te breiden zodat hetzij de bestaande opslag in de oude schuur in gebruik dient te blijven, hetzij de derde cel dient te worden ingericht.

In verband met de wens om een met de toegangsdeuren van de loods aan te sluiten op de bestaande verharding gaat de voorkeur uit naar de voorgestelde situering en niet naar het benutten van de aanwezige ruimte aan de zuidzijde van het bouwblok. Aan de zijde van de erfverharding zal een overstek van circa 3 meter worden gemaakt.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

In Nota's worden de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Het gaat hierbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de Nota worden de beleidshoofdlijnen weergegeven waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Er wordt gepleit voor een verdergaande decentralisatie en deregulering. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld.

Het onderhavige wijzigingsplan is niet van invloed op nationale belangen die in het geding kunnen zijn. Er kan wel worden geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan een vitaal platteland en het creëren van economische dragers in het buitengebied.

3.2 Provinciaal beleid

Op 11 mei 2012 is door Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de komende 10 jaar weer. Deze verordening is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Binnen de Verordening Ruimte heeft de provincie de ruimtelijke structuur opgedeeld in een aantal begrensde gebieden, zoals stedelijk ontwikkelingsgebied, de Ecologische hoofdstructuur, begrenzing waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden, de groenblauwe mantel, aardkundige en cultuurhistorische waardevolle gebieden evenals agrarisch gebied.

Volgens de kaart "overige agrarische ontwikkelingen en windturbines" is de onderhavige locatie gesitueerd in agrarisch gebied. Agrarisch gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Binnen het Agrarisch gebied wordt door de provincie onderscheid gemaakt voor agrarisch gebruik van onderhavige gebieden. Met name wordt in hoofdstuk 8.3 aangegeven dat grondgebonden agrarische bedrijven in agrarische gebieden kunnen ontwikkelen. Zo wordt voorzien in een mogelijke uitbreiding van een grondgebonden bedrijf, mits de uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. In onderhavige situatie is geen sprake van uitbreiding daar een beroep gedaan wordt op vormverandering. Wel moet voldaan worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Lid 1: Een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied, dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Lid 3: De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

1. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
2. het toevoegen, verstreken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
4. het wegnemen van verharding;
5. het slopen van bebouwing;
6. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten ter zekerheidsstelling van de kwaliteitsverbetering van het landschap, inhoudende een deugdelijke landschappelijke inpassing. In hoofdstuk 6 van de plantoelichting wordt nogmaals verwezen naar de economische uitvoerbaarheid en de zekerheidsstelling van de planherziening.

Tevens wordt bepaald dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf moeten worden geconcentreerd in een bouwblok. Aangezien niet een uitbreiding van het agrarisch bouwvlak wordt bewerkstelligd, maar alleen een vormverandering, wordt daarmee invulling gegeven aan de concentratie van bebouwing binnen het bouwvlak. Het onderhavige wijzigingsplan past dan ook binnen de ruimtelijke kaders van de Verordening Ruimte.

De locatie is gesitueerd in een gebied dat aangeduid is als cultuurhistorisch vlak. Het betreft hier aangeduide gebieden waarvan de geometrische plaatsbepaling en een begrenzing met een nauwkeurigheid van 12,5 meter zijn vastgelegd.

Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de cultuurhistorische waardekaart. Daarbij is dan de voorwaarde dat ter bescherming van de cultuurhistorische vlakken een bestemmingsplanbepaling wordt opgenomen ter behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In het bestemmingsplan is hierin voorzien.

Conclusie:

Het onderhavige wijzigingsplan kan voldoen aan de Verordening Ruimte, voor zover rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld op 17 februari 2011, geldt voor de onderliggende gebiedsbestemming, de enkelbestemming "agrarisch". Voor de bestaande locatie is de nadere aanduiding "bouwvlak" opgenomen.

Verder geldt voor het gebied de nadere aanduiding "radar, vrijwaringszone - radar, luchtvaartverkeer zone 1 alsmede luchtvaartverkeer zone 8". Tevens geldt voor het gebied de nadere aanduiding "cultuurhistorisch waardevol gebied". De relevante voorschriften zijn opgenomen in **bijlage 3**.

