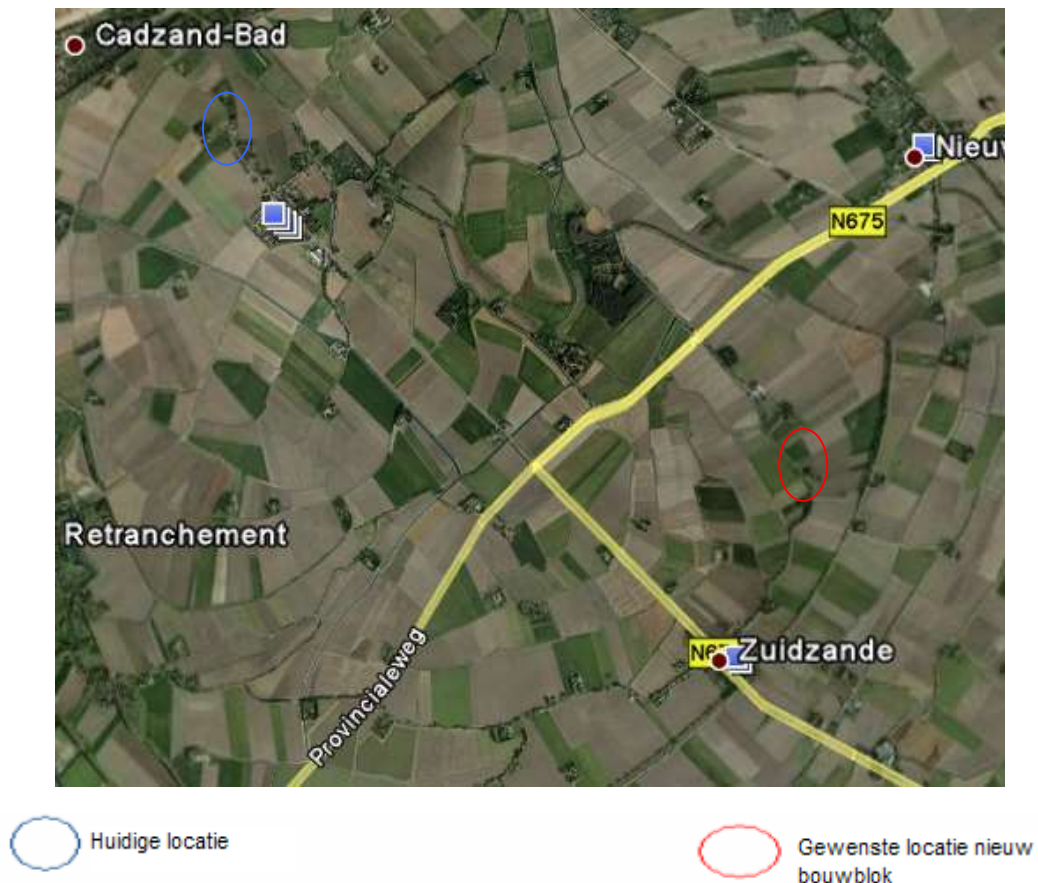


Ruimtelijke onderbouwing Bouwplan akkerbouwbedrijf Molenweg Zuidzande



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Opdrachtgever:
P.W.A. de Bruijne
Badhuisweg 68
4506 BD Cadzand

Opgesteld door:
Mw. ir. P.A.M. Brouwer



06-17005241
elly@brouweragrarischadvies.nl

3 juli 2014

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Doel van de ruimtelijke onderbouwing	4
1.2	Het initiatief	4
1.3	Leeswijzer	8
2.	Vigerend beleid	9
2.1	Nationaal beleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid.....	13
2.3.1	Bestemmingsplan.....	13
2.3.2	Verzoek.....	16
3.	Sectorale toetsen	18
3.1	Natuur en landschap	18
3.2	Milieu	22
3.3	Landbouw en veeteelt	23
3.4	Volkshuisvesting	24
3.5	Mobiliteit en infrastructuur	24
3.6	Toerisme en recreatie	25
3.7	Voorzieningen- en verzorgingsstructuur	25
3.8	Stedenbouw	25
4.	Cultuurhistorie en Archeologie.....	26
5.	Waterparagraaf	28
6.	Conclusies.....	28
7.	Economische uitvoerbaarheid	29
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
8.1	Resultaten overleg andere overheden en instanties	29
8.2	Inspraak	29
Bijlagen		
1.	Advies AAZ	
2.	Landschappelijke inpassing	
3.	Zoektocht alternatieve locaties	
4.	Landbouwtelling 2013 met ligging gpercelen	
5.	Rapportage Natuurloket	
6.	Watertabel en kaarten	

1. Inleiding

1.1 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

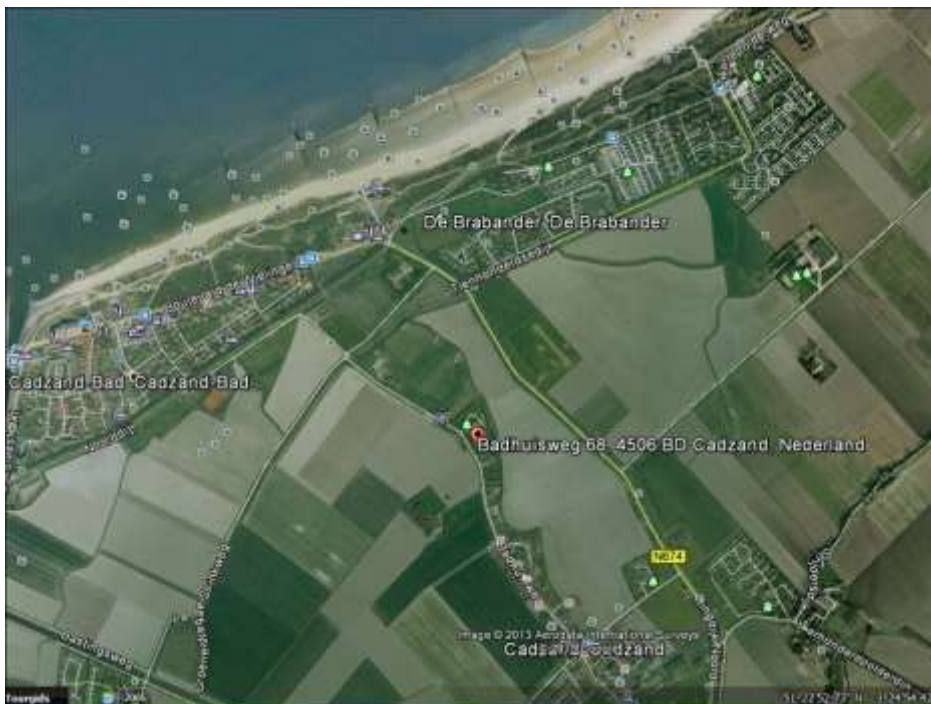
Voorliggend plan betreft het vestigen van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Molenweg (tussen 19 en 20) in Zuidzande. Tegelijkertijd worden de agrarische activiteiten aan de Badhuisweg 68 in Cadzand gestaakt en wordt ter compensatie een varkensbedrijf van 1860 m² aan de Zorgdijk in Nieuw Namen (gemeente Hulst) gesaneerd. Om het nieuwe bouwvlak mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd op basis van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3. Ten behoeve van deze procedure is deze goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Het initiatief

De huidige bedrijfslocatie van initiatiefnemer is gelegen aan de Badhuisweg 68 te Cadzand. Hier voert hij een akkerbouwbedrijf. Op hetzelfde adres voert zijn moeder tevens een camping met 80 standplaatsen, Camping Elzenhof.

De camping is in de jaren 70 ontstaan uit een minicamping. Toentertijd heeft de familie moeten kiezen voor een agrarische of een recreatieve bestemming. Er is toen gekozen voor de recreatieve bestemming waarbij op basis van het overgangsrecht het agrarisch bedrijf kon worden voortgezet. Er was toentertijd geen mogelijkheid om zowel een agrarische bestemming als een recreatieve bestemming op het perceel te leggen.

