

Wijzigingsplan

Lievestraat 1 Eede

Wijzigingsplan

Vergroting agrarisch bouwvlak

Opdrachtgever

Loonbedrijf Van Hal BV
Lievestraat 3
4529 JM Eede

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1
4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 13 september 2017

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.Lievestraat1-ON01

Status:Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	13
3.6	Bodem	13
3.7	Geluid	13
3.8	Luchtkwaliteit.....	13
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Omgeving	14
4.	Waterparagraaf	16
4.1	Watertabel.....	16
5.	Afwegingen	18
6.	Juridisch	19
6.1	Algemeen	19
6.2	Verbeelding.....	19
6.3	Regels.....	19
7.	Economische uitvoerbaarheid	20
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	20
8.2	Procedure	20

Bijlage 1. Nieuwe situatie

Bijlage 2. Plan Landschappelijke Inpassing

Bijlage 3. Gegevens Natuurloket

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Lievestraat 1 is het loonbedrijf van firma Van Hal gevestigd. Het bedrijf heeft de laatste jaren groei doorgemaakt en heeft daarmee te weinig opslagcapaciteit om alle werktuigen en producten op te slaan. Het bedrijf moet op dit moment al loodsen op andere locaties huren om de bedrijfsvoering vorm te geven. Om bedrijfstechnisch alles op het eigen bedrijf te kunnen 'huisvesten' zal het agrarisch bouwvlak vergroot moeten worden.

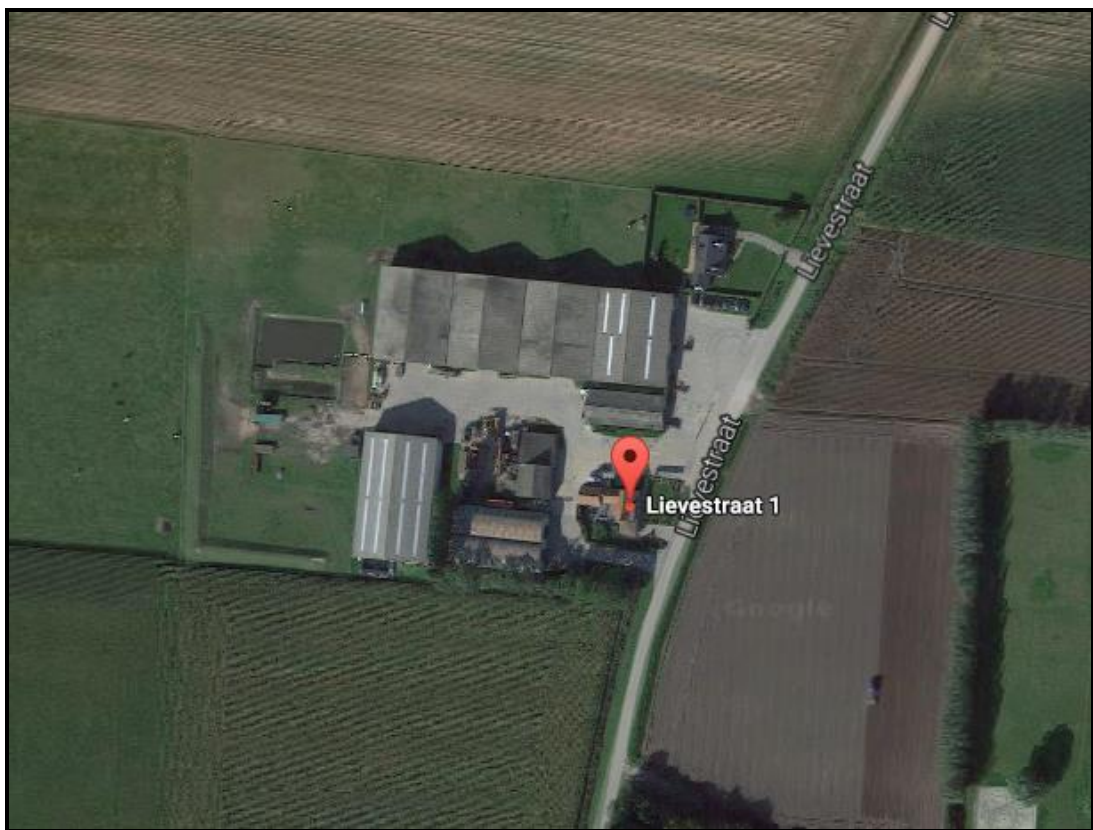
Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken waar een loon- en grondverzetbedrijf is gevestigd van vorm te veranderen. De gronden waar de stal gebouwd moet worden zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden' echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak op de gronden waar de nieuwe loodsen gebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om het agrarisch bouwvlak op deze gronden te vergroten.

