

Toelichting

Sasputsestraat 14
Schoondijke

Versie: 12 april 2016
IMRO-codering: NL.IMRO.1714.bpsasputsestrt14-ON01
Status:Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid.....	9
3.	Ruimtelijke aspecten.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	12
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	13
4.	Milieuaspecten	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Luchtkwaliteit.....	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Agrarische bedrijven	15
.5.	Waterparagraaf	15
5.1	Watertabel	16
6.	Afwegingen	19
7.	Juridisch	19
7.1	Algemeen	19
7.2	Verbeelding.....	19
7.3	Regels.....	19
7.4	Nadere toelichting.....	20
8.	Economische uitvoerbaarheid	22
9.	Maatschappelijke haalbaarheid	22
9.1	Vooroverleg	22
9.2	Conclusie.....	23

Bijlage 1: Beplantingsplan

Bijlage 2: Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 3: Positieve lijst Nieuwe Economische Dragere

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Sasputsestraat 14 is het biologisch akkerbouw- en recreatiebedrijf van de familie Verhage gevestigd. In de afgelopen 20 jaar zijn naast de agrarische activiteiten eveneens de recreatieve aspecten ontwikkeld. Zowel op het gebied van verblijfsrecreatie, door de realisatie van typische boerderijachtige vakantiewoningen, als op het gebied van dagrecreatieve voorzieningen met onder andere voetbalgolf en boerengolf. Enkele jaren geleden is ter aanvulling van deze activiteiten ook een ontvangstruimte met horecavergunning gerealiseerd. De ontvangstruimte is destijds gerealiseerd ten behoeve van de expositieruimte inhoudende 'de aardappelteelt van vroeger tot nu' en het ondersteunen van de dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten.

Initiatiefnemers hebben in december 2012 het verzoek ingediend om het aanbod betreffende dag- en verblijfsrecreatie uit te breiden met een agrarisch themapark waarin beleving van de agrarische, landschappelijke en cultuurhistorische elementen voorop staat.

Het verzoek is geïnitieerd op basis van de verhuizing van het landbouwmuseum Sint Anna ter Muiden naar de initiatieflocatie. Om het statisch exposeren van het landbouwmuseum een andere invulling te geven wordt de bedrijfsopzet zodanig vormgegeven dat een interactieve expositie in combinatie met horeca en dagrecreatieve activiteiten vernieuwend zal werken. Tevens worden in de zomermaanden, in samenwerking met andere gelieerde partijen, activiteiten georganiseerd. Activiteiten gericht op het beleven van de landbouw in oude en moderne tijden.

Om deze activiteiten te kunnen realiseren is een nieuwe indeling van de locatie noodzakelijk. Doelstelling daarbij is een groei van het bezoekersaantal van het themapark. Een kwaliteitsimpuls van de horecagelegenheid is daarbij noodzakelijk. Het themapark dient zichzelf in stand te kunnen houden nu structurele bijdragen vanuit overheidswege niet worden verstrekt. Een goede horecagelegenheid welke de dagrecreatieve gast volledig kan bedienen is daarbij van essentieel belang. Daarnaast staat de horeca tevens ter beschikking voor feesten en partijen.

De gemeente Sluis heeft bij brief van 28 oktober 2013 positief gereageerd op het verzoek. In de reactie wordt weergegeven dat het belangrijkste doel is het realiseren van een aantrekkelijk dag- en verblijfsrecreatief bedrijf. De bestaande en nieuwe activiteiten dienen daarbij positief te worden bestemd en tevens dient ruimte te worden geboden aan de expositieruimten en horecagelegenheid.

Om het initiatief mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Hiervoor dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden doorlopen. Hiervoor dienen een toelichting, planregels en een verbeelding te worden opgesteld.