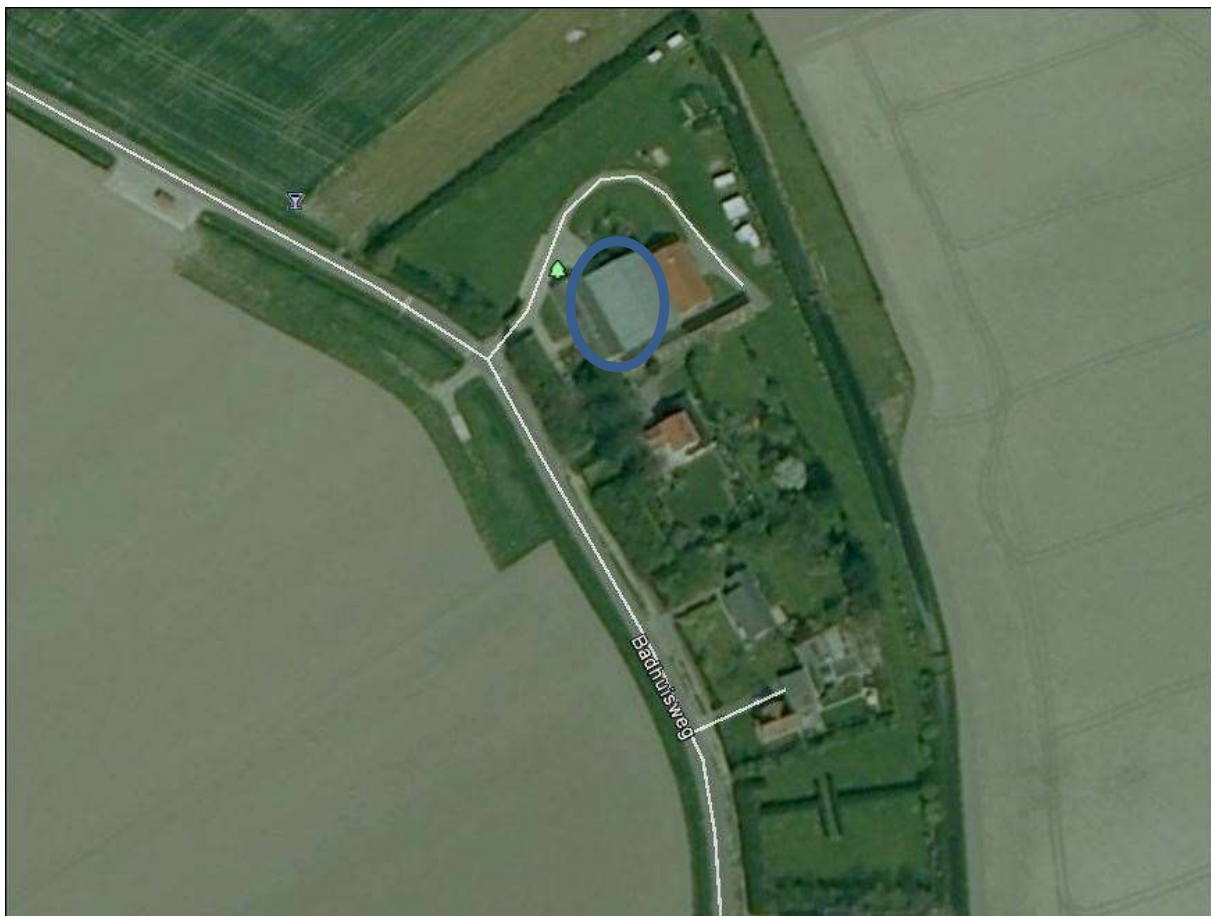
Sinds de zoon actief is geworden in het bedrijf is de focus naast de recreatie weer meer op de landbouw komen te liggen. Het akkerbouwbedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt van 35 ha naar 115 ha en inmiddels wordt 170 ha beboerd.



Bron: Google-earth

De bedrijfslocatie waar de huidige bedrijfsvoering van initiatiefnemer plaatsvindt, is gelegen in de kuststrook in het groene recreatielandschap. De kustzone is steeds meer recreatief gebied geworden. Daardoor is het niet mogelijk gebleken landbouwgronden aan te kopen nabij de bedrijfslocatie. Een groot gedeelte van de in de loop der tijd verworven landbouwgronden is geconcentreerd verworven in het landbouwgebied ten oosten van Cadzand-dorp nabij Zuidzande.

De bedrijfsgebouwen aan de Badhuisweg 68 te Cadzand zijn niet meer toereikend voor de huidige bedrijfsomvang. Er is te weinig opslagcapaciteit voor de producten, te weinig stallingruimte voor de machines. Daarom worden her en der bedrijfsgebouwen bij gehuurd wat resulteert in een inefficiënte bedrijfsvoering. De combinatie van de camping en het akkerbouwbedrijf op hetzelfde adres en de daarmee samenhangende bestemming zorgt ervoor dat het op de huidige locatie niet meer mogelijk is de voor zijn bedrijfsontwikkeling zo nodige agrarische bedrijfsgebouwen te realiseren.



 landbouwschuur binnen het campingterrein (Bron: Google-earth)

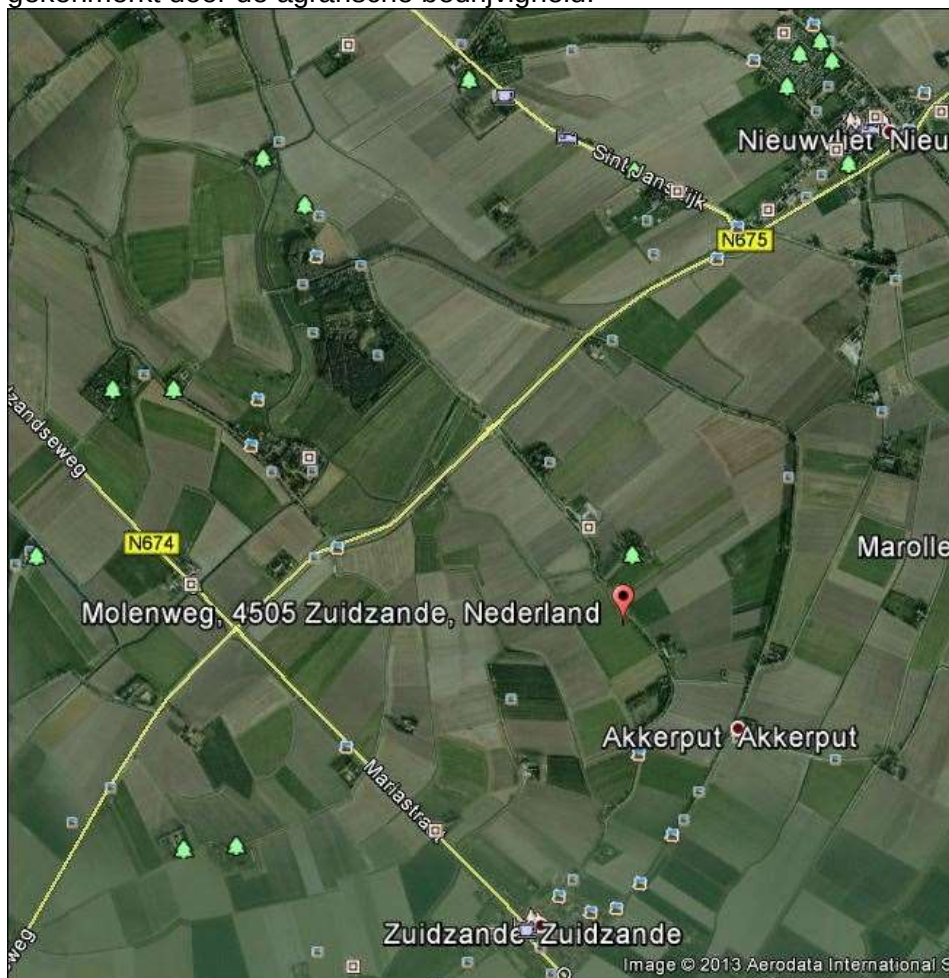
De bedrijfslocatie ligt op bijna 6 kilometer afstand van een groot deel van de landbouwgronden. Dit zorgt voor veel transportbewegingen met trekkers en werktuigen over de openbare weg, verkeersonveilige en ongewenste situaties. Zo moet er veelvuldig met trekkers en werktuigen door het dorp Cadzand, langs de school, gereden worden of over de hoofdtoegangsweg naar Cadzand-Bad welke in het voorjaar en de zomer erg druk is.

Gezien de ontwikkeling van het landbouwbedrijf (de groei van het bedrijf en daarmee behoefte aan meer opslagruimte) en het gewenste toekomstbeeld van de kustzone zoals geschetst in het gebiedsplan West Zeeuws Vlaanderen, Natuurlijk Vitaal (meer natuur en

recreatie en minder landbouw) is het initiatief genomen voor de verplaatsing van het akkerbouwbedrijf aan de Badhuisweg 68 naar een nieuw bouwblok tussen Molenweg 19 en 20 te Zuidzande, kadastraal bekend Oostburg V287. Daarbij is een belangrijk deel van de gronden van initiatiefnemer geconcentreerd (zie kaart bij bijlage 4) en liggen ook de uitbreidingsmogelijkheden.

Op deze nieuwe locatie wil initiatiefnemer een toekomstgericht landbouwbedrijf realiseren met een schuur voor machineopslag en voldoende ruimte voor opslag van agrarische producten. Daarbij wil hij een agrarische bedrijfswoning realiseren.

De nieuwe locatie is verder gelegen van de kuststrook, ten zuiden van Provincialeweg N675 te midden van bestaande agrarische bedrijven. Het gebied aan de Molenweg wordt gekenmerkt door de agrarische bedrijvigheid.



Bron: Google-aerth

Bovenstaande bedrijfsverplaatsing is passend binnen het beleid van Provincie Zeeland en gemeente Sluis op basis van de ruimte voor ruimte regeling; een milieubelastend en detonierend varkensbedrijf aan de Zorgdijk in Nieuw-Namen wordt gesaneerd en de locatie wordt teruggebracht tot landbouwgrond.