Initiatiefnemer heeft de gemeente Sluis verzocht om vormverandering van het agrarisch bouwvlak mogelijk te maken. De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening.

Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de vorm van het agrarisch bouwvlak.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Lievestraat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Aardenburg, sectie K, nummers 394, 419, 420, 519 en 520. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 1,2 kilometer van de bebouwde kom van Eede. De meest nabijgelegen woning (Lievestraat 3) ligt op een afstand van 5 meter van het huidige bouwvlak.



Figuur 1: Luchtfoto Lievestraat 1 (Google Maps 2017)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2017)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarische bouwvlak uit te breiden naar een agrarisch bouwvlak van 1,5 hectare. De uitbreiding van de bouwvlak is noodzakelijk om de gewenste bewaarloodsen en werktuigenbergingen te realiseren, zie bijlage 1. Voor de opslag van agrarisch product zijn twee loodsen van 750 m² gewenst en voor het werktuigenareaal twee loodsen van elk 1.025 m². Rondom de uitbreiding van het bouwvlak wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Hiervoor is een plan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 2. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een overeenkomst.



Figuur 3: Uitsnede plattegrond met landschappelijke inpassing (OMNA Ontwerpers van de Buitenruimte)

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 gerwenste ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector. De ontwikkeling heeft geen invloed op de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

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.

Het ruimtelijk beleid voor de landbouw is gebaseerd op het onderscheid in grondgebondenheid en niet-grondgebondenheid. De provincie hanteert geen maximale oppervlaktematen voor grondgebonden agrarisch bouwvlakken.

Verordening Ruimte

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

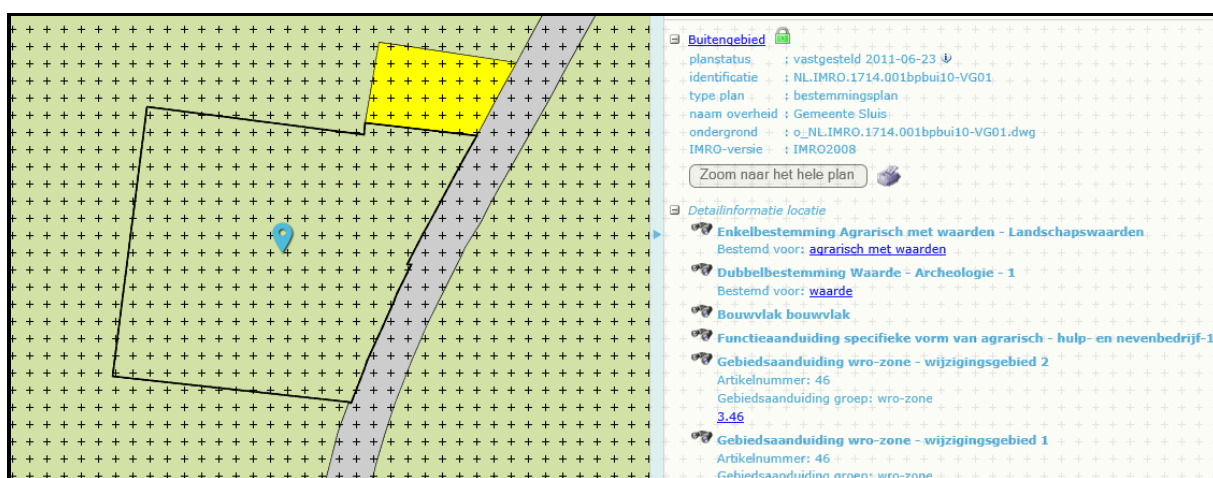
Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 23-06-2011). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Tevens is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen. De locatie is aangeduid met een functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – hulp en nevenbedrijf 1, heeft een bouwvlak en de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 1. Tijdens de vaststelling van de 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied is de wro-zone wijzigingsgebied 2 geschrapt.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijven alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. De aanduiding agrarisch – hulp en nevenbedrijf 1 is bestemd voor loon- en grondverzetbedrijf. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven als figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om de gewenste uitbreiding van het bouwvlak te bewerkstelligen is een uitbreiding van het agrarische bouwvlak noodzakelijk. Om deze wijziging, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, te bewerkstelligen is een wijzigingsprocedure noodzakelijk.