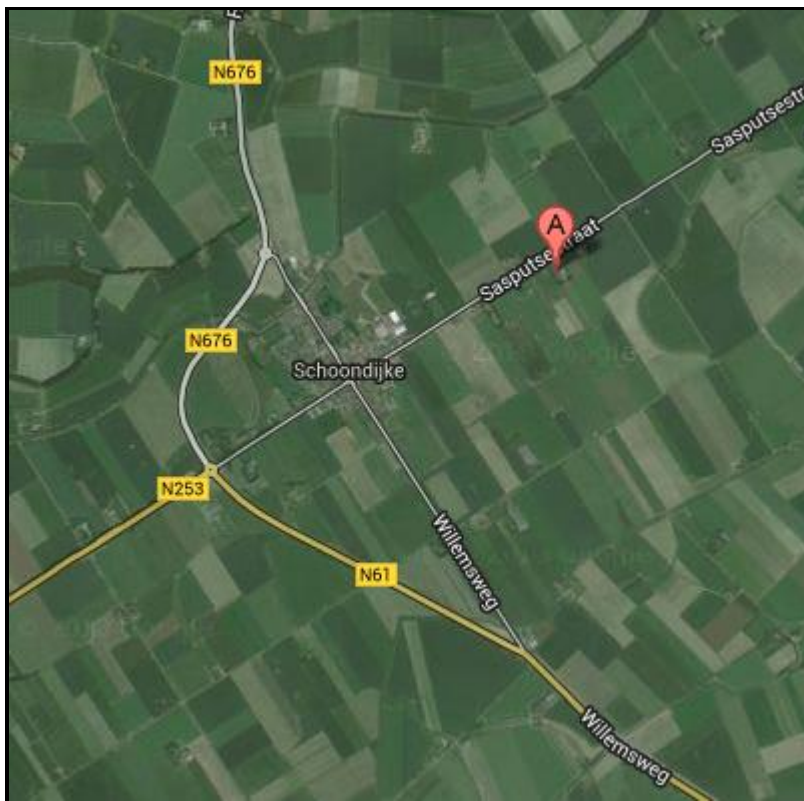
In de toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de vergroting van het agrarisch bouwvlak en de toevoeging van Nieuwe Economische Dragers.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Sasputsestraat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie M, nummers 934 en 1576. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele (voormalige) boerderijen en agrarische bedrijven. Binnen 100 meter zijn geen gevoelige objecten aanwezig. Aan de westzijde, Sasputsestraat 12, is op circa 75 meter afstand een burgerwoning gelegen. Aan de oostzijde, Sasputsestraat 16, is op circa 160 meter een agrarische bedrijfswoning gelegen.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie



Figuur 2: Locatie plangebied

1.3 Het plan

In deze paragraaf wordt het plan uiteengezet.

1.3.1 Inleiding

Het initiatief is er op gericht om het agrarisch bouwvlak te vergroten waardoor naast de agrarische activiteiten het agrarisch themapark gerealiseerd kan worden. Tevens wordt de realisatie en de ontwikkeling van Nieuwe Economische Dragers zijnde, dagrecreatieve (boerengolf, voetbalgolf en speelactiviteiten) verblijfsrecreatieve activiteiten in combinatie met horeca nader vastgelegd.

1.3.2 Dagrecreatieve activiteiten

Met betrekking tot de dagrecreatieve activiteiten zullen de bestaande activiteiten worden uitgebreid met 500 m² expositieruimten en wandelpaden. Uitgangspunt is enerzijds het exposeren van museale stukken uit het voormalige landbouwmuseum Sint Anna ter Muiden. En anderzijds het laten beleven van het hedendaagse actieve agrarische bedrijf. Deze 'interactieve' expositie wordt vorm gegeven door op het terrein wandelpaden aan te leggen en langs dit wandelpad verschillende gebouwen te realiseren. Gebouwen die functioneel zijn aan het agrarisch bedrijf (dierenverblijf, opslag) en waar met name de museale stukken uit het voormalige landbouwmuseum in Sint Anna ter Muiden geëxposeerd worden. Deze gebouwen zullen nieuw worden gerealiseerd in een passende en kenmerkende stijl. Hierbij wordt gedacht aan thema's zoals aardappelteelt, landbewerking, paarden, landbouwpraktijkschool en handwerktuigen. Bezoekers kunnen op deze wijze een wandeling maken over het bedrijf waarbij zij verschillende facetten kunnen 'ontdekken'.

De wandeltocht moet de bezoeker leiden langs een overvloed aan streekeigen landschappelijke inpassing (hoogstamfruitgaard, streekeigen bosbeplanting, drinkputten, zeeuwse hagen en verschillende akkerranden), vogelsoorten en cultuurhistorische bebouwing. Bezoekers beleven hiermee de natuur maar ook de geschiedenis van de landbouw. Er wordt naar gestreefd om de themagebouwen te combineren met dieren, om het geheel letterlijk 'levendig' te houden.

1.3.3 Horeca

Op de locatie is tevens horeca aanwezig. De horecagelegenheid wordt met name benut ten behoeve van de bezoekers van de locatie. Tevens zal de horeca benut worden als feestlocatie voor (boeren)bruiloften en partijen. De recreant wil een volledig pakket waarbij horeca onmisbaar is voor de financiële haalbaarheid van het themapark. Het themapark behoudt door middel van de horeca-activiteiten zijn bestaansrecht. De expositie dient namelijk uit eigen middelen te worden onderhouden en gestald. Het noodzakelijk oppervlak voor horeca bedraagt 350 m². De inrichting van de horeca zal tevens met de museale stukken uit het voormalige landbouwmuseum in Sint Anna ter Muiden worden vorm gegeven.