Bron: Google-earth

Met de sloop van de varkensstallen aan de Zorgdijk in Nieuw namen zijn aanzienlijke kosten gemoeid. Een financieel uitvoerbaar plan kan worden gerealiseerd met de sloop van het varkensbedrijf in Nieuw Namen en ter compensatie daarvan bouwen van akkerbouwbedrijf aan de Molenweg in Zuidzande (schuur en bedrijfswoning) en een woning aan de Erasmusweg in Cadzand. Voor de woning zal een aparte procedure worden gevolgd.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het vigerend beleid van rijk, provincie en gemeente. Het initiatief wordt aan deze kaders getoetst. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt het verzoek tot medewerking geformuleerd.

Hoofdstuk 3 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten, van het gebied en de invloed van initiatief daarop, de sectorale toetsen.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied.

Hoofdstuk 5 beschrijft de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn.

Hoofdstuk 6 geeft de conclusies van de voorgaande hoofdstukken weer en geeft weer of initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 7 beschrijft de economische haalbaarheid

Hoofdstuk 8 ten slotte gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid

2. Vigerend beleid

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Met de SVIR als basis geeft de rijksoverheid provincies en gemeentes de bevoegdheid om de 3 rijksdoelen te realiseren. Het verplaatsen van dit akkerbouwbedrijf past binnen deze kaders doordat in de kustzone na het vertrek van de akkerbouwlocatie meer de nadruk kan komen te liggen op de recreatie. Het akkerbouwbedrijf kan op de nieuwe locatie efficiënter werken, dit vergroot zijn concurrentiekracht.

2.2 Provinciaal beleid

Nationaal landschap

Gemeente Sluis maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap *Zuidwest Zeeland*, zoals aangewezen in de voormalige (rijks)Nota Ruimte. Binnen een Nationaal Landschap geldt het motto 'behoud door ontwikkeling', wat inhoudt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. De begrenzing en de kernkwaliteiten voor Nationaal Landschap, deelgebied West Zeeuws Vlaanderen zijn vastgesteld in het provinciale Omgevingsplan en het uitvoeringsprogramma voor het Nationaal landschap.

De provincie Zeeland omschrijft de gebieden als volgt:

Het land is gevormd door mensen; begonnen als kleine eilanden en door inpoldering uitgroeid tot aaneengesloten gebieden. Polders waar de ontwikkelingen in de landbouw zijn terug te zien in grootschalige akkers en kleinschalige heggenlandschappen, moderne schuren en historische Zeeuwse boerderijen.

Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De nationale landschappen zijn daarom niet meer aangemerkt als nationaal belang in de SVIR. Dit is terug te zien in de vastgestelde begrenzing en kernkwaliteiten in het Omgevingsplan Zeeland.

Omgevingsplan 2012-2018 en Verordening Ruimte

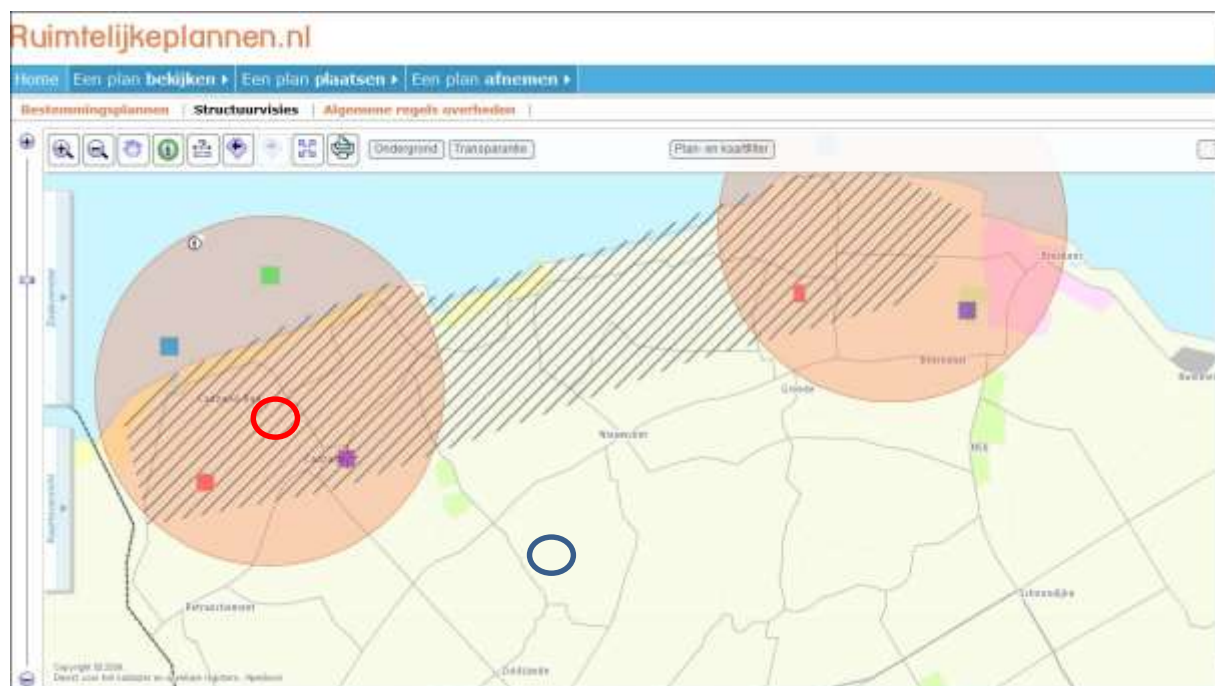
Thema in het omgevingsplan is: De Provincie wil Zeeland duurzaam verder ontwikkelen door aan te sluiten op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

De Provincie vertaalt dit in een lange termijn perspectief door te kiezen voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit.

De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatiekansenkaart, die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid.

Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland.

Revitalisering vormt de belangrijkste opgave voor het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod in de kustzone. Om dit te kunnen realiseren wordt bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden tot kwaliteitsverbetering en productinnovatie (of transformatie) al dan niet in combinatie met een (beperkte) uitbreiding.



Bron: Omgevingsplan Zeeland 2012-2018; recreatiekansenkaart

- initiatieflocatie
- oude locatie

Doordat het landbouwbedrijf vertrekt van de locatie Badhuisweg uit de kustzone kan het recreatiebedrijf een kwaliteitsslag maken en daarmee de kustzone een impuls geven.

De Provincie zet verder in op grondgebonden landbouw en aquacultuur; ontwikkelingsmogelijkheden van grondgebonden landbouw en aquacultuur worden verruimd.

Voor de grondgebonden landbouw wil de Provincie zoveel als mogelijk de 'eigenschalligheid' van agrarische ondernemers bevorderen. Onder eigenschalligheid wordt verstaan dat

agrarische ondernemers inzetten op een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf die het beste aansluit bij de ondernemer, de omgeving, de afzetmarkt en de toegevoegde waarde die bij het desbetreffende bedrijf kan worden gerealiseerd. Afhankelijk van de bestaande bedrijfsstructuur zijn daarbij aspecten als schaalvergroting, verbreding, deeltijd-landbouw of combinaties daarvan aan de orde.

Deze agrarische ondernemer kan zijn bedrijf passend ontwikkelen op de nieuwe locatie aan de Molenweg in Zuidzande.

Agrarisch vestigingsbeleid

Aangezien er aan de Badhuisweg geen agrarische bestemming meer was opgenomen wordt het bouwvlak aan de Molenweg gezien als een nieuw vestiging en niet als een verplaatsing.

De provincie stelt in het omgevingsplan en de verordening ruimte de volgende eisen aan een nieuw bouwvlak.

Door het afnemend aantal agrarische ondernemers zijn nieuwe agrarische bouwblokken niet noodzakelijk. Hiervoor worden géén mogelijkheden geboden. Op bovenstaande zijn de volgende uitzonderingen van toepassing:

- Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Hierbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - De desbetreffende gemeente kan aantonen dat er géén vrijkomende agrarische bouwblokken (vab's) beschikbaar zijn. *Initiatiefnemer heeft geruime tijd gezocht naar een vab maar niet gevonden. Het onderzoek staat weergegeven in bijlage 3*
 - Uit een advies van de AAZ blijkt de bedrijfseconomische noodzaak. *De Agrarische Advies Commissie Zeeland (AAZ) heeft in 2009 advies uitgebracht (zie bijlage 1) over de verplaatsing van het akkerbouwbedrijf van Cadzand naar Zuidzande. De AAZ concludeerde als volgt:*
 - *volwaardig agrarisch bedrijf*
 - *Badhuisweg onvoldoende bedrijfsbebouwing; forse uitbreiding noodzakelijk*
 - *Bedrijfsvoering elders voort zetten**De AAZ heeft in 2009 geadviseerd te verplaatsen naar een bestaande locatie. Zoals hierboven aangegeven heeft de zoektocht naar een bestaande locatie niet tot resultaat geleid. Daarop is gezocht naar een alternatieve mogelijkheid. Deze is gevonden in de sloop van bebouwing elders (Zorgdijk, Nieuw Namen) op basis van de ruimte voor ruimte regeling.*
 - Een bijdrage wordt geleverd in de sanering van agrarische opstallen elders. *Op de locatie Zorgdijk in Nieuw Namen, kadastraal bekend Hulst, sectie X, nr 87 worden ten behoeve van dit initiatief de varkensstallen van 1860 m2 gesloopt, de agrarische bestemming verwijderd en de locatie wordt weer teruggebracht tot landbouwgrond. Initiatiefnemer maakt deze sanering financieel mogelijk.*

Ruimte voor ruimte

In de verordening ruimte en het omgevingsplan staat het ruimte voor ruimte beleid als volgt omschreven. Een eenvoudige vorm van ruimte voor ruimte is het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe locatie of het uitbreiden van bebouwing in het buitengebied ten behoeve van het vergroten van een nieuwe economische drager waarvoor elders bebouwing wordt gesaneerd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden die het Omgevingsplan hiervoor biedt uitwerken in hun eigen beleid.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie.