In casu betreft het hier een grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij is bepaald dat bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd (zie artikel 3.2.2).

4. Randvoorwaarden

4.1 Vormverandering bouwvlak t.b.v. een grondgebonden agrarisch bedrijf

Op grond van artikel 3.9.2 uit het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om een vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf te veranderen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak van agrarische bedrijven voor een grondgebonden bedrijf te veranderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de AAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- d. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
- e. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden blijven omvatten zoals aangegeven op de verbeelding;
- f. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- g. de vormverandering milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- h. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangepast.

De voorwaarden worden hieronder op volgorde besproken.

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de AAB voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf.

Bij brief van 7 september 2011 adviseert de AAB inzake de gevraagde vormverandering. Door de AAB worden de volgende bevindingen vastgesteld. Aan de Hinkelenoordijk 7 wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd, welke de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf. Daarbij wordt geconstateerd dat ten behoeve van de actuele bedrijfsvoering onvoldoende opslagcapaciteit van landbouwproducten aanwezig is. Om die reden wordt gesteld dat enige ontwikkeling gefaciliteerd dient te worden om opslag bij te creëren. Daarbij wordt samenvattend geoordeeld door de AAB dat een wijziging van het bouwvlak noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan hetgeen onder a, b en c is opgenomen.

- d. gebouwen mogen niet buiten het bouwvlak komen te liggen.

De noodzaak voor de vormverandering van het bouwvlak is juist gelegen in het feit dat de op te richten landbouwschuur anders zou zijn geprojecteerd, buiten de begrenzing van het bouwvlak, volgens het vigerende plan. Om die reden is een vormverandering noodzakelijk. De vormverandering is overigens dusdanig dat de bestaande bebouwing ook nog steeds geprojecteerd blijft binnen het aanwezige bouwvlak. Aan de betreffende voorwaarde wordt dus voldaan.



Figuur: plankaart

- e. het bouwvlak dient voor ten minste 50% dezelfde gronden te blijven omvatten, zoals aangegeven op de verbeelding.

Zoals valt op te maken uit de plankaart (zie figuur plankaart, hierboven) komen het huidige vigerende bouwvlak evenals het toekomstig vast te stellen bouwvlak voor nagenoeg 75% met elkaar overeen. Dit betekent dat aan de voorwaarde is voldaan dat 50% van het huidige feitelijke bouwvlak ook de bestaande gronden blijft omvatten. Ook aan deze voorwaarde is voldaan.

- f. een goede landschappelijke inpassing moet plaatsvinden.

Door Brabants Landschap is advies uitgebracht aangaande de te treffen landschappelijke compensatiemaatregelen, tengevolge van de vormverandering van het bouwvlak. Daarbij is er rekening mee gehouden dat met name de Rijksmonumentale boerderijgroep vanuit de openbare weg nog steeds te bezichtigen is. Om die reden is ook alleen ten aanzien van de nieuw te bouwen loods een landschappelijke inpassing vereist met daarbij toevoeging van de bestaande erfbeplanting aan de linkerkant van het bouwvlak, gezien vanaf de openbare weg. Door zowel de aanwezige beplanting als de nieuwe beplanting te bestemmen als groen-groei-element wordt deze beschermd. Immers, de huidige bestaande erfbeplanting zou nu zondermeer kunnen worden verwijderd. In de nieuwe situatie kan dit niet meer. Gelet op de vereiste aanplant volgens de voorgestelde compensatiemaatregelen van Brabants Landschap, wordt voldaan aan deze voorwaarden (zie **bijlage 5**).

- g. de vormverandering moet milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn.

Het bedrijf betreft een vollegrondsgroenteteeltbedrijf met daarbij een akkerbouwtak. Het bedrijf valt onder het Besluit Landbouw Milieubeheer. In het Besluit Landbouw zijn randvoorwaarden gesteld waaraan een bedrijf moet voldoen om onder de regels van de algemene maatregelen te kunnen vallen. Zo is één van de voorwaarden dat het bedrijf moet zijn gesitueerd op een afstand van minimaal 50 meter van een woning van een derde. De dichtstbijzijnde woning van een derde, zijnde de woning bij een ander agrarisch bedrijf, is gesitueerd op een afstand van ongeveer 300 meter. Om die reden is er geen sprake van mogelijke geluids- of geurhinder, dan wel anderszins ten opzichte van hindergevoelige objecten.