1.3.4 Verblijfsrecreatieve activiteiten

Het huidige bedrijf omvat 3 recreatieve verblijfseenheden. Deze gebouwen zijn gebouwd in een kenmerkende 'Zeeuws-Vlaamse agrarische' stijl. Naast vormgeving en materiaal is tevens aandacht besteed aan de inrichting van de vakantiehuizen. In de vakantiehuizen werden onder andere bedsteden ingericht en rondom de huizen werden boerentuinen aangelegd. Voor wat betreft de verblijfsrecreatieve mogelijkheden staat kleinschaligheid en rust bovenaan. Om de kleinschaligheid en de financiële haalbaarheid van het totale plan te waarborgen is de realisatie van maximaal 10 verblijfsrecreatieve eenheden gewenst.

1.3.5 Agrarische activiteiten

Ondanks de recreatieve ontwikkelingen is het agrarisch gebruik evenzeer nog sterk aanwezig. Het agrarisch bedrijf omvat circa 35 hectare biologische akkerbouw. Hierbij is sprake van voldoende landbouwareaal om één volledig inkomen te genereren uit de agrarische activiteiten. Hier worden met name aardappelen, maar ook tarwe, luzerne, pompoenen en rode bieten geteeld. Het bouwplan is de laatste jaren intensiever geworden nu het bedrijf is uitgebreid in de vorm van een maatschap waarin alle kinderen tot het bedrijf zijn toegetreden. Het agrarische bedrijf is dan ook een belangrijke pijler van het bedrijf. Om de biologische akkerbouw verder te kunnen uitbouwen is uitbreiding van de agrarische bedrijfsgebouwen gewenst en dient voldoende ruimte geboden te worden. Deze ruimte wordt geboden op de achterzijde van het perceel. Door de agrarische activiteiten op de achterzijde van het bouwvlak te positioneren ontstaat een duidelijke scheiding tussen de agrarische en de overige activiteiten.

1.3.6 Landschappelijke inpassing/ verevening

Het plangebied is met behulp van Stichting Landschapsbeheer sinds de jaren '90 zeer landschappelijk ingepast. In 1999 en 2012 is door SLZ een bedrijfsnatuurplan opgesteld voor onderhoud en uitbreiding. In 2014 is het bedrijf aangewezen als unieke locatie voor het project functioneel erfgroen. De streekeigen beplanting zal in dit project nog gericht worden voorzien van voorzieningen voor fauna (denk aan bijenhotel en diversiteit aan vogelkasten). Het bedrijf zal als voorbeeldfunctie gaan fungeren. De flora en fauna binnen het bedrijf is een toegevoegde waarde voor de bezoeker, maar ook voor het biologisch agrarisch bedrijf in zijn totaliteit. In bijlage 1 is de plattegrond met soorten aanduiding opgenomen.

Naast de landschappelijke inpassing is verevening als voorwaarde aan de orde. De ondergrens voor de investering in ruimtelijke kwaliteit (verevening) heeft de gemeente bepaald op € 25.000,-. Dit bedrag komt overeen met de realisatie van drie Nieuwe Economische Dragers (verblijfsrecreatie, dagrecreatie en horeca) en is hiermee in lijn met de Provinciale handreiking Verevening.

De investering in ruimtelijke kwaliteit (verevening) bestaat uit aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de nieuw te realiseren gebouwen (Zeeuws-Vlaamse agrarische stijl). De afspraken over landschappelijke inpassing en verevening zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.



Figuur 3: Gewenste situatie met landschappelijke inpassing

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 ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur.

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 9 de maatschappelijke haalbaarheid.

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 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen

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.

Dagrecreatie

Met betrekking tot de dagrecreatieve ontwikkelingen in het buitengebied vergroot de Provincie Zeeland de mogelijkheden voor beleving en vermaak voor burgers en toeristen in Zeeland. Dit is mogelijk door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aangaande dagrecreatieve voorzieningen en attracties. Aan de mogelijkheden met betrekking tot de geboden ontwikkelingsruimte worden wel voorwaarden gesteld.

