
Bestemmingsplan “Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenastraat Heikant”.

Aanvullende Notitie Overzicht ambtshalve wijzigingen.

Op Notitie beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen d.d. 1 oktober 2020

Hulst, 1 februari 2022

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Ambtshalve wijzigingen	4

Bijlage 1: aanpassing toelichting bestemmingsplan

Bijlage 2: aanpassing verbeelding bestemmingsplan

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenastraat Heikant” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 2 juli tot en met 12 augustus 2020 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is op 1 oktober 2020 gewijzigd vastgesteld. Vervolgens is er beroep ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Raad van State).

De Raad van State heeft op 15 december 2021 een tussentijdse uitspraak gedaan op het beroep. De uitspraak bevatte een bestuurlijke lus:

“De toelichting van de gemeenteraad dat de Provincie Zeeland akkoord is met 319 m² aan extra uitbreidingsoppervlakte, omdat er in de toekomst nog meer bedrijventerreinen gesaneerd zullen worden, is onvoldoende voor het oordeel dat het plan in zoverre voldoet aan artikel 2.3 van de Omgevingsverordening. Met alleen die stelling dat in de toekomst nog meer bedrijventerreinen zullen worden gesaneerd heeft de raad namelijk niet aannemelijk gemaakt dat gewaarborgd wordt dat de sanering en het voorkomen van heroprichting van bedrijven ergens anders in de provincie Zeeland met ten minste een gelijke oppervlakte als de uitbreiding plaatsvindt. Gelet hierop is het plan in zoverre in strijd met artikel 2.3 van de Omgevingsverordening.

(...)

De raad moet daarvoor, met inachtneming van wat in die overweging is vermeld, het besluit van 1 oktober 2020 alsnog deugdelijk motiveren. De Afdeling geeft de raad mee dat hij zou kunnen aangeven waar de extra 319 m² aan bedrijfsterrein wordt gesaneerd. Ook zou hij de toegestane uitbreidingsoppervlakte voor de hoefijzerfabriek tot maximaal 24.317 m² kunnen beperken. De raad hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd besluit niet opnieuw afdeling 3.4 van de Awb toe te passen. De raad moet een eventueel gewijzigd besluit wel op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en meedelen.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan om aan de uitspraak van de Raad van State te kunnen voldoen. In hoofdstuk 2 wordt de ambtshalve wijziging beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd.

2. AMBTSHALVE WIJZIGING

Onderstaande beschreven ambtshalve wijziging is een aanvulling op de op 1 oktober 2020 vastgestelde notitie behorende bij het bestemmingsplan “Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenastraat Heikant”. Het bepaalde in de Notitie van 1 oktober 2020 blijft van kracht.

Om te kunnen voldoen aan het bepaalde in artikel 2.3 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 dient 319 m² bedrijfsbestemming extra te worden wegbestemd óf dient de uitbreiding van de hoefijzerfabriek met minimaal 319 m² te worden verkleind. Met de hoefijzerfabriek is overeengekomen dat hun uitbreiding wordt verkleind ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan op 1 oktober 2020. Een extra strook bedrijfsbestemming grenzend aan de landschappelijke inpassing tussen Kerckhaert en de Landbouwweg wordt omgezet van Bedrijf naar Groen. Zodoende wordt de reeds bestemde groenstrook tussen de bedrijfsuitbreiding en de nieuwe landbouwweg met 2,5 meter verbreed over een diepte van 167 meter.

De wijziging van de bestemming bedrijf naar groen heeft als voordeel dat er meer groen wordt gerealiseerd, wat een extra buffer creëert tussen de toekomstige bedrijfsgebouwen van de hoefijzerfabriek en de weg. In totaal wordt de bedrijfsuitbreiding van de hoefijzerfabriek met 416 m² bedrijfsbestemming verkleind tot maximaal 24.220 m². In het vastgestelde bestemmingsplan van de landbouwweg d.d. 1 oktober 2020 was dit nog 24.636 m².

De toelichting wordt aangepast conform de tekst in bijlage 1.

De verbeelding wordt aangepast conform de afbeelding in bijlage 2.

Met deze wijziging kan worden voldaan aan de tussenuitspraak van de Raad van State d.d. 15 december 2021, aangezien de toegestane uitbreidingsoppervlakte wordt verkleind tot maximaal 24.220 m².

Bijlage 1. Aanpassing aan paragraaf 3.2 kopje ‘Omgevingsverordening Zeeland 2018’, toelichting van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Uitbreiding van bedrijventerreinen is aan regels gebonden. Er is sprake van een bedrijventerrein groter dan 1 hectare. Het bedrijventerrein is echter niet opgenomen in de lijst met grootschalige bedrijventerreinen, waardoor het wordt aangemerkt als kleinschalig bedrijventerrein. In de Omgevingsverordening is opgenomen dat bedrijventerreinen mogen uitbreiden, mits het een eenmalige kleinschalige uitbreiding is met een maximum van 20% of 0,5 hectare. Aangetoond moet worden dat de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbeterd wordt. In onderstaande tabel is de huidige oppervlakte, maximale uitbreidingsoppervlakte van 20% weergegeven.

Huidige oppervlakte terrein	15.889 m ²
Maximale uitbreidingsmogelijkheden met Omgevingsverordening 2018 Artikel 2.3 lid 4 (20%)	19.067 m ²

Met een toevoeging van 20% bedrijfsterrein betekent dat het bedrijf kan groeien naar een oppervlakte van 19.067 m². Deze omvang is onvoldoende voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. De hoefijzerfabriek wenst minimaal uit te breiden naar een bedrijfslocatie van 24.220 m² voor een rendabele en duurzame bedrijfsvoering. Om die reden wordt aan de Magdalenastraat te Heikant een bedrijfsterrein gesaneerd. Deze oppervlakte wordt verplaatst naar de locatie van de hoefijzerfabriek. Dit voldoet aan artikel 2.3 lid 5 van de Omgevingsverordening. Hieronder is in een tabel weergegeven wat de compensatieoppervlakte betreft.

Compensatieoppervlakte Magdalenastraat Heikant	5.250 m ²
Maximale uitbreidingsmogelijkheden inclusief compensatieoppervlakte Magdalenastraat	24.317 m ²
Gewenste uitbreiding bedrijfsbestemming hoefijzerfabriek	24.220 m ²

De compensatieoppervlakte van de locatie Magdalenastraat is voldoende om de uitbreiding van de hoefijzerfabriek mogelijk te maken. Met de compensatie van de Magdalenastraat wordt er voldaan aan artikel 2.3 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018. De gewenste 24.220 m² past binnen de maximale mogelijkheden van 24.317 m². Het wegbestemmen van de bedrijfslocatie wordt in dit bestemmingsplan meegenomen. De provincie heeft ingestemd met de uitbreiding van de hoefijzerfabriek.

Bijlage 2. Aanpassing aan de verbeelding van het bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding "Landbouwweg Vogelwaarde, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenastraat Heikant" ter hoogte van Rapenburg 76, Vogelwaarde