Anderzijds worden op het bedrijf geen dieren gehouden met als gevolg dat er dus ook geen sprake is van ammoniakemissie. Er kan dus ook geen sprake zijn van nadelige uitstoot van stoffen in relatie tot de in de nabijheid gesitueerde Natura 2000-gebieden, waaronder de Brabantse Wal. Gelet op de bedrijfsexploitatie wordt ook hier geen milieuhygiënisch nadeel ondervonden van de gewenste uitbreiding van de landbouwschuur. Aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan.

- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van aanwezige natuurwaarde in het gebied. Evenmin is er sprake van landschappelijke en/of abiotische waarde. Wel is het gebied aangeduid als

cultuurhistorisch waardevol gebied. Daarbij zijn de voorschriften, zoals bepaald in artikel 40 van het bestemmingsplan mede van toepassing.

Aan de Oud Hinkelenoordijk 7 is een Rijksmonumentaal boerderijcomplex gesitueerd. De aanwezige bebouwing, waaronder ook de karschop, zijnde een monumentale paardenstal, is als rijksmonument aangeduid. In eerste aanleg was het de opzet om de aanwezige karschop te slopen, zodat op die plaats een nieuwe werktuigenberging met bewaring kon worden gerealiseerd. Door de Monumentencommissie is echter negatief geadviseerd om de karschop te slopen. Daarbij is gesteld door de commissie dat de rijksmonumentale karschop, gezien zijn architectuur, gaafheid en ensemblewaarde te waardevol was om te slopen, zodat de betreffende karschop in stand diende te blijven.

In het advies is verder aangegeven dat de uitbreiding van het bedrijf met een moderne landbouwschuur tot de mogelijkheden behoorde, voor zover die uitbreiding op een afstand van 20 meter van de karschop zou plaatsvinden.

Daarnaast is overleg gepleegd met de RCE (Rijksdienst voor het culturele erfgoed). Ook de RCE heeft informeel gereageerd dat het niet in de rede lag om positief te adviseren omtrent de sloop van de karschop. Door de RCE is aangegeven dat, gelet op de omschrijving in het monumentenregister, voor het bijbouwen op de locatie Oud Hinkelenoordijk 7, er geen advies van de RCE noodzakelijk is.

De nieuw te bouwen bedrijfsruimte is gesitueerd op een afstand van 25 meter van de bestaande karschop zodat daarmee recht gedaan wordt aan het advies van de Monumentencommissie. Door die wijze van situeren wordt er geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument.



Figuur: Cultuurhistorische waardekaart 2010 (CHW)

Cultuurhistorisch waardevol gebied

In het kader van de Verordening Ruimte is de locatie gesitueerd in een gebied met de nadere aanduiding cultuurhistorisch vlak. Het betreft hier de zeekeleipolders bij Woensdrecht. De zeekeleipolders bij Woensdrecht zijn gelegen aan de voet van de Brabantse wal en dateren al van de 13^e eeuw. De polders maken echter geen deel uit van het landschap Brabantse Wal. De specifieke kenmerken / waarden zijn:

- de visuele relaties met de hogere delen van de Brabantse Wal;
- de relatie tussen de terreingesteldheid en de percelering;
- de dijken;
- de Putterkreek, Schipperskreek, Caflfvensche Kreek;
- de Agger;
- de historische boerderijen.

De locatie is een jongere polder die omsloten wordt door ringdijken. De polder Oud Hinkelenoord en de Zuidpolder van Woensdrecht vormen in feite één polder. Omgeven door de Schenkeldijk in het oosten en de voormalige zeedijk (nu Poldersweg) in het noorden en in het westen de Boompjesdijk. Een specifiek kenmerk

van het gebied is de kreek, die door de lagere ligging en de stroken grasland en het broekbos, te onderscheiden is van het omringende akkerland.