- De toename in verkeersstromen als gevolg van de nieuwvestiging van een dagrecreatieve voorziening moet kunnen worden afgewikkeld binnen de capaciteit van het bestaande wegenpatroon;
- parkeerfaciliteiten worden binnen de begrenzing van een dagrecreatieve voorziening gerealiseerd;
- activiteiten moeten aansluiten op het karakter van Zeeland en qua aard en schaal passen bij de locatie. Concreet betekent dit onder meer dat bij uitbreiding en nieuwvestiging van dagrecreatieve voorzieningen rekening moet worden gehouden met de voor het gebied benoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;

- Dagrecreatieve voorzieningen die kunnen leiden tot hinder voor het milieu zijn niet mogelijk, tenzij deze passen binnen de kaders van het provinciaal geluid- en luchtbeleid;
- aan de dagrecreatieve voorziening gekoppelde (ondersteunende) detailhandelsactiviteiten zijn beperkt toegestaan.

Verblijfsrecreatie

Wat betreft verblijfsrecreatieve mogelijkheden streeft de provincie in zijn algemeenheid naar toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn.

Voor bestaande verblijfsrecreatieve bedrijven buiten de daarvoor specifiek aangegeven gebieden ligt de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. Nieuwvestiging buiten de kustzone, de hotspots en de aangegeven kansrijke gebieden is alleen mogelijk voor kleinschalige verblijfsrecreatieve initiatieven die in samenhang met versterking van het landschap worden gerealiseerd. Buiten de genoemde gebieden bestaat voor bestaande recreatiebedrijven de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe recreatiewoningen als onderdeel van een kwaliteitsverbeteringsproces op het bestaande bedrijf. De vestiging van nieuwe bedrijven is hier niet mogelijk. Een uitzondering hierop is mogelijk voor kleinschalige initiatieven, waarbij nadrukkelijk een relatie wordt gelegd met de versterking van het landschap.

Conclusie

De gewenste dag- en verblijfsrecreatieve ontwikkeling past als Nieuwe Economische Drager (NED) bij het bestaande agrarische bedrijf. Artikel 3.1.3 van het Omgevingsplan beschrijft de regeling van de NED. Op basis van de regeling Nieuwe Economische Dragers wordt de mogelijkheid geboden om binnen bestaande bebouwing dagrecreatieve- en verblijfsrecreatieve activiteiten toe te staan. Tevens is er een eenmalige mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren van 250 m². Afwijken van deze regeling is mogelijk indien voor een zelfde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing gesaneerd wordt. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Een nadere onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 7.4.

Ruimtelijke kwaliteit

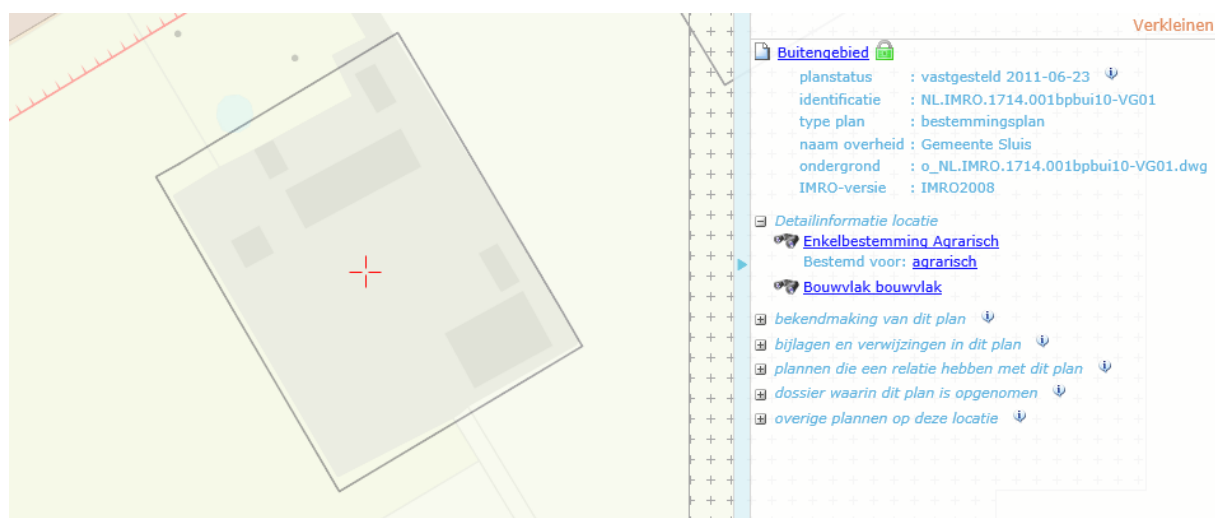
De provincie Zeeland stelt ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit als belangrijk speerpunt bij ruimtelijke ontwikkelingen. De uitbreiding van de dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten gaat gepaard met de gewenste ontwikkeling. Landschappelijke inpassing in de vorm van streekeigen beplanting behorend bij de dagrecreatieve ontwikkeling is onmisbaar. De afgelopen 20 jaar is geïnvesteerd in deze ruimtelijke kwaliteit. Bovendien zal ook bij de bouw van de expositieruimten en de verblijfsrecreatieve eenheden rekening worden gehouden met de kenmerkende Zeeuws Vlaamse bouwstijl. Beide aspecten zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

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'.

