

Bestemmingsplan

Margarethaweg 1 Oostburg

Toelichting

Margarethaweg 1 Oostburg

Opdrachtgever

V.o.f Plasschaert – Van de Dries
Margarethaweg 1
4501 NK Oostburg

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1
4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 1 juni 2017

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.BPMargarethaweg1-VO01

Status: Voorontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Ruimtelijke aspecten.....	13
3.1	Natuur	13
3.2	Cultuurhistorie	14
3.3	Archeologie.....	15
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	16
3.5	Technische infrastructuur.....	16
4.	Milieuaspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit.....	17
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Agrarische bedrijven	19
5.	Waterparagraaf	20
5.1	Watertabel.....	20
6.	Afwegingen	23
7.	Juridisch	23
7.1	Algemeen	23
7.2	Verbeelding.....	23
7.3	Regels.....	23
8.	Economische uitvoerbaarheid	24
9.	Maatschappelijke haalbaarheid	24
9.1	Procedure	24
9.2	Conclusie.....	24
Bijlage 1. Advies Agrarisch Adviescommissie Zeeland		
Bijlage 2. Plan Verduurzaming Intensieve Veehouderij		
Bijlage 3. Plan Landschappelijke Inpassing		
Bijlage 4. Gegevens stikstofdepositie		
Bijlage 5. Gegevens Natuurloket		
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Margarethaweg 1 is het landbouwbedrijf van Plasschaert – Van de Dries gevestigd. Het bedrijf heeft een bedrijfstak akkerbouw en een bedrijfstak pluimveehouderij voor het houden van vleeskuikens. Het bedrijf beschikt over de mogelijkheid om in totaal 45.000 vleeskuikens in een traditionele stal met grondhuisvesting te huisvesten. Het doel van het bedrijf is de opfok van vleeskuikens t.b.v. vleesproductie. Gezien de ontwikkelingen in deze sector wil initiatiefnemer het bedrijf uitbreiden. Om een uitbreiding van de pluimveehouderij te realiseren zal het agrarisch bouwvlak vergroot moeten worden.

De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. In dit plan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in provinciaal en gemeentelijk beleid.

Uitbreiding van de intensieve veehouderij is mogelijk indien de uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en het bedrijf duurzamer wordt ingericht. De noodzaak tot uitbreiding en de te nemen stappen op het gebied van verduurzaming worden mede getoetst door de Agrarisch Adviescommissie Zeeland (AAZ). Het advies is bijgevoegd als bijlage 1.

De AAZ adviseert wat betreft de noodzakelijke uitbreiding het volgende: 'Ten aanzien van de noodzaak van uitbreiding van het bedrijf is de Agrarisch Adviescommissie van mening dat de voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf en voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering'.

De gewenste uitbreiding biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om volgens de algemene ontwikkelingen binnen de sector te groeien naar een gemiddeld pluimveebedrijf.

Naast dit bestemmingsplan is een verduurzamingsplan opgesteld ter motivering van de toekomstige bedrijfsmatige situatie. Tevens worden de investeringen die betrekking hebben op de verduurzaming van het bedrijf weergegeven, zie bijlage 2. De AAZ heeft aangaande het verduurzamingsplan aangegeven dat de bedrijfsuitbreiding een significante bijdrage levert aan de verduurzaming van het bedrijf.

In onderhavig plan wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit deze toelichting zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het vergroten van het agrarisch bouwvlak en de uitbreiding van de vierkante meters vloeroppervlak voor de intensieve veehouderij.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Margarethaweg is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie T, nummers 1685 (ged), 1687 en 1688. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 1,5 kilometer van de bebouwde kom van Draaibrug en 3 kilometer van de bebouwde kom van Oostburg. De meest nabijgelegen woning (Margarethaweg 4) ligt op een afstand van circa 140 meter van de bestaande stal. Dit is eveneens het meest nabij gelegen geurgevoelige object.



Figuur 1: Luchtfoto Margarethaweg 1 (Google Maps 2017)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2017)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om het bestaande agrarische bouwvlak uit te breiden naar een agrarisch bouwvlak van 2 hectare. Alle nieuwe bebouwing is dan gelegen binnen het bouwvlak. Deze vergroting is noodzakelijk gezien de bedrijfsmatige situatie. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een plan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 3. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een overeenkomst.