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Er kunnen maximaal 3 (compensatie)woningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere (bedrijfs)bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:
 - uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object. *Er wordt een oppervlakte van 1860 m² varkensstallen gesloopt. Op basis van dit provinciaal beleid zouden 3 compensatiewoningen mogen worden gerealiseerd. Het plan behelst het vestigen een agrarisch bouwvlak van 1 hectare (met bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing) en een compensatiewoning (voor deze woning wordt een aparte procedure gevolgd). De financiële onderbouwing voor het plan is gemaakt. Hieruit blijkt dat sloop van de 1860 m² stallen alleen dan financieel haalbaar is wanneer naast het agrarisch bouwvlak (met bedrijfswoning en schuur) ook een woning wordt mogelijk gemaakt.*
 - Dit aantoonbare meerwaarde op levert voor het landschap. *De detonerende, verouderde en niet meer bruikbare bebouwing wordt gesloopt. Dit zorgt voor een duidelijke landschappelijke meerwaarde voor de omgeving.*
- Het dient te gaan om niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Onder cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt verstaan:
 - Categorie A bebouwing uit de inventarisatie historische boerderijen, deze mag niet gesloopt worden;
 - Categorie B bebouwing uit de inventarisatie historische boerderijen, deze mag in principe niet gesloopt worden. Maatwerk is mogelijk. Om in aanmerking te komen voor maatwerk zal door initiatiefnemer aangetoond moeten worden dat behoud van het bestaande object niet mogelijk is.
De varkensstallen zijn niet cultuurhistorisch waardevol, staan niet opgenomen op lijst van historische boerderijen.
- Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd. *Er is een overeenkomst afgesloten met de gemeente Hulst waarin sloop wordt gewaarborgd. Daarin is tevens opgenomen dat het agrarisch bouwvlak zal worden verwijderd (waarmee heropricting onmogelijk wordt gemaakt) en de locatie weer wordt teruggebracht tot landbouwgrond.*

Samenvattend:

Voorliggend initiatief betreft de sloop van 1860 m² oude varkensstallen en het wegbestemmen van de IV en het agrarisch bouwvlak in de gemeente Hulst waarbij in ruil daarvoor ontwikkelingsmogelijkheden voor een grondgebonden agrarisch bedrijf en een woning (aparte procedure) wordt mogelijk gemaakt in de gemeente Sluis. Het initiatief vormt daarmee een goede maatwerk invulling van het agrarisch vestigingsbeleid in combinatie met het ruimte voor ruimte beleid zoals geformuleerd in het provinciaal omgevingsplan 2012-2018 en de provinciaal ruimtelijke verordening; Saneren ongewenste en in onbruik geraakte agrarische bedrijfsbebouwing in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte voor in dit geval een grondgebonden agrarisch bedrijf en een woning. Bijkomend voordeel is dat een agrarische bedrijfslocatie verdwijnt uit de kustzone.

2.3 Gemeentelijk beleid

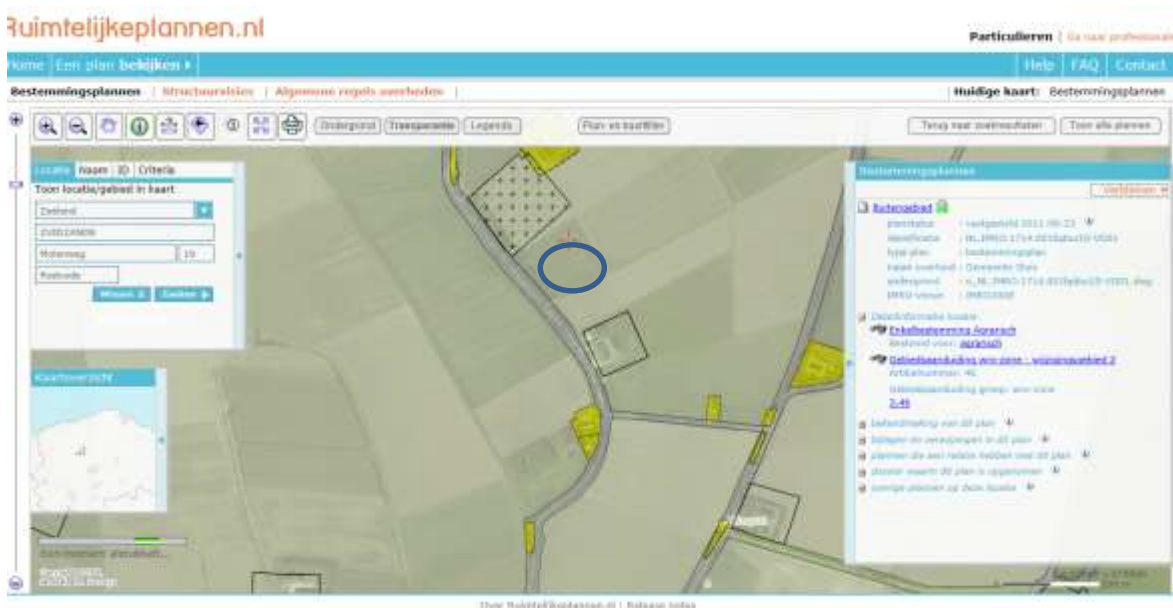
2.3.1 Bestemmingsplan

Voor de locatie Badhuisweg is vigerend het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Oostburg, hierin is de locatie opgenomen met een enkelbestemming Recreatie. In het ontwerpbestemmingsplan Verblijfsrecreatietereinen Sluis (gepubliceerd op 21 maart 2013) heeft de locatie een enkelbestemming Recreatie, Verblijfsrecreatie, een bouwvlak, een functieaanduiding recreatie op het gehele perceel en functieaanduiding landbouw op de bestaande schuur. Ook in voorgaande bestemmingsplannen (sinds de jaren 70) had de locatie al een enkelbestemming recreatie.



Bestemmingsplan Buitengebied

Op 23 juni 2011 is het bestemmingsplan Buitengebied Sluis vast gesteld en onherroepelijk geworden op 9 december 2012. De initiatief locatie, Molendijk Zuidzande is daarin als volgt opgenomen.



De gronden van de initiatieflocatie hebben de bestemming agrarisch en zijn gelegen in een wijzigingsgebied landschapscampings.

De voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. In het bestemmingsplan is geen (wijzigings)bevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een nieuw bouwvlak.

In het bestemmingsplan Buitengebied staat ten aanzien van de ruimte voor ruimte regeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij wordt vermeld dat voor specifieke situaties maatwerk wordt geleverd. Hieronder wordt het initiatief getoetst aan de uitgangspunten van de algemene regels.

De sloop van onbruikbare of niet - waardevolle bebouwing in het buitengebied, waaronder voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. Om dit te bevorderen zal er in ruil voor de sloop van niet waardevolle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, planologische ruimte worden geboden voor de bouw van één of meer kwalitatief hoogwaardige (compensatie)woningen. Bij de uiteindelijke afweging zal een beoordeling moeten plaatsvinden van de te bereiken kwaliteitswinst. Daarnaast kan de locatie van de onbruikbare of detonerende bebouwing een rol spelen bij de afweging evenals of er sprake is van het oplossen van een milieuknelpunt. De volgende uitgangspunten zijn richtinggevend voor deze beoordeling.