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 bijgevoegd als figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het vigerende bestemmingsplan biedt zelf geen mogelijkheden om het agrarische themapark binnen de huidige bestemming 'Agrarisch' te realiseren. Een vergroting van het bouwvlak naar 2 hectare en toepassing van de Nieuwe Economische Drager regeling is hiervoor noodzakelijk. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.

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 relatief grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde-Saeftinghe op een afstand van circa 3,7 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.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. 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. Per 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

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 reeds drie landbouwschuren, een bedrijfswoning, twee recreatiewoningen en een ontvangstruimte.

De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. Het bouwvlak zal worden uitgebreid echter dit betekent geen verstoring van de aanwezige waarden. Het gedeelte dat wordt uitgebreid betreft gedeeltelijk gronden die jaarlijks intensief worden gebruikt. De gronden zijn tevens gelegen aansluitend aan het reeds bestaande agrarische bouwvlak. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. 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.

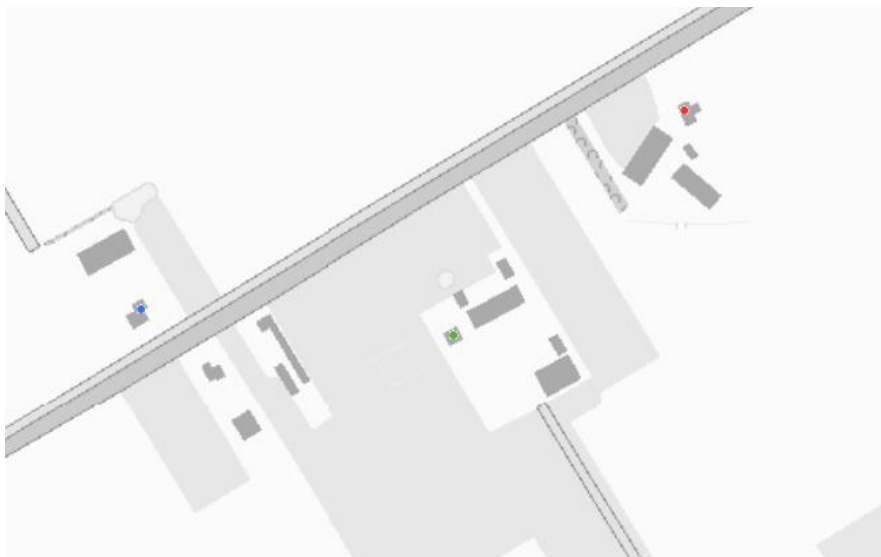
Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. 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. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

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 locatie zelf en omliggende agrarische bedrijven beschikken over een cultuurhistorische bebouwing. De cultuurhistorische gebouwen worden in figuur 5 aangeduid met respectievelijk de groene stip zijnde de planlocatie en de rode en blauwe stip zijnde omliggende objecten.



Figuur 5: Overzicht cultuurhistorische boerderijen

Bij de bouw van de bedrijfsgebouwen gerelateerd aan de dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten zal aandacht worden besteed aan materialen en vormgeving. In het geval de verblijfsrecreatieve eenheden in de cultuurhistorische schuur worden gerealiseerd zal aandacht besteed worden aan de architectuur en bouw van het oorspronkelijke gebouw. Ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijven met aanwezige cultuurhistorische bedrijfsbebouwing, Sasputsestraat 5 en 16, zal de gewenste ontwikkeling niet leiden tot aantasting van het

cultuurhistorische karakter van deze bedrijven, aangezien reeds op de planlocatie bebouwing aanwezig is en volledig landschappelijk wordt ingekleed.

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 er naar 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 door vertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

Archeologiebeleid

De gemeenteraad van de gemeente Sluis heeft op 20 juni 2013 nieuw archeologiebeleid vastgesteld. In dit beleid is een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied en de dorpskernen. De planlocatie is gelegen in het buitengebied. Er geldt in het gehele buitengebied, afgezien van de beschermde monumenten waarvoor de minister verantwoordelijk is, een algemene vrijstellingsgrond tot 40 cm bodemverstoring. Op de planlocatie is geen beschermd monument aanwezig.