De gemeente Sluis hanteert de verschillende voorwaarden voor de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 8.7.6 van het bestemmingsplan Buitengebied het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 1' of 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3' met inachtneming van het volgende:

8.7.6 sub a: het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 hectare;

Het bouwvlak wordt vergroot naar 1,5 hectare.

8.7.6 sub b: wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch hulp- en nevenbedrijf;

Het agrarisch loonbedrijf bewerkt jaarlijks een groot aantal hectares landbouwgrond, zowel gronden in eigendom, huur als van derden. Het bedrijf heeft op basis van dit landbouwareaal dan ook zijn werktuigen aangeschaft. Het bedrijf beschikt onder andere over meerdere aardappelrooiers, zaai combinaties, dorscombinaties en pakpersen. Het bedrijf biedt werkgelegenheid

aan meerdere personen. Indien een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste een volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt en waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is, is sprake van een volwaardig bedrijf. Gezien de hectares landbouwareaal, het aantal werknemers en werktuigenpark is sprake van een meer dan volwaardig agrarisch bedrijf.

8.7.6 sub c: 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 meter, op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door landschaps- en natuurdeskundige kan voldaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis'.

Bijlage 2 omvat het plan voor landschappelijke inpassing. Ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

8.7.6 sub d: medewerking wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

Een privaatrechtelijke overeenkomst zal worden afgesloten. Aan deze voorwaarde zal voldaan worden.

8.7.6 sub e: wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;

Het bedrijf is reeds gevestigd op deze locatie met een omvang van 1 hectare. De uitbreiding betreft een bouwvlakvergroting van 0,5 hectare. Een bedrijfsomvang welke normaal is voor een dergelijk agrarisch (gelieerd) bedrijf. De uitbreiding zelf wordt landschappelijk ingepast, deze inpassing gebeurt op een wijze waarbij rekening gehouden wordt met de omgeving en de omliggende waarden. In de hoofdstukken 3.1, 3.2 en 3.3 wordt dit onderwerp nader toegelicht.

8.7.6 sub f: wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In hoofdstuk 3.10 wordt dit nader onderbouwd.

8.7.6 sub g: 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 uitbreiding van het bouwvlak vindt niet plaats binnen een afstand van 100 meter van gebieden met de bestemming Natuur.

8.7.6 sub h: er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens wijziging toe te passen.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is de watertoets weergegeven. De watertoets is ter toetsing voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

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 8,4 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.