- Per saldo dient het te gaan om winst voor de ruimtelijke kwaliteit hetgeen moet blijken uit een onderbouwing van de redelijkheid van de verhouding tussen kosten van de sloop en de beoogde compensatie en een ruimtelijke onderbouwing met nadrukkelijke aandacht voor de aspecten beeldkwaliteit (streekeigen en landelijk karakter en materiaalgebruik, inrichting tuin), ruimtelijke kwaliteitswinst, erfinrichtings- cq. beplantingsplan, water, flora- en faunatoets en archeologie. *Het initiatief betreft het slopen van 1860 m² oude varkensstallen in de gemeente Hulst. Daarnaast vertrekt een agrarisch bedrijf van een bedrijfslocatie uit de kustzone. Hiermee wordt een grote ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt. Ter compensatie wordt één bouwtitel ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf gerealiseerd en één bouwtitel voor een burgerwoning. Beide bouwplannen zullen streekeigen en landelijk worden ingevuld. Het plan is financieel onderbouwd en met de gemeente afgestemd. De afspraken worden in een anterieure overeenkomst gewaarborgd.*
- Het moet gaan om een substantiële omvang te slopen (bedrijfs)bebouwing in het landelijk gebied. Niet bij ieder agrarisch bedrijf dat vrij komt zal dus de mogelijkheid van woningbouw geboden worden. Hierbij worden de volgende richtgetallen gehanteerd. Een maat van 850 m² te slopen bedrijfsbebouwing is uitgangspunt voor de realisatie van één compensatiewoning. Alleen in uitzonderingsgevallen, wanneer het gaat om een uitzonderlijke omvang van te slopen bedrijfsgebouwen, kan het gaan om twee of maximaal drie woningen. Hierbij worden de volgende richtgetallen gehanteerd. Een maat van 1.500 m² à 2.000 m² te slopen bedrijfsbebouwing is uitgangspunt voor de realisatie van een tweede compensatiewoning, vanaf 2.500 m² te slopen bedrijfsgebouwen kan een derde compensatiewoning gerealiseerd worden. De genoemde getallen zijn richtinggevend, afhankelijk van bijvoorbeeld de mate van storend zijn van de bebouwing is maatwerk mogelijk. *In de gemeente Hulst wordt een oppervlakte van 1860 m² detonerende varkensstallen gesloopt. Op basis van deze slooppoppervlakte worden twee bouwtitels toegekend; één voor het grondgebonden agrarisch bedrijf aan de Molenweg in Zuidzande en één voor een woning in Cadzand.*
- Het dient te gaan om onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing in het buitengebied zoals vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, niet - agrarische bedrijfsgebouwen of kassen. *De varkensstallen zijn sterk verouderd, niet meer bruikbaar en sterk detonerend.*
- De agrarische functie moet niet meer kunnen worden vervuld cq. niet meer gewenst zijn uit oogpunt van agrarische doelmatigheid, ruimtelijke ordening, milieu, landschappelijke- of natuurwaarden of een gebiedsgericht project. *De oude stallen zijn niet meer doelmatig daarom is het wenselijk deze te slopen en de agrarische functie ter plaatse te beëindigen.*

- Sloop en heroprlichting (nieuw vestiging agrarisch bedrijf) dienen te worden voorkomen. In het kader van de realisatie van een gebiedsgericht project is maatwerk op dit punt denkbaar. *Het agrarische bouwvlak met de IV bestemming wordt door de gemeente Hulst verwijderd. Heroprlichting is ter plaatse niet mogelijk. De slooplocatie wordt teruggebracht tot landbouwgrond. De sloop is middels overeenkomsten gewaarborgd. De bouw van compensatiewoningen op de slooplocatie is ruimtelijk niet gewenst. Daarom wordt op basis van het besproken beleid maatwerk geleverd in de vorm van één compensatietitel voor de bouw van een grondgebonden (akkerbouw) bedrijf en een compensatietitel voor een burgerwoning in de gemeente Sluis.*
- Karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. Deze bebouwing leent zich voor integratie in het uiteindelijke plan. Alle overige bedrijfsgebouwen dienen wel te worden gesloopt zodat het totale erf ingericht kan worden voor het wonen. *Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*
- Het betreft in principe compensatie op dezelfde locatie (zo goed mogelijk geconcentreerd binnen de bestaande bouwkafeel), tenzij daardoor aantasting zou plaatsvinden van landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische waarden of belemmering van agrarische bedrijven. In dergelijke gevallen wordt in gezamenlijk overleg gezocht naar een vervangende locatie. *Herbouw op de slooplocatie is ongewenst gezien de ligging, de ontsluiting en de nabijheid van overige functies. Herbouwlocatie is in overleg gezocht en gevonden in de gemeente Sluis aan de Molenweg in Zuidzande en de Erasmusweg in Cadzand.*
- Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de agrarische bedrijven in de omgeving. *Met de gevonden herbouwlocaties in de gemeente Sluis ontstaan geen belemmeringen voor de agrarische bedrijven in de omgeving.*
- In alle gevallen moet het totale bouwvolume afnemen. *Het totale bouwvolume neemt niet af. Deze algemene regeling is opgezet voor de bouw van compensatiewoningen waarbij het uitgangspunt is dat grote oppervlaktes schuren/stallen worden gesloopt en er altijd een kleinere oppervlakte van woningen teruggebouwd mag worden. In deze specifieke situatie gaat het om een uitruil van ontwikkelingsmogelijkheden; een intensieve veehouderij bestemming in ruil voor een grondgebonden agrarische bestemming en in verband met haalbaarheid van het project één compensatietitel voor een woning.*
- In de Woonvisie Sluis is vastgelegd dat nieuwe woningen aan de Woonkeur dienen te voldoen. In de beleidsvisie Duurzaam Bouwen is vastgelegd dat gestreefd moet worden naar een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) tussen 0,72 en 0,76. Ook hieraan dient, in ieder geval voor de nieuw te realiseren woningen, te worden voldaan. *Dit uitgangspunt wordt meegenomen in bouwplan.*
- Het plan dient te voldoen aan de eisen die de waterbeheerder stelt volgens de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren. *Plan is voorgelegd aan en wordt afgestemd met het Waterschap.*

Voor de bouw van compensatiewoningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid zal in algemene situaties kunnen worden toegepast. In gevallen waar sprake is van een specifieke situatie die niet past binnen de wijzigingsregels maar wel voldoet aan de hierboven gestelde uitgangspunten zal een zelfstandig planologische procedure worden gevolgd.

Het initiatief betreft een maatwerk oplossing in de vorm van de uitruil van ontwikkelingsmogelijkheden zoals in het beleid verwoord. Daarom zal een zelfstandig planologische procedure worden opgestart. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ten behoeve van de te voeren zelfstandige procedure.

2.3.2 Verzoek

Initiatiefnemer heeft in 2008 bij de gemeente een principeverzoek gedaan voor medewerking aan de verplaatsing van zijn akkerbouwbedrijf vanuit de kustzone naar Zuidzande.

Uiteindelijk heeft hij zijn verzoek in 2011 als volgt concreet geformuleerd:

Op basis van in de vorige paragrafen beschreven provinciaal en gemeentelijk beleid en de toetsing van zijn initiatief daaraan verzoekt initiatiefnemer medewerking aan:

- sloop van een milieubelastend en detonerend varkensbedrijf aan de Zorgdijk in Nieuw Namen (gemeente Hulst);
- vertrek van de agrarische bedrijfslocatie uit de kustzone (Badhuisweg, Cadzand, gemeente Sluis)
- toekenning van een agrarisch bouwvlak van 1 hectare ten behoeve van een een grondgebonden landbouwbedrijf aan de Molenweg in Zuidzande (gemeente Sluis);
- om het bovenstaande financieel mogelijk te maken de mogelijkheid om aan de Erasmusweg in Cadzand een burgerwoning te realiseren (aparte procedure).

Bovenstaande is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het bestemmingsplan Buitengebied. Wel biedt het het bestemmingsplan de kaders om medewerking te verlenen aan het initiatief. Het initiatief is ook passend binnen de kaders van het Provinciaal beleid op basis van het agrarisch vestigingsbeleid en de Ruimte voor ruimte regeling.

Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals beschreven in paragraaf 2.2 en 2.3 kan medewerking (bevestigd door collegebesluit 23 oktober 2012) worden verleend aan het verzoek:

- saneren en weg bestemmen oude, detonerende varkensstallen (intensieve veehouderij) door gemeente Hulst
- sloop en voorkomen heropricting gewaarborgd middels overeenkomsten
- ter compensatie van sloopkosten realiseren nieuw agrarisch bouwvlak van 1 hectare (bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing) en een woning aan Erasmusweg

Deze procedure betreft het planologisch mogelijk maken van het bouwplan aan de Molenweg in Zuidzande.

Medewerking aan het plan zal plaatsvinden middels een Uitgebreide procedure Wabo voor afwijken bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing voor het agrarisch bouwvlak en bouwplan op basis van artikel 2.12 lid 1 onder c. Wabo. Deze ruimtelijke onderbouwing dient hiervoor.

Het bouwplan staat op de afbeelding hieronder weergegeven. Het totale schetsplan is als losse bijlage bijgevoegd.



Voor het realiseren van de woning aan de Erasmusweg zal een Postzegelbestemmingsplan worden opgesteld en een aparte procedure worden doorlopen.

De sloop van de stallen in de gemeente Hulst en het wegbestemmen van de Intensieve veehouderijbestemming en het agrarisch bouwvlak is gewaarborgd middels een overeenkomst.

3. Sectorale toetsen

3.1 Natuur en landschap

Natuurwetgeving

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiertoe zijn twee wetten actief, respectievelijk de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. In beide wetten zijn naast het nationale natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetlands-Convention, Conventie van Bonn en CITES, etc.

Gebiedsbescherming

De kern van de gebiedsbescherming wordt gevormd door het netwerk van Natura2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet (Nb-wet), welke op 1 oktober 2005 gewijzigd is in het kader van de Europese richtlijnen, vormt het beschermingskader voor de flora en fauna binnen de aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen zowel de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn, als de gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en tevens zijn aangewezen als Natura 2000, beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast zijn er ook nog de Nationale Landschappen en Nationale Parken en worden er in het kader van de Wetlands-Convention wetlands aangewezen.