Daarnaast gelden specifieke oppervlakte-vrijstellingen voor specifiek benoemde zones. Voor wat betreft het buitengebied zijn drie zones van belang, zijnde laag van Walcheren, Hollandveen en Pleistoceen. Op alle drie de kaarten is een aanduiding hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Bij een dergelijke verwachtingswaarde worden bodemverstoringen tot maximaal 500 m² vrijgesteld van archeologisch onderzoek. In het onderhavige geval is er sprake van gebouwen ten behoeve van het agrarisch themapark en gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Voor dergelijke bouwwerken wordt enkel met een ringfundering of poeren gewerkt. Het is onwaarschijnlijk dat de vrijstellingsgrond van 500 m² wordt overschreden. Bovendien is in dit onderhavige geval enkel sprake van een bestemmingswijziging. Indien bij een toekomstige omgevingsvergunning bouwen alsnog de oppervlaktemaat van 500 m² bodemverstoring zal alsnog nader bekeken worden of de vrijstellingsgrond wordt overschreden. Met betrekking tot deze bestemmingswijziging is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Sasputsestraat. De Sasputsestraat vormt de verbinding tussen Schoondijke, via Sasput en Slijkplaat naar Hoofdplaat. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een matige verkeersintensiteit. De maximale toegestane snelheid bedraagt 60 km. Vanaf Schoondijke is er de aansluiting met de N61.

Het plan leidt tot een toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van de dag- en verblijfsrecreatie is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Naast de agrarische activiteiten zijn de recreatieve activiteiten seizoensgebonden en zal de toename van wegverkeer met name zijn gericht op de maanden mei tot en met september. Buiten de vakantieperioden zal de locatie met name bezocht worden in de weekenden.

De Sasputsestraat biedt een goede aansluiting westelijk naar Schoondijke en vervolgens richting Breskens, Oostburg en IJzendijke dan wel oostelijk richting Hoofdplaat en Biervliet.

De locatie dient voor alle activiteiten op eigen terrein te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De activiteiten zijn onderverdeeld in verschillende categorieën:

Horeca: per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak 7 parkeerplaatsen. In totaal 25 plaatsen.

Verblijfsrecreatie: per woning/appartement 1,5 parkeerplaats. In totaal 15 plaatsen.

Themapark: per hectare netto terrein 12 parkeerplaatsen. Hoewel het themapark geen 2 hectare netto terrein omvat wordt hiermee wel gerekend. In totaal 24 plaatsen.

In totaliteit omvat de parkeerbehoefte 64 parkeerplaatsen.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. Op het middenterrein, het terrein naast de agrarische loods en de aanwezige parkeerplaatsen behorend bij de recreatiewoningen zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Met name in de zomerperiode zal het aantal auto's toenemen. De parkeerplaatsen zijn niet allemaal verhard, maar dat is in de zomerperiode dan ook niet noodzakelijk. De terreinen bieden ruimte aan meer dan 75 auto's. Er is zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Bij het overzicht van de landschappelijke inpassing worden de parkeerplaatsen ingetekend.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). 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 wijziging van een agrarische bestemming naar een gemengde bestemming. Afhankelijk waarvoor een omgevingsvergunning bouwen na vaststellen bestemmingsplan wordt ingediend zal worden beoordeeld of bodemonderzoek noodzakelijk is. In het kader van de bestemmingswijziging is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2 Geluid

Het plan voorziet vooralsnog niet in de oprichting van nieuwe geluidgevoelige objecten en de geluidproductie van het bedrijf zelf (bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen) is verbonden aan de gangbare voorschriften hiervoor. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object is Sasputsestraat 12 op circa 75 meter. Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging geen negatieve invloed heeft op het aspect geluid.

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 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 betekende 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 functiewijziging en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

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

In relatie tot agrarische bedrijven is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een akkerbouwbedrijf zijnde Sasputsestraat 16. De locatie aan de Sasputsestraat 16 betreft geen veehouderij. Ten opzichte van akkerbouwbedrijven geldt op basis van de richtlijn VNG gemeenten een afstand van 30 meter in het buitengebied. Aan deze afstand wordt voldaan.

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 zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen. Het Waterschap zal hier advies over geven PM.