De vormverandering van het bouwvlak, betreft een verandering van ongeveer 2.500 m². Binnen het nieuwe bouwvlak wordt een loods van 800 m² gebouwd, welke deels binnen het bestaande bouwvlak ligt en deels buiten het bestaande bouwvlak. Voor landschappelijke inpassing is een erfbeplantingsplan opgesteld door Brabants Landschap. Dit erfbeplantingsplan zorgt ervoor dat het boerderijcomplex als complex in het landschap goed wordt ingepast, zodat er geen nadere afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het landschap. Met name zorgt de erfbeplanting ervoor dat er geen visuele aantasting plaatsvindt naar het achterliggende landschap, zodat het bebouwingscomplex geconcentreerd is binnen een beperkt bouwvlak.

Daar de locatie veraf ligt van de kreek, ongeveer 725 meter (zie onderstaande figuur) blijft de specifieke waarde behouden. Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.



4.2 Overige randvoorwaarden

In artikel 46 zijn algemene aanduidingsregels opgenomen.

Luchtvaartverkeerzone 1

Op grond van artikel 46.6.1 geldt een verbod voor het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 56 meter boven NAP tot 156 meter boven NAP met een hellingshoek van circa 6°. De maximale bouwhoogte te bouwen volgens de planvoorschriften een maximale bouwhoogte van 11 meter. De Oud Hinkelenoorddijk is gesitueerd op een hoogte van ± 5 meter boven NAP. Er is dan ook geen sprake van een belemmering van de luchtvaartverkeerzone.

Luchtvaartverkeerzone 8

In artikel 46.13.1 geldt een verbod voor het realiseren van een bebouwing van meer dan 10 meter boven NAP met een hellingshoek van circa 0,7°. Aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan.

Vrijwaringszone - radar

Er mogen geen gebouwen worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 63 meter boven NAP, teneinde verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Ook aan deze voorwaarde wordt voldaan.

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 Geluid

Op de locatie zal als gevolg van onderhavig wijzigingsplan geen noemenswaardige toename ontstaan van het auto- en vrachtverkeer ten opzichte van de huidige situatie. Een geluidsonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

4.3.2 Wegverkeerslawaai

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Oud Hinkelenoordijk 7 te Woensdrecht. Het betreft hier een plattelandsweg met een maximumsnelheid van 80 km per uur. Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een bestaand agrarisch bedrijf. Een dergelijke functie is geen geluidsgevoelige functie in het kader van de Wet Geluidhinder (Wgh). Derhalve is een akoestisch onderzoek niet nodig.

4.3.3 Luchtkwaliteit

De inrichting valt onder het Besluit Landbouw. In het Besluit Landbouw zijn geen direct specifieke randvoorwaarden gesteld met betrekking tot de luchtkwaliteit. Om die reden zal de melding dan ook zondermeer worden geaccepteerd. Voor de eventuele voorwaarden wordt verwezen naar de voorschriften die gelden in het kader van het Besluit Landbouw Milieubeheer.