Soortenbescherming

De soortenbescherming kent zowel een passieve wettelijke bescherming (het tegengaan van verslechtering) door de Flora- en faunawet, als een actieve soortenbescherming door onder meer de soortenbeschermingsplannen (het Meerjarenprogramma Uitvoering Soortenbeleid 2000-2004) en de *rode lijsten*.

Alle voornoemde instrumenten vormen samen een stevig fundament voor de bescherming van waardevolle natuur in Nederland, nu en in de toekomst.

Natuurgebiedsplan – Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

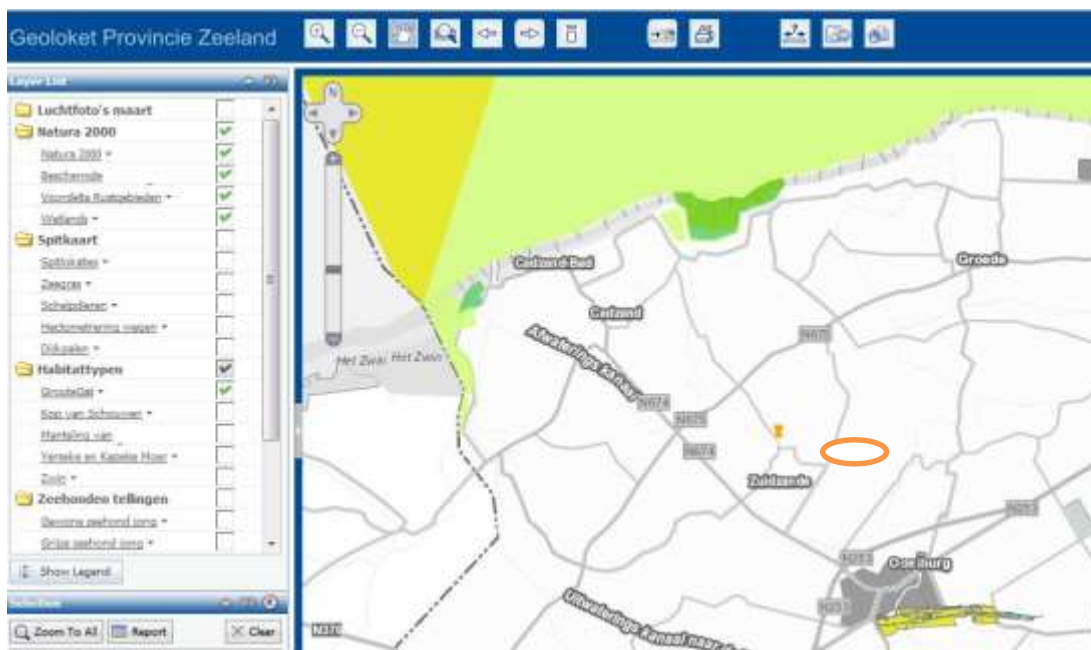
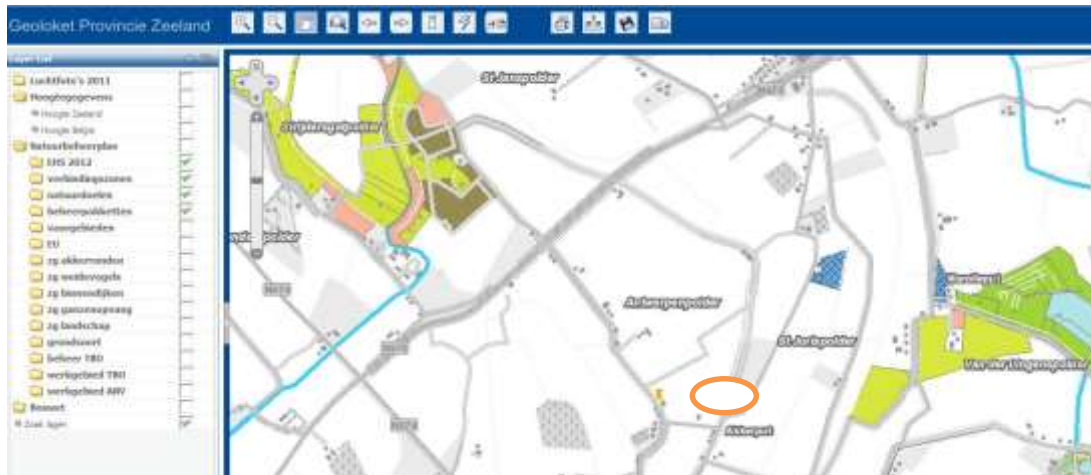
De provinciale ecologische hoofdstructuur is vastgelegd in het Omgevingsplan. De provincie hanteert het compensatiebeginsel voor alle ingrepen in of nabij EHS - gebieden die schade toebrengen aan of negatieve effecten hebben op de natuurwaarden van dit gebied. In beginsel mogen deze ingrepen niet plaatsvinden. Alleen indien een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt aangetoond en onderbouwd kan worden dat voor de ingreep geen alternatief / alternatieve locatie beschikbaar is, kan een ingreep worden toegestaan. Dit "nee - tenzij" - principe en het compensatiebeginsel dienen altijd na elkaar te worden toegepast: pas als de maatschappelijke noodzaak van een ingreep op de betreffende locatie is aangetoond en de voorgenomen ruimtelijke ingreep om die reden wordt toegestaan, is het compensatiebeginsel aan de orde.

Gezien de ligging van de projectlocatie op ruime afstand van natuurgebieden vallend onder de EHS, is geen sprake van negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden.

De (gewijzigde) "Natuurbeschermingswet 1998" is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Vanaf dat moment verdwenen de Vogel- en Habitatrichtlijn naar de achtergrond omdat deze Europese regelgeving nu geheel in Nederlandse wetgeving is geïmplementeerd: wat de soortenbescherming betreft door de Flora- en Faunawet en wat de gebiedsbescherming betreft door de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

De projectlocatie is niet gelegen in de directe omgeving van gebieden met een natuurbestemming of status zoals te zien op onderstaande provinciale kaarten. Aan de noordwestzijde van het perceel ligt op circa 1300 meter bestaande natuur en bosgebied,

Strijdersgaspolder evenals ten zuidoosten op ruim 1300 m de Marolleput. Op ca. 1200 m noordoostelijk van de bouwlocatie is een beheersgebied, deze gronden hebben een agrarische bestemming.



Bron: www.zeeland.nl/geoweb

Op circa 4 kilometer ten noorden van de projectlocatie bevindt zich de Westerschelde en ten zuidwesten Het Groote Gat. Beide natuurgebieden zijn aangewezen als Natura2000-gebied en kennen bijzondere bescherming als respectievelijk *habitatrichtlijngebied* en *vogelrichtlijngebied*.

Ten aanzien van het hiervoor beschreven initiatief, is bureauonderzoek gedaan naar het voorkomen van specifieke beschermde en/of bedreigde soorten in dit gebied. Hiertoe is het Natuurloket geraadpleegd Het rapport van het betreffende kilometerhok staat weergegeven in bijlage 5.

Ten aanzien van de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er van de rode lijst soorten 1 zoogdier en 2 vogelsoorten zijn geteld. Voor Flora- en faunawetsoorten tabel 1 zijn 5 zoogdieren geteld en 2 amfibieën en 13 flora- en faunawetsoorten vogels.



Het toekomstige bouwblok is gelegen op een stuk grond welke deel uitmaakt van een groot aantal aan elkaar verbonden hectares landbouwgrond. Dit perceel valt niet binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur en kent geen bijzondere bescherming met betrekking tot natuur- en landschapswaarden. Het project is gepland aangrenzend aan de Molenweg, de gronden zijn in gebruik als akkerbouwland. Gezien de aard en het gebruik van de biotoop (jaarlijks ploegen/zaaien, bemesten, onkruidbestrijding), is het niet waarschijnlijk dat er beschermde plant- of diersoorten op deze specifieke locatie aanwezig zijn.

Ter voorkoming van schade aan de natuurwaarden dienen werkzaamheden altijd buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Daar waar er sprake is van vast broed- of verblijfplaatsen (bijvoorbeeld van gierzwaluw, kerkuil of vleermuizen) is het noodzakelijk om bij sloop of renovatie alternatieve nestlocaties aan te bieden. In die situaties is de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Aangezien hier geen sprake is van sloop of renovatie en het initiatief gepland is op akkerbouwland is dit hier niet van toepassing. Met het oog op het voorgaande is het tevens onwaarschijnlijk dat beschermde plant- en diersoorten schade zullen ondervinden van het project en dat de verbodsbepalingen overtreden worden. Er lijkt dan ook geen noodzaak te zijn voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en faunawet noch tot het aanvragen van een NB wet vergunning.

Het erf zal landschappelijk worden ingepast, hiertoe is een erfbeplantingsplan opgenomen in bijlage 2. Het erf zal worden omzoomd door een streekeigen, en veel groenblijvende, beplanting waarvan de soorten in de bijlage staan weergegeven.



