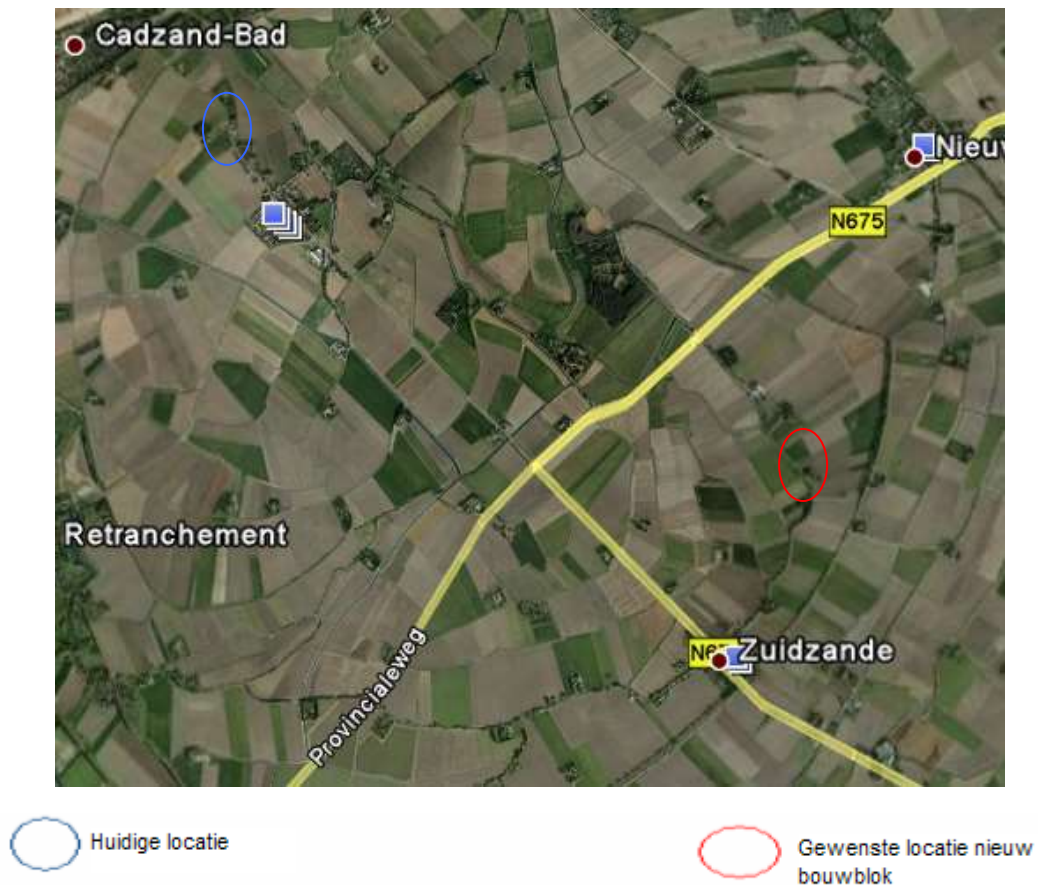


Ruimtelijke onderbouwing Bouwplan akkerbouwbedrijf Molenweg Zuidzande



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

15 mei 2017

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.....	11
2.4	Verzoek en procedure	13
3.	Sectorale toetsen	16
3.1	Natuur en landschap	16
3.2	Milieu	20
3.3	Landbouw en veeteelt	21
3.4	Volkshuisvesting	22
3.5	Mobiliteit en infrastructuur	22
3.6	Toerisme en recreatie	24
3.7	Voorzieningen- en verzorgingsstructuur	24
3.8	Stedenbouw	24
4.	Cultuurhistorie en Archeologie.....	25
5.	Waterparagraaf	27
6.	Conclusies.....	27
7.	Economische uitvoerbaarheid	28
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
8.1	Resultaten vooroverleg	28
8.2	Besluit	29
8.3	Inspraak	29

1. Inleiding

1.1 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Voorliggend plan betreft het vestigen van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Molenweg 19A 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. Het bouwvlak wordt van daar naar de Molenweg verplaatst. Om bouwplan 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 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 voerde zijn moeder een camping met 80 standplaatsen, Camping Elzenhof. De camping is inmiddels verhuurd.