Naast de Natura2000 gebieden zijn er tevens natuurgebieden aangewezen welke zijn aangeduid met Natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is echter niet gelegen in de omgeving van gebieden welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. De gewenste uitbreiding heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende natuurgebieden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de wet Natuurbescherming (Natuurwet). 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 Natuurwet 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 als weiland en worden begraasd door paarden. Tevens is een gedeelte van de gronden bestemd voor de opslag van water. Op de bedrijfslocatie staan momenteel 8 landbouwschuren en een bedrijfswoning. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km 21-363 vak). Middels bijlage 3 zijn deze gegevens weergegeven.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is beperkt, dit is goed te verklaren op basis van het kilometerhok. In het kilometerhok zijn voornamelijk landbouwgronden gelegen. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is niet waarschijnlijk. De locatie betreft agrarische gronden die worden gebruikt als weide en intensief worden begraasd. De uitbreiding van het bouwvlak zal niet leiden tot de verstoring van de aanwezige waarden. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van extra waterberging en de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren. De landschappelijke inpassing draagt er aan bij dat leefgebieden kunnen ontstaan.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurwet. 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 jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. 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.

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. De boerderij zelf is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Dichtstbijzijnde cultuurhistorisch waardevolle boerderij is gelegen op circa 180 meter (Brieversweg 15) van de planlocatie.

Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De uitbreiding van het bouwvlak 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 meerwaarde zijn ten opzichte van de huidige situatie. De landschappelijke inpassing draagt, door middel van de soortenkeuze, bij aan herkenbaarheid van de streek.

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.

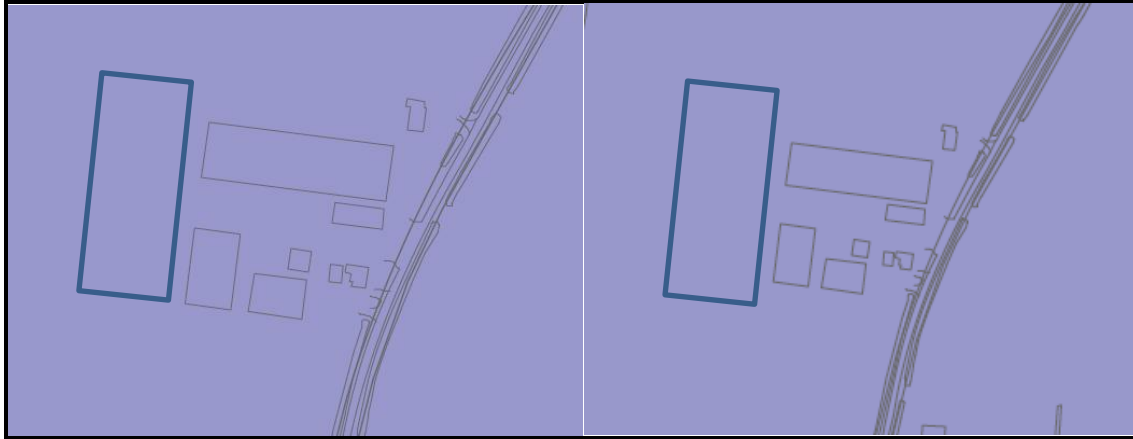
Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen en is deze grotendeels verwerkt in de Erfgoedwet.

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 lagen Walcheren en Pleistoceen hebben beide een hoge verwachtingswaarde categorie 4, zie figuren 5 en 6. Het gehele gebied tot

aan Eede is aangeduid met de donker blauwe kleur zijnde hoge verwachtingswaarde. De lagen Hollandveen en Wormer hebben beide een categorie 8 zijnde geen verwachtingswaarde. De hoge verwachting bij de lagen Walcheren en Pleistoceen, betekent dat bij een verstoring van de bodem bij een oppervlak van meer dan 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij een kleiner oppervlak dan 500 m² zijn bodemverstoringen vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Figuur 5: Uitsnede kaart Walcheren