Figuur 3: Uitsnede plattegrond met landschappelijke inpassing (OMNA 10 oktober 2016)

derNa een gesprek met de directe burens is, naar aanleiding van de eerdere aanvraag, bewust gekozen het bedrijfsplan aan te passen. De huidige nokventilatoren van de bestaande stal worden verwijderd. Tevens wordt er aan de achterzijde van beide stallen een bak geplaatst, waarmee de geuremissie op beide geurgevoelige objecten zal afnemen. Daarnaast is aan de zijde van de nieuwe stal een brede groenstrook aangelegd waarmee de stallen worden onttrokken aan de omgeving. De nieuwe stal wordt iets verder van de weg geplaatst om ook de afstand naar de burens nog te vergroten.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure nader weergegeven.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie, getiteld Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. De 1^e herziening van het Omgevingsplan Zeeland is vastgesteld op 11 maart 2016.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Aangaande het beleid inzake intensieve veehouderijen is in het Omgevingsplan 2012-2018 opgenomen dat het beleid vraagt om maatwerk per bedrijf. Gemeenten kunnen aan bestaande intensieve veehouderijbedrijven ontwikkelingsruimte bieden indien zij effectief verduurzamen. De uitbreiding dient te zijn gericht op het behoud van een reëel perspectief op continuïteit van de bedrijfsvoering. Tevens mogen geen andere zwaarwegende belangen vanuit het omgevingsbeleid zich daartegen verzetten en mag het totale bedrijfsvloeroppervlak de omvang van 5.000 m² niet overschrijden. Deze regelgeving is in de 1^e herziening niet gewijzigd.

Verordening Ruimte

In art. 4.1 Wro heeft de wetgever de bevoegdheid gegeven bij of krachtens provinciale verordening regels te stellen "indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken". De onderwerpen die in de verordening geregeld worden zijn ontleend uit het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Aangaande intensieve veehouderij is tevens in de verordening een artikel opgenomen.

In de Verordening Ruimte zijn expliciet voorwaarden opgenomen betreffende de uitbreiding van een bestaande intensieve veehouderij tot ten hoogste 5.000 m² bedrijfsvloeroppervlak:

- a. waarmee een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf en
- b. die noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf en
- c. waartegen omgevingskwaliteiten zich niet verzetten

De significante bijdrage aan de verduurzaming van het bedrijf wordt beschreven in het bijgevoegde advies van de Agrarische Adviescommissie Zeeland (bijlage 1) en het verduurzamingsplan (bijlage 2). Geconcludeerd is dat een omgevingsvergunning, gericht op de uitbreiding van een hoofdtak intensieve veehouderij, slechts wordt verleend als hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf. Aan de voorwaarden wordt voldaan.

De noodzakelijkheid voor de continuïteit van het bedrijf is aangetoond en wordt onderschreven door het advies van de AAZ (bijlage 1).

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. Aan de voorwaarden van provinciaal beleid kan worden voldaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Landelijk Gebied en landelijk gebied 6^e Herziening van de gemeente Sluis van kracht. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden'. Tevens is voor het gehele bouwvlak de dubbelbestemming intensieve veehouderij opgenomen.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven als figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied

Om de gewenste uitbreiding van de intensieve veehouderij te bewerkstelligen is een uitbreiding van het agrarische bouwvlak en een uitbreiding van het aantal vierkante meters bedrijfsoppervlak noodzakelijk. Om deze wijziging, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, te bewerkstelligen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gemeente Sluis hanteert voorwaarden voor de uitbreiding van een intensieve veehouderij.

Het bouwvlak mag worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 hectare waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70% mag worden bebouwd.

Het beoogde bouwvlak heeft een omvang van 2 hectare, na realisatie van het plan is er 6.229 m² bebouwd. Dit is een bebouwingspercentage van circa 31%.

Wijziging van het bouwvlak wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige.

Er is advies gevraagd aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ). De AAZ is van mening dat er sprake is van een volwaardig bedrijf en dat een uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Hoewel de stal een behoorlijke afmeting heeft, verandert het algemene karakter van de omgeving niet. Door het toepassen van de voorgestelde groene elementen; de struwelen en bomen, maar ook het reeds aanwezige groene kader om de bestaande gebouwen, draagt het plan op positieve wijze bij aan het versterken van de karakteriserende diversiteit van dit landschap (conclusie uit beplantingsplan). De boerderij op het perceel Margarethaweg 1 is niet aangemerkt als een in cultuurhistorisch opzicht waardevolle boerderij.

Indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt.

De afstand tot gronden met de bestemming Natuur bedraagt circa 150 meter.

Ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in bijlage 7.

Het plan gericht op de landschappelijke inpassing is opgesteld door een landschapsarchitect en voorziet in inpassing van het gehele bedrijf. Het plan gaat uit van een landschappelijke inpassing conform de daarvoor opgestelde richtlijnen.

Verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De afstand tot de nabij gelegen burgerwoningen bedraagt 80 meter en voldoet daarmee aan de minimale afstand van 50 meter. Door de toename van het aantal dieren neemt de uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof toe ten opzichte van de vergunde situatie. De toename van uitstoot blijft binnen de daarvoor geldende wettelijke regels. Door gebruik te maken van reducerende technieken, en daarmee een meer duurzame oplossing, wordt echter de uitstoot verlaagd ten opzichte van een reeds planologisch toegestane uitbreiding tot 4.280 m². De Agrarisch Adviescommissie concludeert:

De keuze voor het gekozen stalconcept van de nieuwbouw kan vergeleken worden met de optie dat een stal gebouwd wordt met eenzelfde systeem dat in de huidige stal is ingericht. Bij het bouwen van een tweede stal die wordt uitgevoerd met het stalsysteem dat ook in de huidige stal wordt gebezigd, zullen de emissies per dier in de nieuwbouwstal beduidend hoger zijn (0.035 kg NH₃ per dier versus 0.21 kg NH₃ per dier, en 22 gram fijnstof versus 15 gram fijnstof per dier). In het Besluit Houders van Dieren is een maximale emissiefactor voor NH₃ vastgesteld van 0.045 kg NH₃/dier/jaar, waardoor ten opzichte van de wettelijke normen aanzienlijk verdergaande vermindering van de ammoniakemissie wordt gerealiseerd dan wettelijk is voorgeschreven. Het ingediende bouwplan resulteert erin dat de emissies van ammoniak en fijnstof vanuit de nieuw te bouwen stal, en derhalve ook de emissies op bedrijfsniveau, bij uitbreiding tot 4.932 m² bedrijfsvloeroppervlak lager zullen zijn dan bij uitbreiding tot 4.280 m² bedrijfsvloeroppervlak bij toepassing van het systeem dat in de huidige stal wordt gebezigd.

Toepassing van deze (bovenwettelijke) duurzame technieken dragen bij aan het realiseren van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Overige bebouwing ligt op grotere afstand, deze worden door de voorgenomen ontwikkeling eveneens niet aangetast. De inrichting voldoet aan de minimale afstand van 50 meter ten opzichte van een geurgevoelig object en aan de geurnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij. De overige percelen zijn landbouwpercelen (akkerbouw) welke geen hinder ondervinden door het plan. De grondeigenaar van de omliggende landbouwpercelen is op de hoogte en gaat akkoord met de gewenste ontwikkeling.

Naar aanleiding van bezwaren op de eerder ingediende omgevingsvergunning heeft een gesprek plaatsgevonden met de bewoners Margarethaweg 2 en 4. Tijdens deze gesprekken zijn een aantal zaken besproken en aan de hand hiervan heeft initiatiefnemer indien mogelijk zijn plannen aangepast.

- Laden en lossen aan de achterzijde van de gebouwen. Verplaatsing van laden en lossen naar de achterzijde van het perceel is echter om meerdere redenen ongewenst. De huidige ventilatoren van de bestaande stal zitten reeds aan de achterzijde van de bestaande stal. De ventilatoren aan de voorzijde plaatsen is akoestisch gezien niet gewenst. Ventilatie en laden en lossen aan dezelfde zijde is wellicht technisch mogelijk, maar biedt niet voldoende garanties voor behoud van een gezond leefklimaat voor de dieren tijdens het laden. De achterzijde van de stal dient namelijk wel nog geventileerd te worden tijdens laden en lossen. Tevens is het laden en lossen een bedrijfsactiviteit die maar een beperkt aantal keren per jaar plaatsvindt en waarbij de mogelijke extra investeringen niet in verhouding staan tot deze wens van de burens.
- Aan de zijde van de nieuwe stal wordt een ruimere aanplant van streekeigen beplanting gerealiseerd.

- De stal is nog een aantal meters naar achteren geplaatst om nog meer afstand tot de burens te creëren.
- De nokventilatoren op de bestaande stal worden verwijderd en er wordt enkel lengteventilatie toegepast.

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als omgevingskwaliteiten zich er niet tegen verzetten.

Uit het bijgevoegde beplantingsplan blijkt dat het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteiten. Realisatie van het plan levert juist een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteiten. In het beplantingsplan is dit als volgt verwoord: "Alhoewel de stal een behoorlijke afmeting heeft, verandert het algemene karakter van de omgeving niet of nauwelijks en al helemaal niet in negatieve zin". Door het toepassen van de voorgestelde groene elementen; de struiken en bomen, maar ook het reeds aanwezige groene kader om de bestaande boerderijgebouwen, draagt op positieve wijze bij aan het versteken van de karakteriserende diversiteit van dit landschap.

Naast belangrijke omgevingskwaliteiten is een goede afweging gemaakt ten aanzien van het technische systeem binnenin de stallen. Er is gezien de omgevingskwaliteiten een keuze gemaakt voor de warmtewisselaar en niet voor luchtwassers.

- Erkende biologische wassers reduceren minder ammoniak dan de warmtewisselaar, bovendien is er sprake van een onregelmatig aanbod van ammoniak aan de wasser waardoor het voor de bacteriën op het waspakket moeilijk is om in leven te blijven. Het gevolg is dat de werking van de wasser daardoor steeds minder wordt.
- Alleen de chemische luchtwasser 90% reduceert meer ammoniak en fijnstof. Echter, deze wassers worden om praktische redenen niet toegepast in de vleeskuikenhouderij. Dit in verband met het dichtslippen van de filterpakketten. Praktisch is hier nog geen goede oplossing voor gevonden.
- Wanneer de filterpakketten dicht gaan zitten komt het klimaat voor de dieren in gevaar en daarmee de gezondheid en het welzijn van de kuikens. Bovendien stijgt het energieverbruik enorm (te hoge weerstand).
- Extra arbeid en de kosten die gemaakt moeten worden om alle waspakketten weer te reinigen.
- Een luchtwasser zorgt voor extra energieverbruik (waar een warmtewisselaar duurzaam reduceert), extra verbruik aan hulpstoffen zoals water en zwavelzuur ontstaat er een afvalproduct namelijk de afzet van het spuiwater.
- Daarnaast is het werken met zwavelzuur gevaarlijk. Het zuur is geconcentreerd en daarmee gevaarlijk voor de inrichtinghouder, bovendien kan het zwavelzuur ook schade veroorzaken aan metalen gebouwonderdelen.
- De luchtwassers reduceren wel geur, maar de lucht komt met een lage snelheid naar buiten waardoor er rondom de stallen een nog niet geheel gereinigde lucht blijft hangen. Bij toepassing van de warmtewisselaar wordt het mogelijk om de emissiepunten boven in de nok te situeren en kan er tevens gebruik gemaakt worden van een hogere

uitblaassnelheid waardoor de lucht in hogere luchtlagen terecht komt. Hierdoor is de geurbelasting in de directe omgeving van de stallen een stuk lager.

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend als hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf.

Uit het advies van de Agrarisch Adviescommissie Zeeland blijkt dat er zowel op het gebied van milieuwinst als op het versterken van omgevingskwaliteiten een significante bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van het bedrijf.

Medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

Hierover wordt een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten.

Wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

Wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer. Wel dient rekening te worden gehouden met de onderhoudstaken. In het bijzonder het schonen van de sloot.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

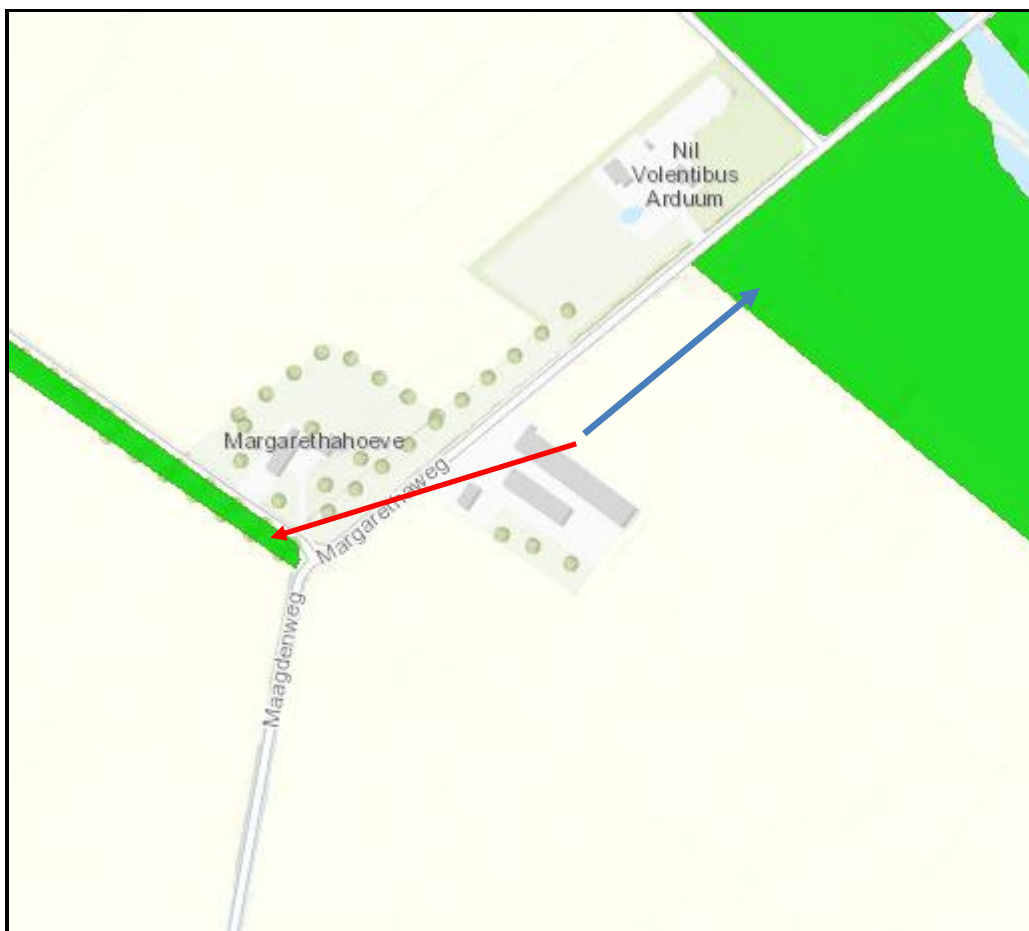
3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 7 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. In het kader van de uitbreiding van de veehouderij en omgevingsvergunning milieu is een PAS melding bij de provincie Zeeland ingediend en akkoord bevonden. De berekening is reeds bijgevoegd als bijlage 4.

Het plangebied is gelegen in de omgeving van gebieden die zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland, zijnde Dijken van Zeeuws-Vlaanderen (rode peil) en de Sofiapolder (blauwe peil), figuur 4. Beide gebieden zijn gelegen op een afstand van meer dan 100 meter. De gewenste uitbreiding heeft geen nadelige gevolgen voor beide gebieden.



Figuur 5: Uitsnede Natuurnetwerk (Geoweb 2017)

Soortenbescherming

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wnb heeft de bepalingen uit de Flora en Faunawet grotendeels overgenomen.

De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied betreft agrarisch bestemde gronden die reeds in gebruik zijn rondom de bedrijfslocatie. Op de bedrijfslocatie staan momenteel een landbouwschuur, een bedrijfswoning en een stal voor het pluimvee. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 19-370). Middels bijlage 5 zijn deze gegevens weergegeven.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is goed te verklaren op basis van het kilometerhok. In het kilometerhok zijn immers natuurnetwerken gelegen. Deze gebieden bieden een voor vogels aantrekkelijk leefgebied. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. Het bouwvlak zal worden uitgebreid echter betekent dit geen verstoring van de aanwezige waarden. De locatie betreft namelijk agrarische gronden die jaarlijks intensief worden gebruikt. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaar rond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Hoewel de gronden intensief worden gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De gewenste agrarische bebouwing past in het

uitgestrekte gebied. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Tevens heeft de boerderij geen cultuurhistorische waarden.

In de omgeving, Margarethaweg 2 en 4, zijn de twee aanwezige burgerwoningen en bijbehorende bijgebouwen door de provincie Zeeland ingedeeld als cultuurhistorisch waardevol (B-categorie).

Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De tweede stal betreft een uitbreiding van het aanwezige agrarische bedrijf en heeft geen directe invloed op de waarden van de omliggende objecten. Tevens zorgt de te realiseren landschappelijke inpassing voor een juiste inpassing van de bebouwing in het landschap en zal daarmee een toevoeging zijn voor het gebied. De landschappelijke inpassing geeft de boerderij door de soortenkeuze een streekeigen karakter.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen en is deze grotendeels verwerkt in de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis dient archeologische waarden te waarborgen. Hoe deze waarden worden gewaarborgd is opgenomen in het archeologiebeleid gemeente Sluis

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis, vastgesteld op 20 juni 2013, hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de maatregelen-in-lagen-kaarten. Hierbij dient per bodemlaag (Walcheren, Wormer, Hollandveen en Pleistoceen) onderzocht te worden of er sprake is van archeologische waarden in de grond. Om een degelijke toetsing mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van specifieke kaarten waar per laag wordt aangegeven of er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde.

Verschillende categorieën zijn op de planlocatie van toepassing, de laag Walcheren heeft een lage verwachtingswaarde categorie 6, de lagen Hollandveen, Pleistoceen en Wormer hebben allen een categorie 8 zijnde geen verwachtingswaarde. De lage verwachting bij de laag Walcheren, categorie 4, betekent dat bij verstoring van de bodem bij een oppervlak van meer dan 2.500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij een kleiner oppervlak dan 2.500 m² zijn bodemverstoringen vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Overigens ligt er momenteel een nieuw archeologiebeleid ter inzage. Hierin zijn de terreinen met een lage verwachtingswaarden in zijn geheel vrijgesteld van archeologische onderzoek.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan betreft de bouw van een pluimveestal van 110x27,1=2.981 m². De bodemverstoring dieper dan 40 cm is echter bij de totale

bouw gering. Enkel de funderingsplannen overschrijden diepte van 40 centimeter. De te verstoren oppervlakte dieper dan 40 centimeter bedraagt circa 125 m².

De loodsen worden op poeren gebouwd en de bodemverstoring dieper dan 40 cm zal in het gehele gebied niet meer dan 2.500 m² bedragen. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Margarethaweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van het agrarisch bouwvlak is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de toename van het aantal dieren zullen de vrachtbewegingen toenemen. Zowel het vervoer wat betreft aan en afvoer dierentransport, aanvoer voer en afvoer mest dragen bij aan een toename van de verkeersbewegingen. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal worden opgenomen in de omgevingsvergunning milieu en zal voldoen aan de gestelde voorschriften. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een stal. In deze stal zijn dan ook niet permanent personen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.2 Geluid

De geluidproductie van het bedrijf zelf (bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen) is in de omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu verbonden aan de gangbare voorschriften hiervoor. De toename van het vrachtverkeer is van toepassing op voer, mest en dierentransport. Hoewel het dierenaantal verdubbeld zal dit niet een verdubbeling zijn van de verkeersbewegingen. Door middel van een efficiënte invulling van deze transporten kan het aantal bewegingen worden beperkt.

Behorend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvergunning uit akoestisch oogpunt kan worden verleend. Voor wat betreft de onvermijdelijke incidentele bedrijfssituaties zoals het wegladen van de vleeskuikens en aansluitend de afvoer van mest en de intensieve droogperiode van de akkerbouw wordt niet voldaan aan de geluidsnormering. Deze incidentele bedrijfssituaties komen in totaal maximaal 12 keer per jaar voor (7 keer wegladen pluimvee en 5 keer intensief drogen).

Het tijdstip van laden van de kuikens wordt bepaald door de slachterijen. De inrichtinghouder heeft hier geen invloed op. Aangezien deze incidentele activiteiten onvermijdelijk zijn voor de bedrijfsvoering, is verzocht om deze uitzonderingssituatie te vergunnen.

Op basis van akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat de geluidhinder voor de omgeving tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Uit akoestisch oogpunt is er geen belemmering om de omgevingsvergunning te verlenen.

4.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De uitbreiding van de nieuwe stal leidt tot een gewijzigde bedrijfssituatie aangaande de luchtkwaliteit. Hiervoor is een berekening uitgevoerd middels het rekenmodel ISL3a Versie 2016-1, welke hieronder is weergegeven. Uit deze berekening blijkt dat de fijnstof emissie niet hoger is dan 19,18 microgram/m³ inclusief de achtergrondbelasting die al aanwezig is en er maximaal 7,4 overschrijdingsdagen zijn. Hiermee wordt ruim voldaan aan de normstelling.