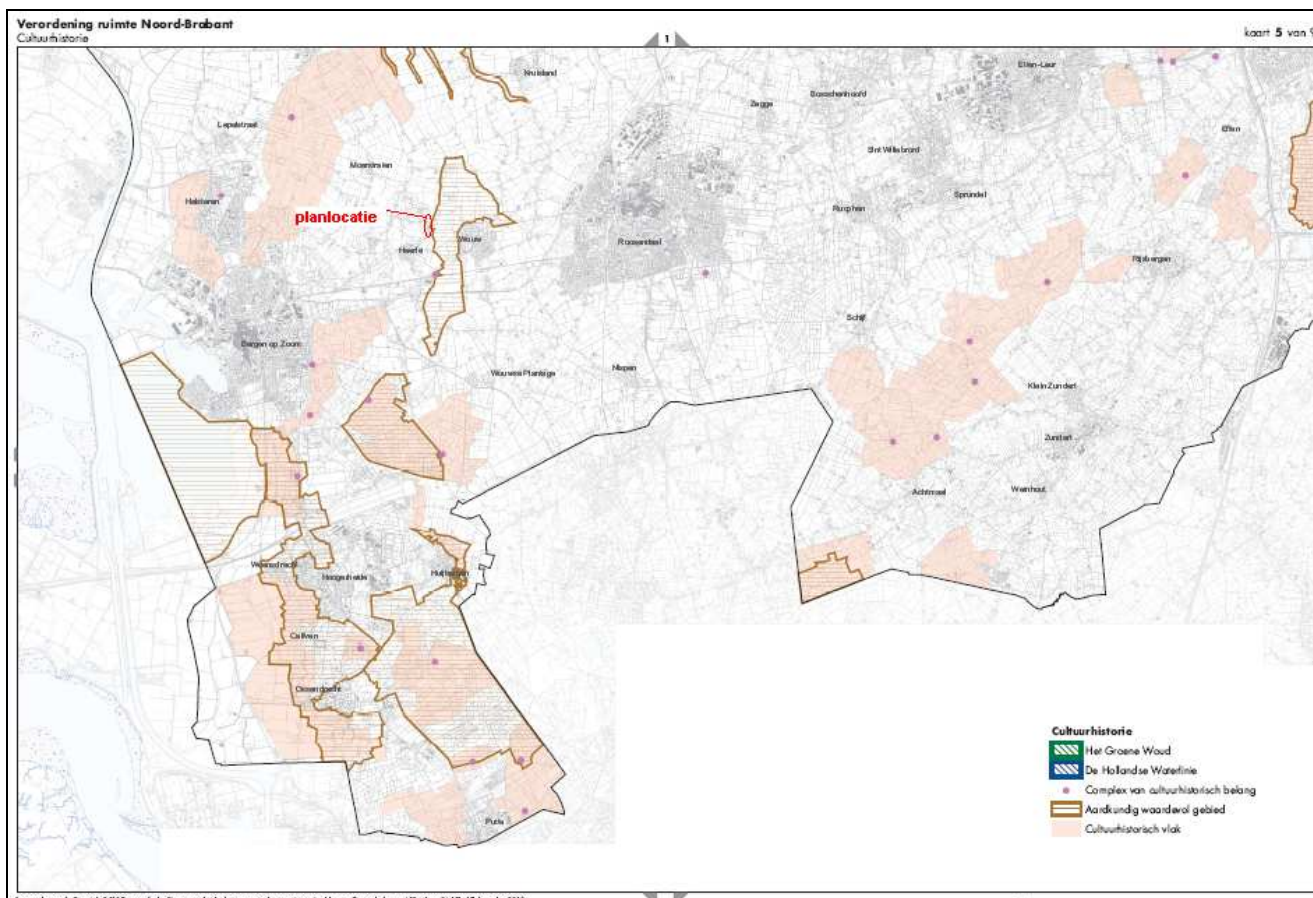
4.3.4 Bodem

In artikel 8 lid 2 onder c (Woningwet) is bepaald dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond. Volgens lid 3 zijn deze voorschriften echter uitsluitend van toepassing op bouwwerken waar voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven. Nu er sprake is van het bouwen van een landbouwschuur, is niet te stellen dat er sprake is van het regelmatig, dan wel voortdurend verblijven van mensen. Een bodemonderzoek is vereist al de verblijftijd meer dan 3 uur per dag bedraagt. Om die reden is ter plaatse geen bodemonderzoek op grond van de Woningwet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Dit aspect is behandeld onder 2.3.g.



Figuur: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

4.5 Archeologie

Uit de cultuurhistorische waardekaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat er geen sprake is van een (indicatieve) archeologische verwachtingswaarde op de planlocatie. Conform de Wet op de Monumentenzorg is de gemeente het bevoegde gezag om te bepalen of een archeologisch onderzoek al of niet noodzakelijk is. Er is geen sprake van een archeologisch landschap. Om die reden wordt dan ook gesteld dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI (de overige agrarische bedrijven in de omgeving vallen ook niet onder de BEVI). Uit de risicokaart Noord-Brabant, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, spoor en /of aardgastransportleiding. Verder komen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten voor. In de omgeving zijn op basis van het

bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen. Binnen de inrichting vinden eveneens geen activiteiten plaats waardoor extra voorzieningen ten behoeve van externe veiligheid nodig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.7 Flora en Fauna

Voor dit aspect is gekeken naar het gebied met betrekking tot de diverse vastgestelde beschermingszones en de ter plaatse verwachte aanwezigheid van bijzondere waarden met betrekking tot flora en fauna. Qua beleid is de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet van toepassing.

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

Aangezien er geen dieren worden gehouden, zal er geen negatief significant effect optreden voor het Natura 2000-gebied, de Brabantse Wal.

Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische beschermingszone zoals de Natura 2000 of andere beschermingszones. Het plangebied ligt weliswaar in de nabijheid van een paar EHS-gebieden, maar deze werpen geen belemmeringen en zullen niet worden aangetast. Voor wat betreft de diverse beschermingszones kan dan ook worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn.

4.8 Water

De locatie is gelegen binnen het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap Brabantse Delta draagt zorg voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer. Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan 2010-2015 staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Vanuit het Waterschap zijn de volgende relevante bepalingen aangegeven:

- Het is verboden om zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, de afvoer en/of de berging van water kan worden belemmerd. Voor Categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden.
- Het is verboden om zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000 m²
In casu is de uitbreiding van het verhard oppervlak, bestaande uit uitbreiding bebouwing en erfverharding, circa 1200 m² en blijft dus onder de 2000 m². Derhalve is een dergelijke vergunning niet benodigd. Het hemelwater van het dakvlak zal worden afgevoerd naar de aangrenzende sloot, zijnde het oppervlaktewater. Het te verhard oppervlakte terrein watert af op de omliggende gronden, waarbij dit hemelwater dan infiltreert in de bodem. Het terrein ligt namelijk enigszins hoger dan het maaiveld van de omliggende akkerlanden.
- Het is verboden om zonder vergunning van het dagelijks bestuur binnen een waterkering bepaalde handelingen of werkzaamheden te verrichten die de veiligheid en stabiliteit van de waterkering nadelig kunnen beïnvloeden.

Het onderhavige bouwplan heeft geen invloed op een waterkering.

- Het is verboden om zonder vergunning van het dagelijks bestuur water af te voeren naar of aan te voeren uit, te brengen in of te onttrekken aan oppervlaktewaterlichamen in de beschermde gebieden zoals die zijn aangegeven op de Keurkaart.

Het plangebied ligt in een beperkt beschermd gebied evenals in een peilbeheerst gebied. Voor het dempen van een oppervlaktewaterlichaam, categorie B, is een vergunning vereist. In het plangebied is een oppervlaktewaterlichaam categorie B opgenomen. Initiatiefnemer is ermee bekend dat als het wenselijk is om het oppervlaktewaterlichaam te dempen, hiertoe een vergunning moet worden aangevraagd bij het Waterschap Brabantse Delta.

Vanwege het beperkt beschermd gebied, is het wenselijk dat alleen gebruik gemaakt wordt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en dat tevens geen toepassing wordt gegeven aan het gebruikmaken van bouwmaterialen die kunnen uitlogen, zoals lood, koper, zink en zacht pvc.

4.9 Conclusie

De voorgestelde vergroting en vormverandering van het bouwvlak past niet alleen binnen het rijksbeleid, maar ook binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast voldoet het plan aan alle relevante voorwaarden, zoals in dit rapport is getoetst ten aanzien van ruimtelijke en milieutechnische voorwaarden. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan op de locatie Oud Hinkelenoordijk 7 te Woensdrecht.

5. Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan beoogt niet meer regels te bevatten dan noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied. Anderzijds wordt getracht in het plan eenduidige, duidelijke en ook handhaafbare regels op te nemen. Het plan vormt geen statische eindbeeld, maar kent een zekere globaliteit en tevens voldoende flexibiliteit om, onder voorwaarden, in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

5.2 Juridische opzet van het plan

5.2.1 Digitale uitwisselbaarheid Ruimtelijke Plannen (DURP)

Aangezien het plan dateert van na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het te voldoen aan het gestelde in Wro en Bro. Daarmee is het eveneens noodzakelijk het plan te laten voldoen aan de laatste richtlijn ten aanzien van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Hiermee worden alle plannen in Nederland standaard ten aanzien van de vorm. Het opstellen van het plan onder de nieuwe Wro en Bro wordt het bestemmingsplan ook digitaal toegankelijk.

5.2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wro opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als “bouwvergunning”, “aanlegvergunning”, “sloopvergunning” en “ontheffing” zijn vervangen door “omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit...”, respectievelijk “afwijking”. De terminologie in dit bestemmingsplan is conform de Wabo.

5.3 Opbouw van het plan

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft op zichzelf geen rechtskracht, maar heeft een belangrijke functie omdat hierin de nagestreefde beleidsdoelstellingen zijn verwoord en waarin een interpretatie van de regels en verbeelding is opgenomen.

5.3.1 De Verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit één kaartblad. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de desbetreffende gronden. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap is ter versterking van het landschap een specifieke bestemming groen – groenelement opgenomen. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten inzake aanleg en onderhoud van dit groenelement.

5.3.2 De regels

Algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

1. Hoofdstuk 1 (inleidende regels – artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. Zo wordt in artikel 1 een omschrijving gegeven van de in het plan opgenomen begrippen en regelt artikel 2 de wijze waarop moet worden gemeten.

2. Hoofdstuk 2 (bestemmingsplanregels – artikel 3) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per bestemming die op de verbeelding is aangegeven, bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels die specifiek voor die bestemming gelden.
3. Hoofdstuk 3 (Algemene regels – artikel 4 t/m 9) bevat de algemene regels van het plan waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden en mogelijkheden waardoor het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bestemmingsplan voor het bevoegd gezag. Daarnaast zijn in de algemene aanduidingsregels regels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen.
4. Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels – artikel 10). Dit artikel betreft de slotregel.

6. Economische uitvoerbaarheid van het plan

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers. De mogelijke financiële risico's (onder andere planschade) worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Om bovenstaande te waarborgen, is voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Een en ander is bepaald in artikel 6.12 lid 2 van de Wro.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van het wijzigingsplan zijn door de wet geregeld. Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor eenieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Het inspraaktraject kan worden overgeslagen omdat in het kader van dit wijzigingsplan geen nationale of provinciale belangen in het geding zijn. De voorziene vormverandering bouwblok past immers binnen de voorwaarden zoals gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.9.2 van het bestemmingsplan Buitengebied. In het kader van dat bestemmingsplan is reeds een bedrijfsmatige afweging gemaakt. Het is niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een nieuwe beleidsmatige afweging te maken, ook niet omdat in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging.

Vanaf 13 juni 2013 t/m 24 juli 2013 heeft het ontwerp wijzigingsplan ter visie gelegen. De provincie Noord-Brabant (mevrouw Van Lievenoogen) heeft per mail van 2 juli 2013 aan de gemeente (de heer Schalk) kenbaar gemaakt dat zij op basis van de overgelegde gegevens geen aanleiding ziet om zienswijzen in te dienen.

Door het Waterschap Brabantse Delta is wel een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is opgenomen in **bijlage 6**. Het Waterschap geeft aan dat het plangebied ligt in een beperkt beschermd gebied en in een peilbeheerst gebied. Het Waterschap wijst erop dat als er sprake zou zijn van het dempen van een oppervlaktewaterlichaam, zijnde een categorie B-oppervlaktewaterlichaam, dan kan het Waterschap vereisen dat het bergend vermogen gecompenseerd moet worden.

Uit het bouwplan, zoals dit is bijgevoegd in § 1.3 (althans volgens de situering) wordt geen oppervlaktewaterlichaam gedempt. Mocht er op langere termijn wel sprake zijn van de gewenste demping van dit oppervlaktewaterlichaam, dan zal een vergunning aangevraagd moeten worden bij het Waterschap. Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Een andere opmerking van het Waterschap is dat zij verzoekt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke materialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen.

De waterparagraaf is op advies van het Waterschap aangepast. Daarvoor verwijzen wij naar de aanvulling op § 4.8 onder "water".

8. Staat van wijzigingen

Onderliggend wijzigingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. Zo zijn de toelichting en in het bijzonder de waterparagraaf (§ 4.8) en § 7, Maatschappelijke uitvoerbaarheid gewijzigd op basis van de ingediende zienswijze van het Waterschap Brabantse Delta en is een bijlage 6 toegevoegd bij de plantoelichting.

De voorschriften zijn ongewijzigd gebleven.

Bijlagen:

Bijlage 1	Conceptadvies van de Monumentencommissie
Bijlage 2	Kadastrale kaart
Bijlage 3	Planvoorschriften
Bijlage 4	Advies Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen
Bijlage 5:	Compensatiemaatregelen Brabants Landschap
Bijlage 6:	Zienswijze Waterschap Brabantse Delta