De beplanting zal rondom het bedrijf worden ingeplant met een minimale breedte van de beplantingsstrook van 5 m. De beplanting wordt in driehoeksverband aangeplant met een onderlinge afstand van 1 m, 3 rijen breed. In de middelste rij worden op een onderlinge afstand van 10 meter hoogstambomen geplant. De overige soorten worden gelijkmatig verdeeld over de gehele strook. Aanplant, onderhoud en instandhouding van de beplanting wordt gewaarborgd in de anterieure overeenkomst.

Conclusie: Het initiatief is passend binnen de kaders voor Natuur en Landschap.

3.2 Milieu

Van belang voor het initiatief zijn in dit traject voornamelijk de ruimtelijk relevante milieu-aspecten. De minimale afstandnorm van een agrarisch akkerbouwbedrijf ten opzichte van woningen dient volgens de VNG-brochure 30 meter te bedragen. Binnen deze 30 meter zijn ten opzichte van de planlocatie geen woningen aanwezig, tevens is de planlocatie in het buitengebied gelegen.

Bodem

Er zijn geen bijzonderheden bekend m.b.t. bodem bij de initiatieflocatie. In de directe omgeving bevinden zich geen bodembeschermingsgebieden.

Op de bodemkwaliteitskaart staan voor de initiatieflocatie geen bijzonderheden vermeld.

De bodemkwaliteit van het perceel vormt naar verwachting geen belemmering voor de beoogde functie. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning bouw zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Ook vormt het beoogde gebruik geen bedreiging voor de bodemkwaliteit.

Door de relatief hoge ligging van het projectperceel in combinatie met de 'lichte' bodemsamenstelling (plaatzand), zijn ruime infiltratiemogelijkheden voorhanden en is geen sprake van wateroverlast. Verstoring van de bodem blijft beperkt tot de aanleg van de fundering voor de loods en de woning.

Water

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een structuurplan of bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. De waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

De Watertoets is bijgevoegd als bijlage 6.

Geluid

Het projectperceel valt buiten de 48 dB(A)-contour van de N674 en N675. Er is geen stiltegebied in de directe omgeving aanwezig. Aangaande wegverkeerslawaai is enkel de Molenweg bepalend. Het toekomstige agrarische bouwblok en het achterliggende projectperceel vallen buiten de 48 dB(A)-contour van de N675. De Molenweg is een perceelontsluitingsweg waar enkel bestemmingsverkeer passeert. Het bouwblok zal zo worden ingericht dat wegverkeerslawaai geen belemmering zal vormen voor de nieuw te realiseren woning. Akoestisch gezien is er dan ook geen belemmering aanwezig met betrekking tot de voorziene ontwikkeling.

Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit en zal voldoen aan de afstanden en geluidsvoorschriften zoals daarin opgenomen.

Lucht

Wet luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit in werking getreden. In de Wet Milieubeheer is een nieuw hoofdstuk opgenomen aangaande luchtkwaliteit. De nieuwe regelgeving vervangt het Besluit luchtkwaliteit en wordt ook wel Wet Luchtkwaliteit genoemd.

De Wet luchtkwaliteit bevat kwaliteitsnormen ten aanzien van onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, stikstofoxiden en fijn stof en sluit aan op de geldende Europese richtlijnen. In deze wet wordt bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als de grenswaarden uit de Wet zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van één woning met bedrijfsgebouwen en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 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

Fijnstof

De akkerbouwmatige bedrijfsvoering leidt beperkt tot fijnstof mogelijk uit de verbrandingsmotoren; door goed onderhoud en gebruikmaking van moderne machines wordt dit beperkt. Daarnaast kan fijnstof voortkomend uit de opslag van landbouwproducten ontstaan. Ook dit is zeer beperkt, in omvang en in tijd en daarbij wordt uitstoot zoveel mogelijk beperkt.

Energie

De bewaring van landbouwproducten kost energie. Bij de bouw van een nieuwe bewaring wordt door zeer goede isolatie en slimme aansturing het energiegebruik zo efficiënt mogelijk gestuurd. Daarnaast is energie nodig ten behoeve van verlichting van de toekomstige woning en schuur. Bij de keuze van de installatie zal ook het een laag energiegebruik als criterium worden gebruikt.

Veiligheid

Binnen een straal van 2 kilometer van de projectlocatie ligt geen enkele leidingenstrook. Er is geen sprake van ligging binnen de invloedsfeer van objecten die een gevaar vormen voor de veiligheid.

Conclusie: Het initiatief is passend binnen de ruimtelijk relevante milieukaders.

3.3 Landbouw en veeteelt

In de omgeving is sprake van een gemengde landbouwfunctie. De agrarische bedrijven betreffen hoofdzakelijk akkerbouwbedrijven. Veeteelt komt nauwelijks voor. De ligging in het polderlandschap maakt het bij uitstek geschikt voor grotere agrarische bedrijven. Als gevolg van het initiatief worden agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Binnen een afstand van 100 meter om de projectlocatie liggen geen praktiserende agrarische bedrijven. De afstand van het projectperceel tot

overige naburige bedrijven (industrie, metaal, autoschadeherstel, zaad) is ruim 1000 meter, waardoor van wederzijdse negatieve beïnvloeding geen sprake is.

3.4 Volkshuisvesting

De locatie is gelegen in het buitengebied. In de omgeving worden met name agrarische woningen aangetroffen. Binnen een straal van 100 meter zijn geen woningen dan wel bedrijven aanwezig. Op circa 220 meter ten zuidoosten van de locatie is een agrarisch bedrijf Molenweg 19 gelegen. Op circa 120 meter ten noordwesten van de locatie is een voormalig agrarisch bedrijf met minicamping gelegen.

Door de nieuwvestiging van het bouwblok worden mogelijkheden ten aanzien van volkshuisvesting niet geschaad. In de Woonvisie staan geen specifieke zaken van toepassing vermeld voor initiatief of initiatieflocatie.

Op basis van het beleid bufferzones uit het Provinciale omgevingsplan dient minimaal 100 m afstand aangehouden te worden tussen nieuwe agrarische bedrijven en burgerbestemmingen en vice versa. Het initiatief voldoet hieraan.

3.5 Mobiliteit en infrastructuur

De locatie is goed bereikbaar voor autoverkeer. De gebiedsverbindende N675 ligt op circa 1 kilometer. De Molenweg zorgt voor de verbinding naar de projectlocatie. Het verkeersbeeld ter plaatse wordt bepaald door bestemmingsverkeer van de Molenweg tussen Zuidzande en de N675 en vice versa. De Molenweg is uitsluitend van belang voor lokaal bestemmingsverkeer, deels toeristisch verkeer naar de naastgelegen minicamping en agrarisch verkeer

De vestiging betekent een toename van het aantal verkeersbewegingen. De nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf heeft tot gevolg dat er agrarisch verkeer naar en op het bouwblok zal plaatsvinden. Deze verkeersbewegingen passen echter goed in straatbeeld en de omgeving en zullen maar een beperkte invloed hebben op de Molenweg. Overigens wordt het aantal verkeersbewegingen en de kilometers met trekkers en werktuigen over de weg sterk verminderd doordat een groot deel van de gronden aansluitend aan of in de directe nabijheid van de initiatieflocatie zijn gelegen.

De projectlocatie is goed bereikbaar voor aan- en afvoer van goederen, juist door de ligging nabij de N675.

In het plan is voldoende parkeergelegenheid opgenomen op eigen terrein ten behoeve van (vracht)auto's. Situaties van parkeren in de berm en daarmee samenhangende onveilige situaties, worden op deze manier afdoende voorkomen.

Aansluiting op de benodigde technische infrastructuur zal plaatsvinden, zoals waterleiding en elektriciteitsvoorzieningen. Hiertoe zullen afspraken worden gemaakt. Voor wat betreft afvalwater, zie Waterparagraaf.

3.6 Toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie zijn in het bijzonder van belang in de kustzone, hier bevinden zich een aantal concentraties van intensievere vormen van recreatie en toerisme. Hiertoe behoort de huidige bedrijfslocatie.

In het agrarisch gebied, het zogenaamde achterland waartoe initiatieflocatie behoort, komen overwegend minicampings bij agrarische bedrijven voor, waaronder één bij de naastgelegen locatie. Agrarisch bedrijf en minicamping belemmeren elkaar niet.

3.7 Voorzieningen- en verzorgingsstructuur

In Oostburg zijn voorzieningen aanwezig om te kunnen voorzien in de meeste levensbehoeften, in Zuidzande is dat beperkt voorhanden.

3.8 Stedenbouw

Ruimtelijk functioneel maakt de Molenweg deel uit van het buitengebied. Hierin is het grondgebruik hoofdzakelijk agrarisch.

De wegenstructuur ter plaatse kenmerkt zich voornamelijk door lineair lopende lijnen. Bebouwing is hoofdzakelijk direct langs de wegen gesitueerd, gelegen op afzonderlijke kavels. Beplanting betreft vooral lijnvormige elementen langs wegen, afgewisseld met erfbeplanting rondom de afzonderlijke boerenbedrijven.