Ontvangerpunt	Concentratie [µg/m ³] PM10*	Norm [µg/m ³] PM10*	Aantal dagen overschrijding etmaal gemiddelde van 50µg/m ³ *	Norm
Margarethaweg 2	19,13	40	6,6	35
Margarethaweg 4	19,15	40	7,4	35
Maagdenweg2	19,18	40	7,4	35
Nieuwstraat 1	18,91	40	6,7	35
Nieuwstraat 90	18,66	40	6,7	35
Margarethaweg 2	19,12	40	6,6	35
Margarethaweg 2	19,12	40	6,6	35
Margarethaweg 4	19,14	40	7,4	35
Margarethaweg 4	19,16	40	7,2	35

Figuur 6: Berekeningen fijnstof

4.4 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het bouwvlak niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Agrarische bedrijven

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en milieugevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Ten aanzien van agrarische bedrijven zijn hierin de volgende richtafstanden opgenomen: 200 meter voor het aspect geur, 30 meter voor het aspect stof en 50 meter voor het aspect geluid.

Onderzoeksresultaten

Het meest nabij gelegen milieugevoelige object betreft een burgerwoning op het adres Margarethaweg 2. Deze woning is op circa 25 meter afstand van de nieuwe stal gelegen. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking van de VNG.

Het betreft echter een bestaande intensieve veehouderij met één bestaande stal en één nieuwe stal wordt gebouwd. Betreffende de drie aspecten geur, stof en geluid is in de vorige hoofdstukken worden onderbouwd dat een kortere afstand kan worden vergund. Zo is aangetoond dat zal ten aanzien van het aspect geur de geurbelasting afnemen en zijn voor de aspecten stof en geluid onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden en de ontwikkeling geen extra onevenredige nadelige gevolgen voor

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is een watertoets opgesteld welke is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)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.	<i>Door middel van het opvangen van hemelwater wordt tevens een voorziening gecreëerd waar water gebruikt kan worden als eventuele blusvoorziening.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De voorziening voor het hemelwater is een voldoende en zal in de zomerperiode door infiltratie niet veel water bevatten. Hiedoor wordt verdrinkingsgevaar beperkt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het bouwvlak en de uitbreiding daarvan is niet gelegen op gebied wat is aangeduid als weinig zettingsgevoelig.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt wel gekenmerkt door ruimr infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>De uitbreiding omvat twee stallen en verharding. Bij elkaar is dit een uitbreiding van verhard oppervlak met circa 2.970 m². Waterberging dient dan voor $2.970 \times 0,075 = 222,75 \text{ m}^3$ te worden gecompenseerd. De berging wordt gerealiseerd naast de nieuwe landschappelijke inpassing. Waterberging is ingetekend bij het plan van de landschappelijke inpassing.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	<i>Hemelwater zal worden opgevangen in een droogvallende sloot. Op de locatie is voor het afvalwater een septic tank aanwezig.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De locatie beschikt reeds over één op- en afrit.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft 5 meter.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>

6. Afwegingen

Ten aanzien van de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak voor het agrarische bedrijf van maatschap Plasschaert – Van de Dries aan de Margarethaweg 1 te Oostburg kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een uitbreiding agrarisch bouwvlak past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied waarbij tevens voor het agrarische bedrijf de economische basis verbreed kan worden;
- Aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied kan worden voldaan;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- voor omliggende agrarische bedrijven en burgerwoningen vormt het agrarisch bedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

7. Juridisch

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

7.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'agrarisch met waarden Landschapswaarden' toegekend. Tevens wordt de functieaanduiding bouwvlak en de functieaanduiding intensieve veehouderij opgenomen.

7.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor intensieve veehouderij. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis.

8. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

8.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot "Agrarisch met landschapswaarden" functieaanduiding intensieve veehouderij.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met Waterschap Scheldestromen heeft tot een positief advies geleid PM.

9. Maatschappelijke haalbaarheid

9.1 Procedure

Na afronding van het vooroverleg zal het voorontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis. Vervolgens zal na het verwerken van de inspraakreacties het ontwerpbestemmingsplan gezamenlijk met de omgevingsvergunning milieu en bouw (coördinatiebesluit) wederom voor zes weken ter inzage worden gelegd. In deze zes weken termijn kan een ieder een zienswijze indienen, waarna vervolgens het coördinatiebesluit vastgesteld moet worden door de gemeenteraad van de gemeente Sluis.

9.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.