Figuur 6: Uitsnede kaart Pleistoceen

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan betreft de bouw van vier loodsen. De totale omvang van de gebouwen omvat meer dan 500 m², echter omvat de daadwerkelijke bodemverstoring dieper dan 40 cm minder dan 500 m². De loodsen worden op poeren gebouwd. De poeren zullen circa 144 m² bodemverstoring tot gevolg hebben. De waterberging, indien 1,5 diepte wordt aangehouden, zal circa 180 m² bodemverstoring tot gevolg hebben. De totale bodemverstoring bedraagt circa 324 m². Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Lievestraat 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 op deze locatie. Daarbij dient te worden opgemerkt dat deze opslag nu op andere locaties in de omgeving wordt benut en daarmee de totale verkeerbewegingen in het omliggende gebied niet toeneemt. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de vergroting van het agrarisch bouwvlak is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Gezien de toename van de opslagcapaciteit van agrarisch product zal het aantal verkeersbewegingen tijdens het in- en uitschuren van product toenemen. Dit is een seizoensgebonden en incidentele situatie die hoort bij de opslag van agrarisch product. Het inschuren gebeurt met tractoren en omvat circa twee werkdagen. Indien de weersomstandigheden dit toelaten zal in de meeste gevallen het product achter elkaar worden ingeschuurd. Tijdens het uitschuren van agrarisch product worden vrachtwagens met product geladen en vervolgens vervoert naar verdeelcentra. De uitbreiding in opslagcapaciteit zal resulteren in een toename van circa 40 vrachtwagens op jaarbasis`binnen de inrichting. In het geval een vrachtwagen staat te wachten op de volgende vrachtwagen dan is er voldoende ruimte aan de voorzijde van de inrichting om aan de Lievestraat de vrachtwagen te parkeren. Van belang is dat het uitschuren van agrarisch product vaak gefaseerd plaatsvindt en dus niet alle vrachtwagens in een keer achter

elkaar. De verkeersdruk in de omgeving is gezien de verdeling van verkeer en het incidentele karakter van de bewegingen inpasbaar.

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 zoals en nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 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 vier loodsen. In deze loodsen zijn dan ook niet voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Rondweg Draaibrug en de N253 en binnen de daarvoor gesteld 250 meter afwegingszone. Het plangebied is gelegen binnen deze geluidszone. De vier loodsen zijn echter geen geluidsgevoelige objecten. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk. Middels een melding Activiteitenbesluit wordt onderhavige inrichting verbonden aan de algemeen geldende regels. Het bedrijf dient aan deze normen te voldoen.

3.8 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 gebiedgerichte 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 betekende 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.

Het aantal verkeersbewegingen zal ten tijde van de bouw van de loodsen toenemen. Deze toename is echter van tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie van de loodsen (aantal vrachtwagen- en tractorbewegingen) zal toenemen in vergelijking met de huidige situatie. Een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen is echter niet aan de orde. Realisatie van de loodsen zal niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

3.9 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. De locatie beschikt over een propaantank verder is er binnen een straal van 500 meter 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 invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Omgeving

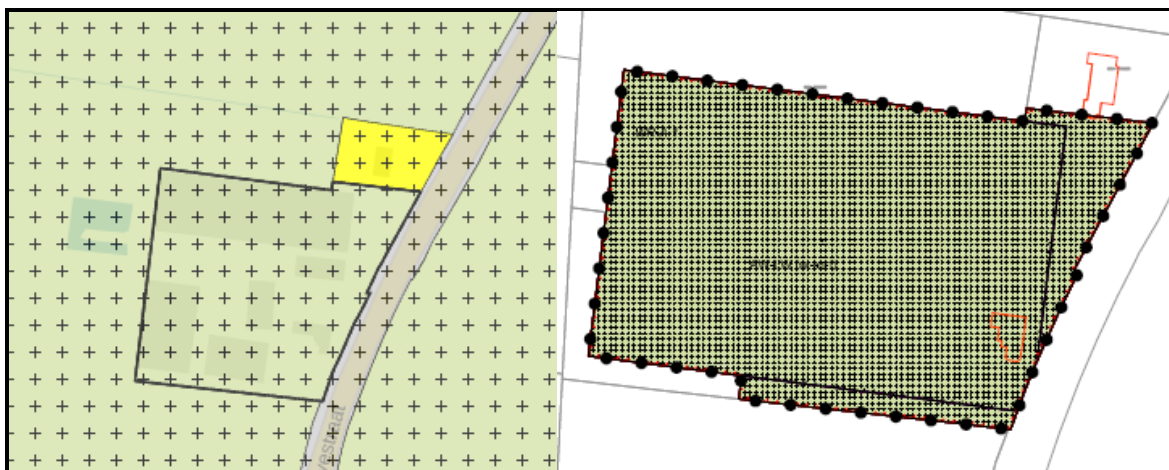
Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het 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 verschillende richtafstanden opgenomen voor onderhavige specifieke locatie geldt een afstand van 50 meter.