4. Cultuurhistorie en Archeologie

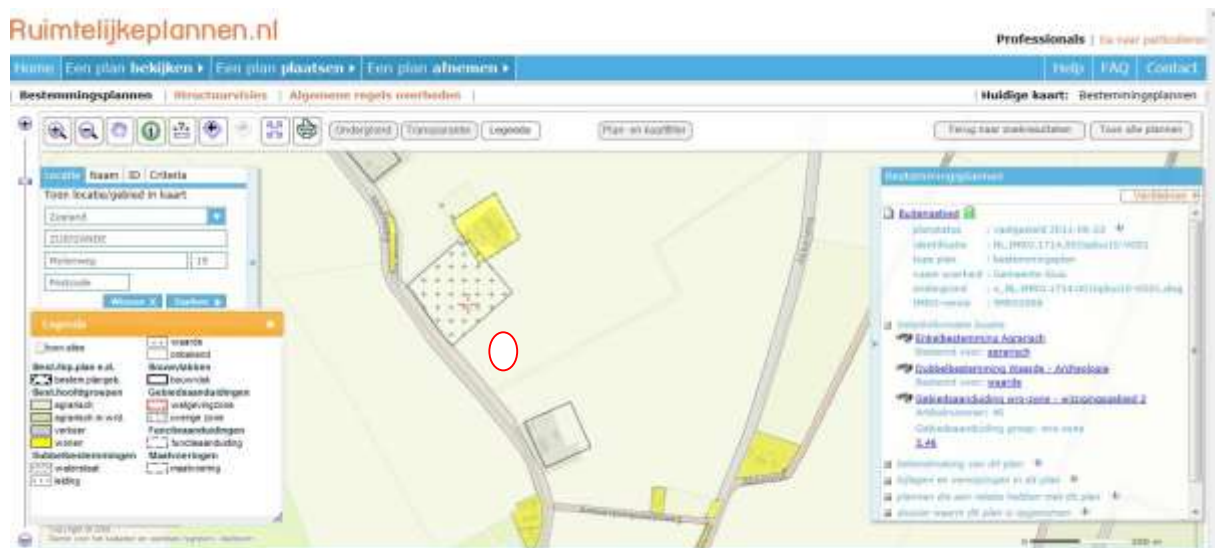
In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis zijn de te beschermen Archeologische en cultuurhistorische waarden opgenomen.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

De CHS geeft aan waar cultuurhistorisch waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden. Deze cultuurhistorische elementen kunnen onderverdeeld worden in archeologische, historisch-geografische en (steden)bouwkundige elementen en gebieden. De CHS vormt de basis voor behoud en bescherming van de meest waardevolle elementen en relictten door het bieden van een adequate planologische bescherming en heeft in die zin een praktische waarde voor ambtelijk gebruik bij de uitvoering van het beleid.

Archeologische waarden

Een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische kwaliteit, wordt gevormd door de archeologische waarden. Het beleid is erop gericht archeologische waarden zo vroeg mogelijk in planvormingsprocessen te betrekken, waarbij het uitgangspunt is dat bekende archeologische waarden in de bodem behouden blijven.



Bron: Ruimtelijke Plannen bestemmingsplan Buitengebied Sluis

Het te realiseren bouwvlok is niet gelegen op een terrein met archeologische verwachtingswaarde. Aan de noordwestzijde van het perceel is een terrein gelegen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op het terrein bevinden zich restanten van een motte of vliedberg en andere sporen van bewoning. Door SCEZ is aangegeven dat het niet is aan te raden om in het aangeduide gebied bodemingrepen uit te voeren. Indien dit echter toch noodzakelijk zou blijken zou archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Aangezien de planlocatie niet is gelegen op dit terrein is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. SCEZ geeft hierbij wel aan dat indien er archeologische sporen of resten aangetroffen worden tijdens de bouwwerkzaamheden er sprake is van een meldingsplicht ex. artikel 53 Monumentenwet.

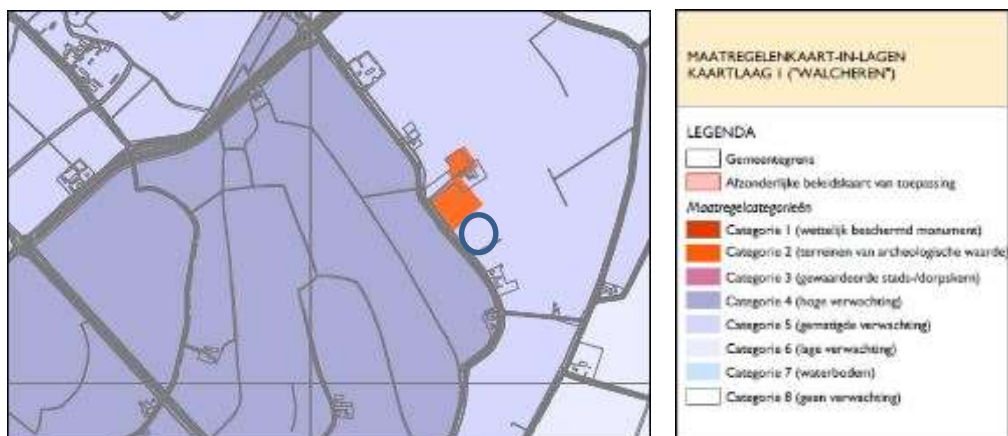
In het bestemmingsplan zijn aan het gebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden toegekend.



Bron: www.zeeland.nl/geoweb

De indicatieve kaart archeologische waarden geeft een lage trefkans aan. Gezien deze lage archeologische trefkans geldend voor de projectlocatie, is archeologisch vooronderzoek hier niet noodzakelijk.

Vigerend is verder de "Verordening interimbeleid archeologie Sluis 2012". Vervolgens is in maart 2013 het Ontwerp Gemeentelijk Archeologiebeleid en het ontwerp Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis (GOAS) ter inzage gelegd. In dit rapport is voor de initiatieflocatie een hoge verwachting aangegeven.



Bron: Ontwerp Gemeentelijk Archeologiebeleid en Ontwerp Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis

Voor initiatieflocatie is een gematigde verwachting opgenomen. Wanneer dit beleid in werking treedt is voor initiatieflocatie onderzoek nodig als de verstoring dieper dan 40 cm groter is dan 1000 m².

5. Waterparagraaf

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Daarom is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

De Watertoets is in het kader van de watertoets afgestemd met Waterschap Scheldestromen. De watertabel is bijgevoegd als bijlage 6

6. Conclusies

Vanuit de ruimtelijke ordening kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen zijn ten aanzien van de realisering van voorliggend bouwplan aan de Molenweg.

Het initiatief sluit aan bij het omgevingsplan en gebiedsplan waarin ruimte wordt geboden voor de realisatie van een kustzone waarin het groene recreatielandschap wordt versterkt ten behoeve van natuur en recreatie ontwikkelingen.

Door dit initiatief wordt sloop van een detonerend, verouderd varkensbedrijf aan de Zorgdijk in Nieuw Namen gewaarborgd en zorgt daarmee voor ruimtelijke kwaliteitswinst. Het initiatief is een maatwerkoplossing dat voldoet aan de uitgangspunten voor de ruimte voor ruimte regeling zoals vermeld in het omgevingsplan 2012-2018 en het gemeentelijk bestemmingsplan

Er is geen sprake van onevenredige aantasting van belangrijke gebiedswaarden. De locatie is daarbij zowel in het Omgevingsplan als in het vastgestelde bestemmingsplan aangewezen als kansrijk gebied voor verdere ontwikkeling van de grondgebonden landbouw. Ook de ruimtelijk relevante milieuaspecten verzetten zich niet tegen realisering van dit initiatief.

Samenvattend kunnen we concluderen dat initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en zal bijdragen aan het versterken van de beeldkwaliteit en landschappelijke aantrekkelijkheid van Zeeuws Vlaanderen.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen worden uitgevoerd en heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Resultaten vooroverleg

Het plan is op basis van voor vooroverleg aangeboden aan Provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen.

De Provincie Zeeland heeft per brief van 15 november 2013 gereageerd op het bouwplan en de toegestuurde Ruimtelijke onderbouwing. De conclusie uit deze brief luidt als volgt: 'In beginsel kunnen wij instemmen met de voorgestane ontwikkeling. Over de ontwikkeling is in het verleden meerdere keren overleg geweest met betrokken partijen. Zoals toe gemeld hechten wij aan de volgordelijkheid van de ontwikkeling. Wij rekenen er op dat de sloop van de opstallen aan de Zorgdijk in Nieuw Namen daadwerkelijk voorafgaat aan de ontwikkeling van het nieuwe agrarische bouwvlak of anderszins voldoende is gewaarborgd.'

Waterschap Scheldestromen heeft per Memo van 8 juli 2014 gereageerd op het plan. Op dat moment had het Waterschap nog een aantal vragen over het plan vooral met betrekking tot de aan te leggen waterberging. Zij adviseerde de waterhuishoudkundige aspecten en de wegbeheerssituatie te bespreken met de adviseur van het Waterschap. Na dit overleg is het plan op een aantal punten aangepast zoals staat weergegeven in de watertabel.

8.2 Inspraak

Het plan heeft ter inzage gelegen van ... tot

Er zijn wel/geen reacties ontvangen.