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>Van een toename van verhard oppervlak is ten tijde van de bestemmingswijziging geen sprake. Op termijn zal het themapark worden aangevuld met kleinschalige gebouwen. De toename van deze themagebouwen omvat 500 m² expositieruimten. Voor een juiste benadering dient voor deze 500 m² extra verhard oppervlak waterberging $500 \times 0,075 = 37,5 \text{ m}^3$ te worden gecompenseerd. Deze berging wordt gerealiseerd aan de westzijde van het terrein alwaar een waterberging is ingetekend bij het plan van de landschappelijke inpassing (bijlage 1).</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 de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsubjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten 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 waterschapsubjecten.</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 droogvallende sloot waarmee verdrinkingsgevaar wordt 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 matig zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt wel gekenmerkt door de geringe 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. Schoon hemelwater zal infiltreren in de bodem en zal de kwaliteit van het grondwater verbeteren.</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. Het hemelwater zal eerst worden opgevangen en vervolgens infiltreren. Het betreft een kwalitatieve (hemelwater) aanvulling op het reeds aanwezige zoetwater in de bodem.</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 worden uitgevoerd. De situatie wijzigt niet.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De locatie beschikt reeds over een op- en afrit en heeft een goede aansluiting op bestaande wegen. Ontwikkeling levert geen belemmeringen op.</i>

6. Afwegingen

Ten aanzien van de bouwvlakvergroting en de toepassing van de Nieuwe Economische Drager regeling kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een uitbreiding van de dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve activiteiten past binnen de ruimtelijke beleidskaders (Nieuwe Economische Dragers) 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;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de bestemmingswijziging 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 vormt het agrarisch bedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn 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) 2012.

7.2 Verbeelding

Het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch' en wordt voorzien van een agrarisch bouwvlak met een omvang van 2 hectare. Tevens worden op het bouwvlak de subbestemmingen dagrecreatie, verblijfsrecreatie en horeca tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toegevoegd.

7.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de planregels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. De regels bevatten de voorwaarden met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

7.4 Nadere toelichting

Het plan verdient nog een specifieke toelichting.

Horeca

De horeca wordt eerst, conform het beleid Nieuwe Economische Draggers, in een deel van de bestaande landbouwschuur voorzien. Op langere termijn is het de bedoeling om voor de horecavoorziening een nieuw gebouw te realiseren. De maximale maatvoering voor de activiteit horeca is vastgelegd op 350 m². Op basis van het bestemmingsplan is de horecafunctie verplaatsbaar naar een ander nieuw te realiseren gebouw. Dit op voorwaarde dat de bestaande bebouwing wederom ingezet zal worden voor het agrarische bedrijf en de oppervlakte groter dan 250 m² (tot max. 350 m²) alleen gerealiseerd kan worden na sloop van eenzelfde oppervlakte aan bestaande bebouwing binnen het bouwvlak. Deze verplichting wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hieronder wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van een Nieuwe Economische Drager wordt voldaan.

Dagrecreatie

De dagrecreatieve activiteiten, naast de boerengolf, voetbalgolf speelterrein zijn reeds aanwezig op het bedrijf. Het Agrarisch Themapark is een aanvulling op dit aanbod. Voor deze activiteit is een extra oppervlakte van 500 m² noodzakelijk. De themagebouwen zijn zowel geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering als voor het exposeren van museale stukken uit het oude landbouwmuseum. Zoals ook in paragraaf 1.3.2 uiteengezet wordt het themapark ingericht als combinatie tussen werkzaamheden op het bestaande agrarische bedrijf en de geschiedenis van de landbouw. Het belang van het laten zien van de ontwikkeling van de landbouw is een belangrijk toeristisch product voor de gemeente Sluis. Deze extra mogelijkheid van 500 m² biedt de gemeente Sluis en initiatiefnemer de mogelijkheid om het themapark ook fasegewijs te realiseren. Hoewel agrarische bedrijfsbebouwen rechtstreeks toelaatbaar zijn onder de agrarische bestemming, is de 500 m² opgenomen als maximale maatvoering sec voor het exposeren van landbouwmachines. De activiteit zelf wordt eveneens getoetst aan de overige voorwaarden van de Nieuwe Economische Draggers. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Verblijfsrecreatie

In het geval van nieuwbouw ten behoeve van verblijfsrecreatieve appartementen wordt een koppeling gelegd met de bestaande agrarische bebouwing. Indien de zeven verblijfsrecreatieve verblijfseenheden niet in de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd dan is dit mogelijk indien eenzelfde oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gesloopt. Deze verplichting wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Toets Nieuwe Economische Draggers

a. lid 1: een NED die voorkomt in de positieve lijst Nieuwe Economische Draggers zoals opgenomen in bijlage 3, met dien verstande dat een manege uitsluitend in de nabijheid van woonkernen is toegestaan;

De functie feestzaal boerenbruiloften (partycentrum,,), verblijfsrecreatie en dagrecreatie komen voor in de positieve lijst.

b. de oppervlakte van een NED bedraagt ten hoogste de in bijlage 3 genoemde omvang;

De functies worden afgezien van de agrarische themagebouwen (500 m²) gerealiseerd in bestaande bebouwing. Nieuwbouw is enkel mogelijk indien er eenzelfde hoeveelheid, boven de maximale toegestane 250 m², wordt gerealiseerd.

c. de NED vindt plaats in bestaande gebouwen op een bouwvlak;

De verblijfsrecreatie en horecafunctie vinden plaats in bestaande bebouwing. Nieuwbouw is enkel mogelijk indien er eenzelfde hoeveelheid, boven de toegestane maximale norm van 250 m²

bebouwing, wordt gesloopt. De NED dagrecreatie/themapark is mogelijk in nieuwe bebouwing tot maximaal 500 m².

d. de NED of NED's zijn niet toegestaan in de bedrijfswoning;
De functies worden niet gerealiseerd in de bedrijfswoning.

e. de NED, of alle NED's tezamen, behorende bij een agrarisch bedrijf, wordt of worden uitgeoefend in een kleinschalige omvang, hetgeen blijkt uit:

1. de ruimtelijke uitstraling;

De functie wordt toegepast in bestaande bebouwing ter uitbreiding van de bestaande functie. De uitbreiding heeft zodoende geen invloed op de ruimtelijke indeling van het bedrijf. De bestaande loods zal ook worden aangekleed met hoogwaardige materialen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Indien nieuwbouw plaatsvindt buiten de bestaande agrarische gebouwen dient boven de 250 m² eenzelfde oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel of van elders gesaneerd te worden. Deze regeling zorgt voor behoud van de ruimtelijke kwaliteit en het tegengaan van verstening in het buitengebied.

2. de verkeersaantrekkende werking, waarbij verlening van de omgevingsvergunning niet tot een onevenredige toename leidt van de automobiliteit;

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding is uitgewerkt in hoofdstuk 3.4.

3. de categorie uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten waartoe de activiteit behoort, waarbij geldt dat:

De bedrijfsactiviteit is dermate in een kleine categorie ingedeeld dat zij niet is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, wel in de staat van horeca-activiteiten;

g. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding is uitgewerkt in hoofdstuk 3.4.

h. de verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed;

De verkeersveiligheid wordt niet negatief beïnvloed, parkeren kan op eigen terrein en de toegangsweg zijnde Sasputsestraat (60 km) heeft voldoende capaciteit om de toename in bezoekers te kunnen dragen.

i. opslag van goederen ten behoeve van de NED buiten gebouwen is niet toegestaan;

Opslag buiten gebouwen is niet van toepassing.

j. nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, lichtmasten en lichtbakken voor reclaimedoeleinden daaronder begrepen, zijn niet toegestaan;

Nvt.

k. 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 met een gemiddelde breedte van 5 m waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in Bijlage 7;

De beplanting van de locatie is volledig ingebed in de opzet van het agrarisch themapark en het biologisch akkerbouwbedrijf, dit in overleg met Stichting Landschapsbeheer Zeeland. De inpassing is toegevoegd in bijlage 1.

l. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebruik van naastgelegen percelen. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 4.5.

m. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;

De functies wordt grotendeels toegepast in bestaande bebouwing. Deze heeft geen invloed op de waterhuishouding. In hoofdstuk 5 is voor de algehele planontwikkeling een watertabel opgenomen.

n. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van landschaps- of natuurontwikkeling of het verbeteren van de inrichting van het erf;

Ruimtelijke kwaliteit en landschapsontwikkeling is van cruciaal belang voor de gewenste ontwikkeling. De uitwerking hiervan is weergegeven in bijlage 1 en de privaatrechtelijke overeenkomst.

o. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitswinst.

De overeenkomst wordt afgesloten.

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 met 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. De privaatrechtelijke overeenkomst zal bij vaststelling van het bestemmingsplan als losse bijlage beschikbaar zijn.

9. Maatschappelijke haalbaarheid

9.1 Vooroverleg

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. In het voorstadium is het ontwerp voorgelegd aan de Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen.

De ontwikkeling is gevormd tot een ontwerpbesluit en wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen omtrent de beoogde ontwikkeling schriftelijk kenbaar maken.

Tijdens het vooroverleg hebben de overlegpartners provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen een reactie ingediend. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

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.