"De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Figuur 7: Richtafstanden bijlage 1 VNG-publicatie

In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast het agrarisch hulp- en nevenbedrijf is een woning gelegen. In het gebied is sprake van diverse functies zoals voormalige agrarische bedrijven, woningen, doorgaande weg en niet-agrarische activiteiten in het buitengebied. Voor de zonering vanuit het agrarische hulp- en nevenbedrijf (categorie 3.1) tot een gevoelige functie dient dus rekening gehouden te worden met een afstand van 30 meter. Omdat het in dit geval gaat om een bestaande situatie kan in dit geval flexibeler worden omgegaan met de richtafstand. Het afwijken van de richtafstanden ten opzichte van de woning wordt hier aanvaardbaar geacht omdat de aanwezigheid van de woning direct nabij het agrarische hulp- en nevenbedrijf een historisch gegroeide situatie betreft. Bovendien verdwijnt een deel van het bestaande bouwvlak ter hoogte van de woning en vindt de uitbreiding van het bouwvlak juist aan de achterzijde plaats op een afstand van 100 meter van deze woning.



Figuur 8: Situatie bestaand agrarisch bouwvlak

Figuur 9: Situatie nieuw agrarisch bouwvlak

De bedrijfsactiviteiten die nu als gevolg van deze bestemmingswijziging worden mogelijk gemaakt vinden dus op ruime afstand van de woning plaats. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de richtafstanden en dat de wijziging van het bouwvlak geen gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van deze woning."

Binnen de afstand van 50 meter zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Op circa 65 meter van het plangebied is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf gelegen. Dit bedrijf betreft Lievestraat 4. De te hanteren richtafstand voor een akkerbouwbedrijf bedraagt ten 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

4. Waterparagraaf

4.1 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 zal een watertoets worden opgesteld en worden 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. De waterberging is opgenomen in het rapport voor landschappelijke inpassing.</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. Hierdoor 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 weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied waar wordt bijgebouwd wordt gekenmerkt door ruime 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>
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>

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 de bouw van een stal. Dit is een uitbreiding van verhard oppervlak met circa 3.550 m². Waterberging dient dan voor $3.550 \times 0,075 = 266,25$ m³ te worden gecompenseerd. De berging wordt gerealiseerd op eigen terrein. 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. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning is aangesloten op een septic tank.</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>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft 5 meter.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>De locatie beschikt reeds over twee op- en afritten.</i>

5. Afwegingen

Ten aanzien van de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak voor het agrarische hulp- en nevenbedrijf van de familie Van Hal aan de Lievestraat 1 te Eede 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 woningen vormt het agrarisch hulp- en nevenbedrijf 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.

6. Juridisch

6.1 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.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend. Tevens wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen. De locatie is aangeduid met een functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – hulp en nevenbedrijf 1, heeft een bouwvlak en de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 1.

6.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor agrarische bedrijven. De regels 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.

7. 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.

Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade en de realisatie van de landschappelijke inpassing.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

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 waarden - Landschapswaarden".

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.

8.2 Procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Burgemeester en wethouders plaatsen vervolgens de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen bedoeld in het eerste lid, onder b, van artikel 3.8 van de Wro en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar.