

Toelichting

Wijzigingsplan "Kokuitsweg 2"

NL.IMRO.0664.WPLG05-VG99
Vastgesteld

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Goes bij besluit van 12 juni 2012

, de burgemeester

, de secretaris

Titel Wijzigingsplan
Gemeente
Status
Planidn
Datum

Kokuitsweg 2
Goes
Vastgesteld
NL.IMRO.0664.WPLG05-VG99
12 juni 2012

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door dhr. J. Mol is een verzoek ingediend voor het realiseren van een mestopslag (in de vorm van een mestzak) aan de Kokuitsweg 2 te Kattendijke. De locatie van de mestopslag valt buiten het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is opgenomen. Artikel 3.8.1.a van het bestemmingsplan biedt het college de mogelijkheid om het plan te wijzigen voor het vergroten van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Door het aanpassen van het bouwvlak is het mogelijk de mestopslag op de gewenste plaats te realiseren.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft (een deel van) het perceel Kokuitsweg 2. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 wordt enkel binnen die grenzen gewijzigd.



Figuur 1. Ligging perceel Kokuitsweg 2

1.3 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure

van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Eerst wordt het ontwerp-wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd, voordat het wijzigingsplan kan worden vastgesteld. In de periode van ter visie legging kunnen zienswijzen worden ingediend.

1.4 Opzet

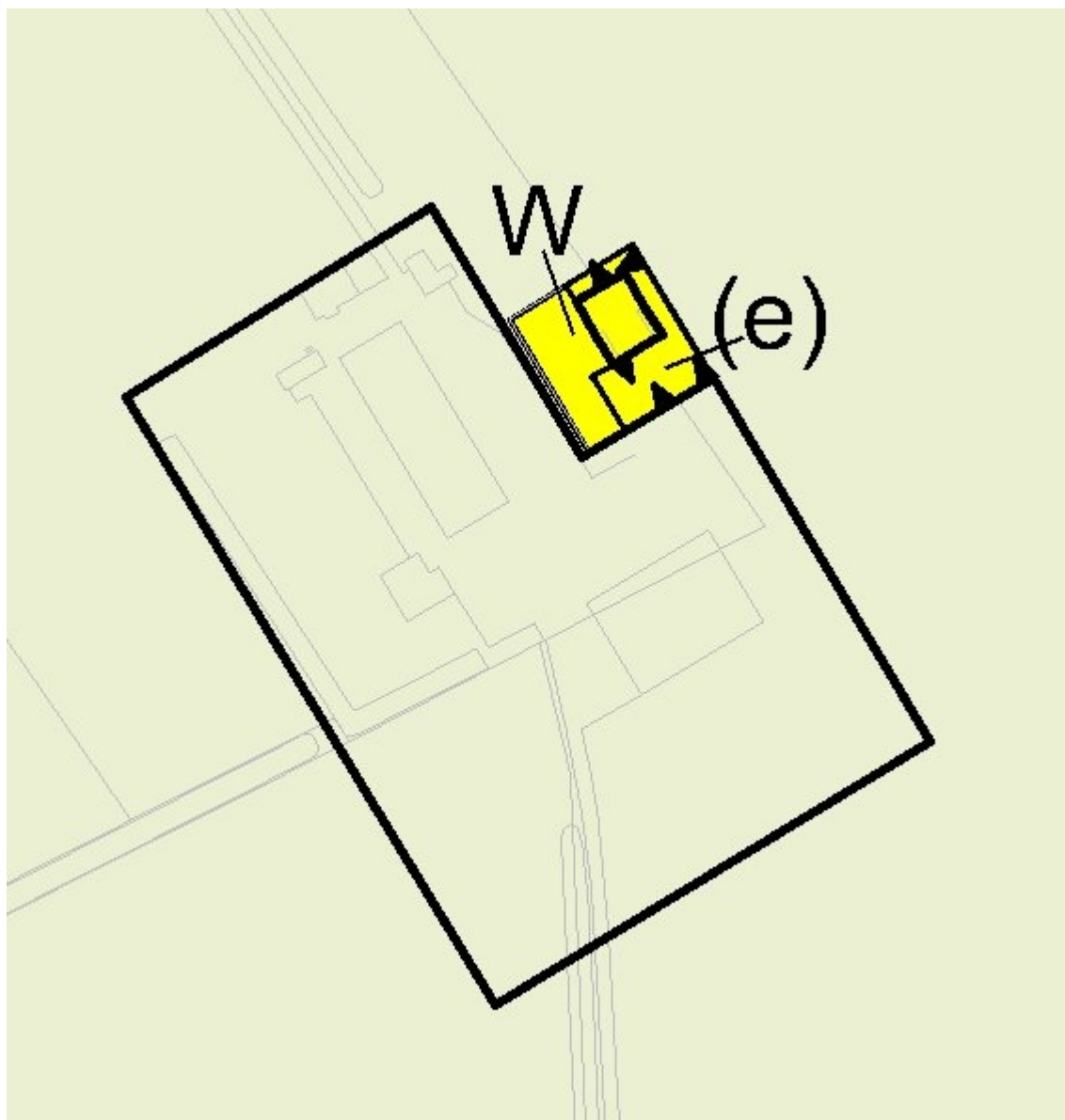
De toelichting bestaat uit een korte beschrijving van het plan (hoofdstuk 2), het relevante beleidskader voor deze wijziging (hoofdstuk 3) en de sectorale aspecten (hoofdstuk 4). In de hoofdstukken 5 en 6 wordt aandacht besteed aan de juridische regeling en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 2 Planbeschrijving

2.1 Planbeschrijving

Het agrarisch bedrijf aan de Kokuitsweg 2 is een gemengd bedrijf. Het bedrijf heeft de bestemming Agrarisch, net als de omliggende gronden.

In principe zijn agrarische bouwvlakken 100x100m (1 ha) groot, e.e.a. afhankelijk van de situatie ter plaatse. De langste zijde van een bouwvlak mag 150m zijn. Het huidige bouwvlak van Kokuitsweg 2, zoals dat nu in het bestemmingsplan is opgenomen, is 1,06 ha groot. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak aan de zuidzijde met 39m verlengd, waardoor de oppervlakte op 1,5 ha komt (zie figuur 2).



Figuur 2. Nieuw bouwvlak Kokuitsweg 2

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

3.1 Bestemmingsplan

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.8.1 onder a van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 gelden de volgende voorwaarden:

1. het bouwvlak mag worden vergroot tot een rechthoek waarvan de oppervlakte maximaal 1,5 hectare bedraagt en de langste zijde maximaal 150 meter lang is;
2. het vergroten van het agrarisch bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien uitbreiding binnen het bouwvlak door ruimtegebrek of door ongunstige situering van gebouwen onmogelijk is ofwel dit noodzakelijk is voor het realiseren van een mestbassin;
3. indien sprake is van een bouwvlakvergroting binnen 100 meter van een bebouwde kom, verblijfsrecreatieterrein of natuurgebied, mag vergroting slechts plaatsvinden aan de zijde die is afgekeerd van het betreffende kwetsbare gebied;

4. Voor planwijziging gelden tevens de toetsingscriteria:

- a. noodzaak;
- b. volwaardigheid;
- c. landschapstoets;
- d. milieutoets.

Ad 1.

Het bestaande bouwvlak wordt, zoals hiervoor al aangegeven, met 39m verlengd. De langste zijde krijgt daardoor een lengte van 150m. De oppervlakte komt dan op 1,5 ha. Hiermee voldoet de oppervlakte aan het genoemde maximum van 1,5ha en is de langste zijde niet langer dan 150m.

Ad 2.

Binnen het huidige bouwvlak is nog ruimte aanwezig. Echter, de heer Mol is voornemens om volgend jaar een bouwaanvraag voor een nieuwe loods op die plaats in te dienen. Zie hiervoor ook onder ad 4a/b.

Ad 3.

Het bouwvlak wordt aan de zuidzijde uitgebreid. Binnen een afstand van 100 meter is geen bebouwde kom, verblijfsrecreatieterrein of natuurgebied aanwezig die hinder zouden kunnen ondervinden van de uitbreiding van het bouwvlak.

Ad 4a/b.

Het plan is voorgelegd aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland. De commissie heeft onderzocht of het plan noodzakelijk is vanuit een oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en of er sprake is van een volwaardig bedrijf. De commissie heeft bij brief van 3 april 2012 een positief advies uitgebracht t.a.v. het bouwplan, met dien verstande dat de commissie adviseert om deze procedure te beperken tot het aanpassen van het bouwvlak en niet te gebruiken om het bouwvlak uit te breiden. Als dit advies wordt gevolgd zou dat betekenen dat er wederom een wijzigingsplan opgesteld zou moeten worden om de bouw van de loods mogelijk te maken. Dat achten wij niet gewenst. Wij willen de wijzigingsbevoegdheid derhalve gebruiken om het bouwvlak uit te breiden.

Ad 4c.

Zoals hiervoor al is vermeld beschikt het bedrijf nu over een bouwvlak van 1,06 ha. Na uitbreiding zal dit 1,5ha worden. In de huidige situatie mag het bouwvlak, indien aan de overige voorwaarden zoals het Bouwbesluit, de Bouwverordening en welstandseisen wordt voldaan, volledig bebouwd worden. Landschappelijke overwegingen spelen daar geen rol in. Dit is in de nieuwe situatie niet anders. De uitbreiding van het bouwvlak is, mede gelet op de weidse omgeving die verder niet als waardevol is aangeduid, redelijk beperkt van omvang. Van de uitbreiding zal dan ook geen nadelig effect op het landschap uitgaan.

Ad 4d.

Het bedrijf beschikt over een melding o.g.v. het Besluit Landbouw. De afstand tussen een emissiepunt voor mestopslag en woningen dient minimaal 50m te bedragen. De afstand tussen de locatie van de geplande mestopslag en de dichtstbijzijnde woningen bedraagt ruim 300m. Aan de voorgeschreven afstand van 50m wordt dan ook ruimschoots voldaan. Zoals onder 3 al aangegeven bevinden zich in de omgeving verder evenmin natuurgebieden en/of verblijfsrecreatieterreinen die nadeel zouden kunnen ondervinden van de realisatie van de mestopslag.

HOOFDSTUK 4 Sectorale aspecten

Naast de voorwaarden genoemd in de wijzigingsbevoegdheid dient tevens onderzocht te worden of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij spelen de volgende aspecten een rol.

Bodem

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de aangevraagde functie.

Luchtkwaliteit

Gezien het bepaalde in het besluit “Niet in betekenende mate” is het aspect luchtkwaliteit niet relevant bij dit bouwplan. Gelet op de beperkte omvang van het plan mag niet worden verwacht dat zich ter plaatse grote aantallen verkeersbewegingen zullen voordoen, noch dat de verkeersintensiteit op de wegen rondom het perceel in betekenende mate zal toenemen.

Water

De mestzak wordt op gras gelegd. Het water dat op de mestzak terecht komt zal, net als nu, in de bodem rondom zakken en naar de nabijgelegen sloot stromen.

Externe Veiligheid

In de buurt van het perceel bevinden zich geen routes over weg, water of spoor van gevaarlijke stoffen. Ook zijn er binnen of in de nabije omgeving geen risicovolle bedrijven aanwezig.

Flora en Fauna

Het perceel is reeds in gebruik t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering. Er kan dan ook van uitgegaan worden dat zich hier geen beschermde soorten bevinden. Er is dan ook geen nader onderzoek uitgevoerd.

Archeologie

De locatie van de mestopslag is niet aangemerkt als archeologisch waardevol gebied.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan het verzoek. Ook voor het overige zijn er vooralsnog geen redenen om aan te nemen dat de gevraagde wijziging in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening of met het recht anderszins.

HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, enkele regels en een verbeelding. Materieel gezien gaat het hier enkel om een wijziging van de verbeelding omdat het bouwvlak wordt aangepast. Voor het overige blijft het juridisch regime uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010 ter plaatse ongewijzigd.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van de mestopslag wordt door dhr. Mol uit eigen middelen gefinancierd.

6.2 Maatschappelijke toetsing

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.