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.

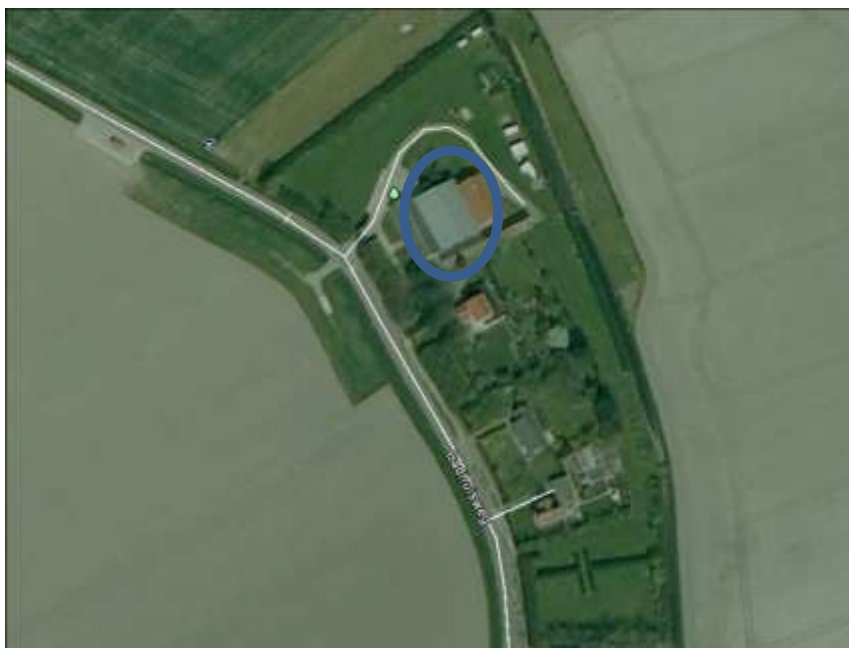
Sinds de zoon actief is geworden in het bedrijf is de focus naast de recreatie weer meer op de landbouw komen te liggen. Het akkerbouwbedrijf heeft de afgelopen jaren een sterke groei doorgemaakt van 35 ha naar 110 ha. Daarnaast is voor een periode van 10 jaar een samenwerking aangegaan voor 70 ha landbouwgrond.



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 en te weinig stallingruimte voor de machines. Doordat de camping inmiddels is verhuurd kan van de beperkte oppervlakte bedrijfsgebouwen jaarrond slechts één schuur worden gebruikt, de andere twee schuren slechts in de winterperiode. Door het grote gebrek aan bedrijfsgebouwen worden op dit moment her en der bedrijfsgebouwen bij gehuurd wat resulteert in een inefficiënte bedrijfsvoering.



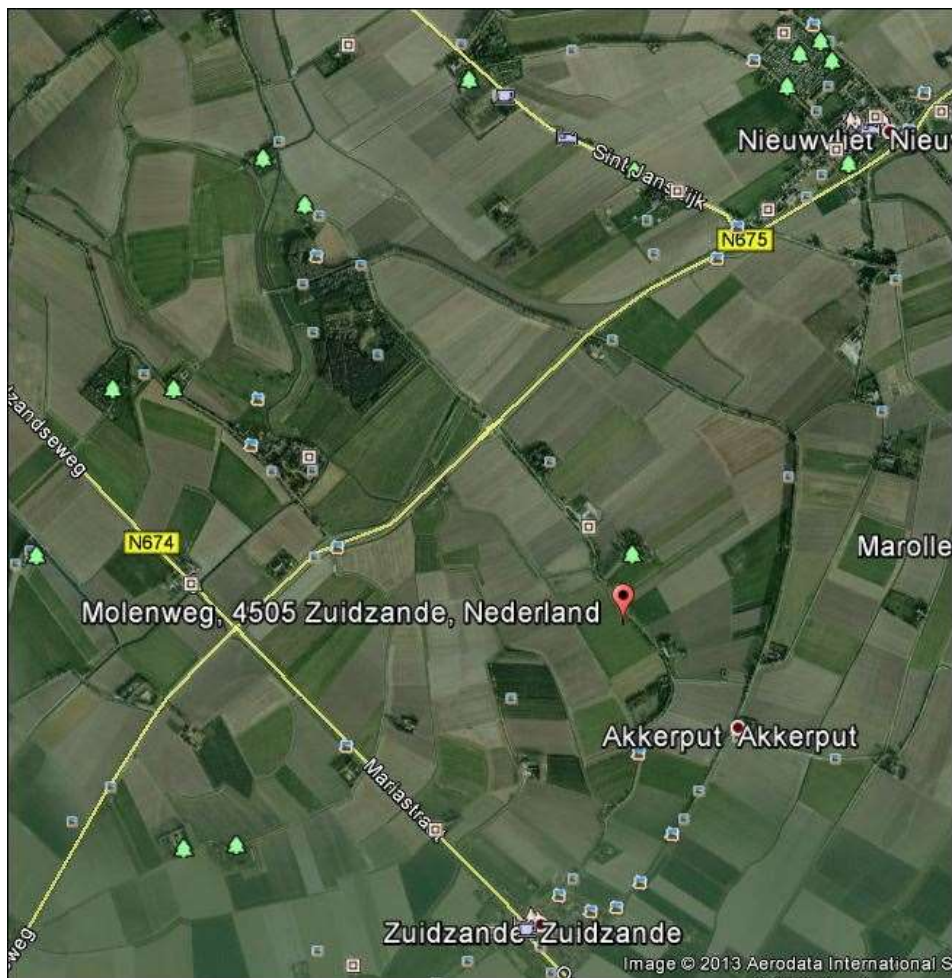
landbouwschuur binnen het campingterrein (Bron: Google-earth)

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 2) 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-earth

Initiatiefnemer heeft lang (2008- 2011) gezocht naar een bestaand agrarisch bouwvlak op een goede locatie in de nabijheid van zijn gronden. Hij heeft geen goede locatie kunnen aankopen. Daarom is in overleg met gemeente en provincie de weg ingeslagen van verplaatsen en saneren. Ook na die tijd is geen geschikte bedrijfslocatie beschikbaar gekomen.

Vanuit de Badhuisweg worden de feitelijke akkerbouwactiviteiten verplaatst. Dit heeft ruimtelijk als voordeel dat de verkeersbewegingen in deze recreatieve omgeving verminderen en de landbouwactiviteiten van de locatie verdwijnen. Aangezien aan de Badhuisweg geen agrarisch bouwvlak meer aanwezig was en geen bedrijfsbebouwing kan worden gesloopt is een ander te verplaatsen bedrijf gezocht. Dit is gevonden in het varkensbedrijf aan de Zorgdijk in Nieuw-Namen. Dit bedrijf is inmiddels geheel gesloopt en wegbestemd. Bovenstaande bedrijfsverplaatsing is passend binnen het beleid van Provincie Zeeland en gemeente Sluis op basis van de ruimte voor ruimte regeling; een milieubelastend en detonerend varkensbedrijf aan de Zorgdijk in Nieuw-Namen is gesaneerd en de locatie is teruggebracht tot landbouwgrond.



Bron: Google-earth

Met de sloop van de varkensstallen aan de Zorgdijk in Nieuw-Namen zijn aanzienlijke kosten gemoeid. Initiatiefnemer financiert de kosten van de sloop van het varkensbedrijf in Nieuw-Namen waarvan het bouwvlak en de IV bestemming is wegbestemd, ter compensatie daarvan krijgt medewerking aan het bouwen van een akkerbouwbedrijf aan de Molenweg in Zuidzande (schuur en bedrijfswoning) en een woning aan de Erasmusweg in Cadzand. Voor de woning is een aparte procedure 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 en wordt de procedure besproken..

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. Op de sloop- en saneringslocatie in Nieuw-Namen wordt Ruimtelijke kwaliteitswinst én milieuwinst geboekt doordat het gedateerde varkensbedrijf is gesaneerd en wegbestemd. 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 uitgegroeid 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.

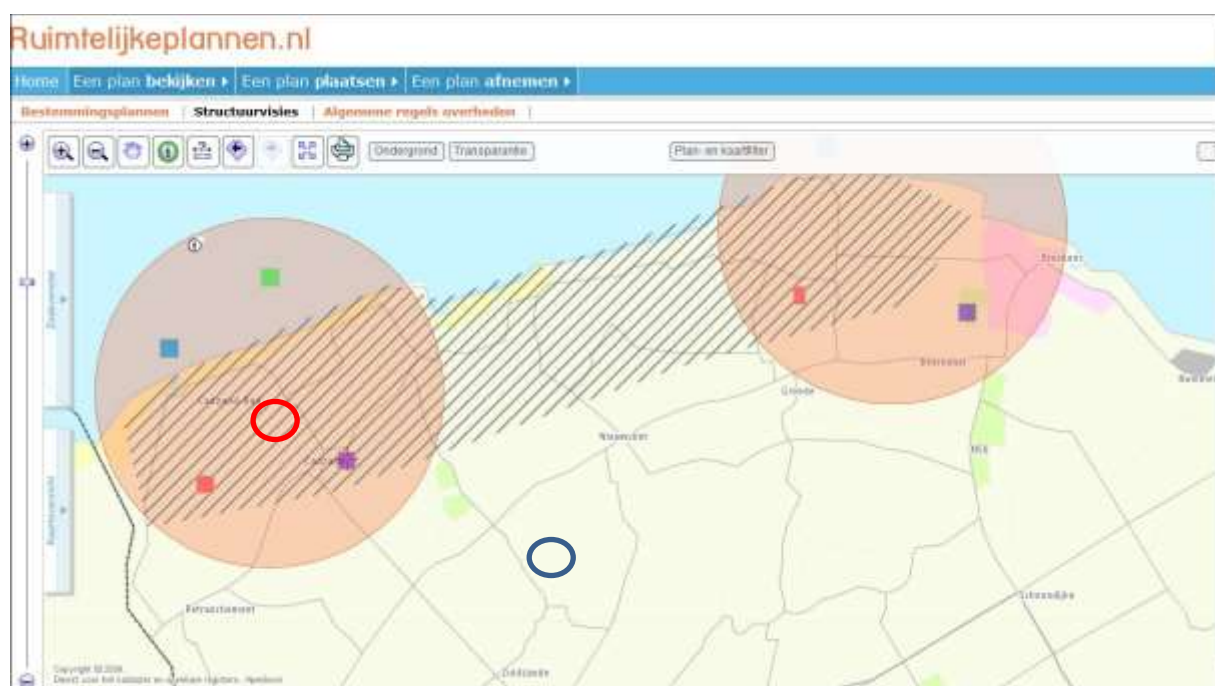
Omgevingsplan 2012-2018 en Verordening Ruimte

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. Tegelijkertijd wordt ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt doordat agrarische activiteiten in de kustzone worden verminderd, een verouderd varkensbedrijf in Nieuw-Namen is gesaneerd en wegbestemd, dit levert ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst op.

In het omgevingsplan schrijft de provincie over het Agrarisch vestigingsbeleid:

In de afgelopen periode is een groot aantal agrarische bedrijven gestopt. Een proces dat de komende planperiode doorzet. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt hergebruikt door andere (nieuwe) agrarische ondernemers, herbestemd of gesaneerd. 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: Bij verplaatsing van een agrarisch bedrijf binnen een gemeente of regio kan een nieuw bouwblok worden gerealiseerd. Voorwaarde hierbij is dat op het oude bouwblok ten minste alle agrarische opstallen worden gesaneerd en herbouw hiervan wordt tegengegaan of, ingeval van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, op adequate wijze wordt herbestemd.

In de toelichting bij de Verordening Ruimte is opgenomen:

Een eenvoudige vorm van ruimte voor ruimte is het uitrusten 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.

Initiatiefnemer heeft er voor gezorgd dat op de locatie Zorgdijk in Nieuw-Namen, kadastraal bekend Hulst, sectie X, nr 87 ten behoeve van dit initiatief de varkensstallen van 1860 m² zijn gesloopt, de agrarische bestemming verwijderd en de locatie is weer teruggebracht tot landbouwgrond.

2.3 Gemeentelijk beleid

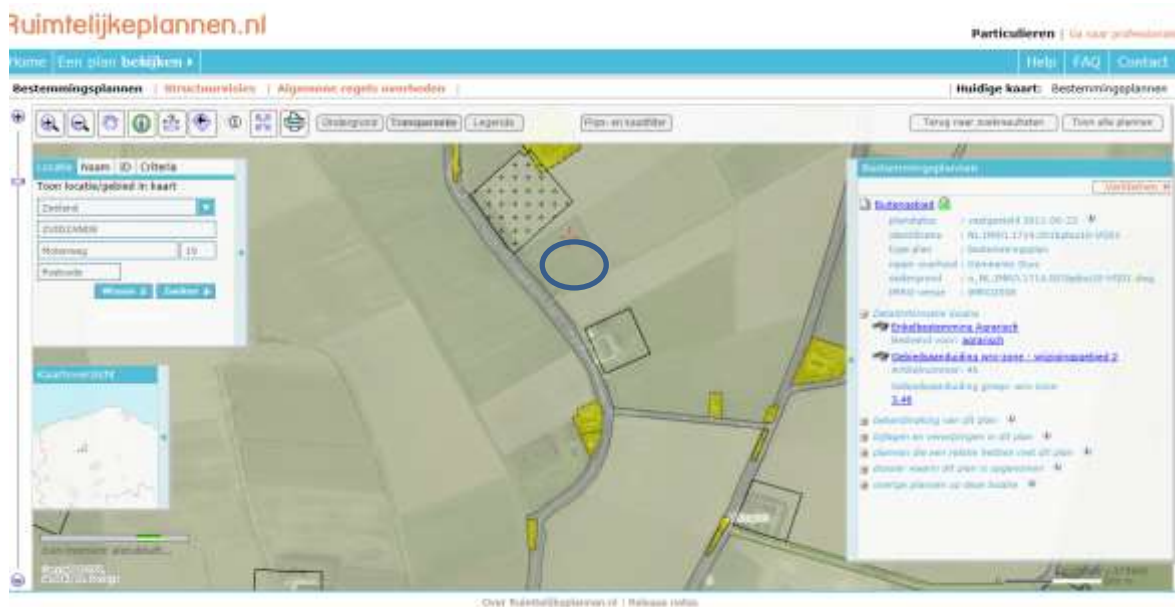
Bestemmingsplan

Voor de locatie Badhuisweg, van waaruit initiatiefnemer tot op heden zijn agrarisch bedrijf voerde, is vigerend het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis (vastgesteld op 19 december 2013 en geheel onherroepelijk in werking). De locatie heeft daarin 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, Molenweg 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 paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied staat het volgende opgenomen met betrekking tot nieuwe bouwvlakken:

Slechts in uitzonderingssituaties wordt ruimte geboden voor de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken dan wel het omzetten van een voormalige agrarische productielocatie naar een volwaardig agrarisch bouwvlak. Uitgangspunt is dat enkel mogelijkheden geboden worden voor deze agrarische bouwvlakken indien sprake is van het oplossen van bestaande knelpunten in verband met ruimtegebruik en / of milieuhinder en op basis van een samenhangende ruimtelijke visie, waarbij aandacht is voor een gebiedsgericht aanpak.

In het geval van nieuwvestiging van agrarische bedrijven geldt dat dit te allen tijde maatwerk vergt welke zich niet goed leent voor een algemene regeling in dit bestemmingsplan. Hiervoor zal in voorkomende gevallen dus een zelfstandige planologische procedure moeten worden doorlopen.

2.4 Verzoek en procedure

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 bestemmingsplan de kaders om medewerking te verlenen aan het initiatief; maatwerk. Het initiatief is ook passend binnen de kaders van het Provinciaal beleid op basis van het agrarisch vestigingsbeleid; verplaatsing.

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. Per brief van 4 juni 2015 heeft de gemeente Hulst bevestigd dat sloop correct is uitgevoerd en het agrarisch bouwvlak met de IV bestemming is wegbestemd. De gronden hebben een agrarische bestemming zonder bouwvlak gekregen;
- ter compensatie van sloopkosten realiseren nieuw agrarisch bouwvlak van 1 hectare (bedrijfswoning en agrarische bedrijfsbebouwing) Molenweg in Zuidzande en een woning aan Erasmusweg

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

Medewerking aan het plan vindt plaats 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.

De Agrarische Adviescommissie Zeeland heeft positief geadviseerd over het bedrijf en de noodzaak tot verplaatsing. Het advies is bijgevoegd als Bijlage 1. In Bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de omvang van het bedrijf en de ligging van de percelen.

Voor dit plan is op 15 januari 2015 een omgevingsvergunning verleend. Een aantal omwonenden heeft bezwaar en vervolgens beroep aangetekend bij de rechtbank. De rechtbank heeft bij uitspraak van 13 mei 2015 het beroep gegrond verklaard en het college opdracht gegeven een nieuw besluit te nemen met inachtneming van de uitspraak. In deze Ruimtelijke Onderbouwing zijn de aanpassingen verwerkt. Zo is onder andere de toetsing aan het (provinciaal)beleid opnieuw uitgevoerd, is een nieuw AAZ advies bijgevoegd, is het plan voor de landschappelijke inpassing verder uitgewerkt en onderbouwd en is de verkeersparagraaf aangepast en aangevuld met verkeertellingen en - berekeningen. De gemeenteraad heeft een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Op 4 januari 2016 heeft het college opnieuw aan De Bruyne omgevingsvergunning verleend voor het bouwplan.

Tevens is tegen het besluit van de rechtbank door initiatiefnemer en door burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis hoger beroep aangetekend. De afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 april 2016. Op 31 augustus 2016 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna de Afdeling) uitspraak gedaan in (onder meer) de zaak van burgemeester en wethouders van Sluis en Van Houte c.s. te Zuidzande over de P.W.A. de Bruijne verleende omgevingsvergunning. Het betreft uitspraak 201504963/1/A1, waarin de Afdeling het besluit van 4 januari 2016 van de gemeente Sluis vernietigt in verband met strijdigheid met artikel 2.6 van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (hierna de verordening). In rechtsoverweging 12.2 overweegt de Afdeling dat de omgevingsvergunning in strijd is met artikel 2.6, eerste lid van de verordening omdat geen bouwvlak is voorzien op het perceel in het bestemmingsplan en met de omgevingsvergunning nieuwe agrarische bouwwerken worden toegelaten buiten een in een bestemmingsplan voor een agrarisch bedrijf daartoe aangewezen bouwvlak.

Zowel initiatiefnemer als college van B&W van de Gemeente Sluis en Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland zijn van mening dat de afdeling daarbij over het hoofd heeft gezien: artikel 1.1, tweede lid van de verordening, waarin is bepaald wat in de verordening onder een bestemmingsplan wordt verstaan. Het volgende is bepaald:

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt onder een bestemmingsplan mede verstaan een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wro zoals deze luidde vóór 1 oktober 2010, een uitwerkings- en wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro, een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de Wro, een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken alsmede een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet.

Op basis hiervan zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning past in de provinciale verordening. Ook de provincie is deze mening toegedaan. Hiertoe verwijzen wij naar de bijgevoegde vooroverlegreactie van de provincie.

De overige beroepsgronden zijn door de afdeling ongegrond verklaard.

Het bouwplan staat op de afbeelding hieronder weergegeven. In het kader van de procedure is hiervoor een besluitvak opgenomen (zie Ruimtelijke plannen.nl).



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

De sloop van de stallen in de gemeente Hulst en het wegbestemmen van de Intensieve veehouderijbestemming en het agrarisch bouwvlak is reeds gerealiseerd.

3. Sectorale toetsen

3.1 Natuur en landschap

Vanaf 1 januari 2017 gaat de nieuwe Wet Natuurbescherming in. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora en faunawet.

Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. De rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer. Onderstaande teksten zijn geschreven voor in werkingtreding van de Wet Natuurbescherming. Indien vergunningverlening plaatsvindt na 1 januari zal getoetst worden aan de nieuwe wetgeving.

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.

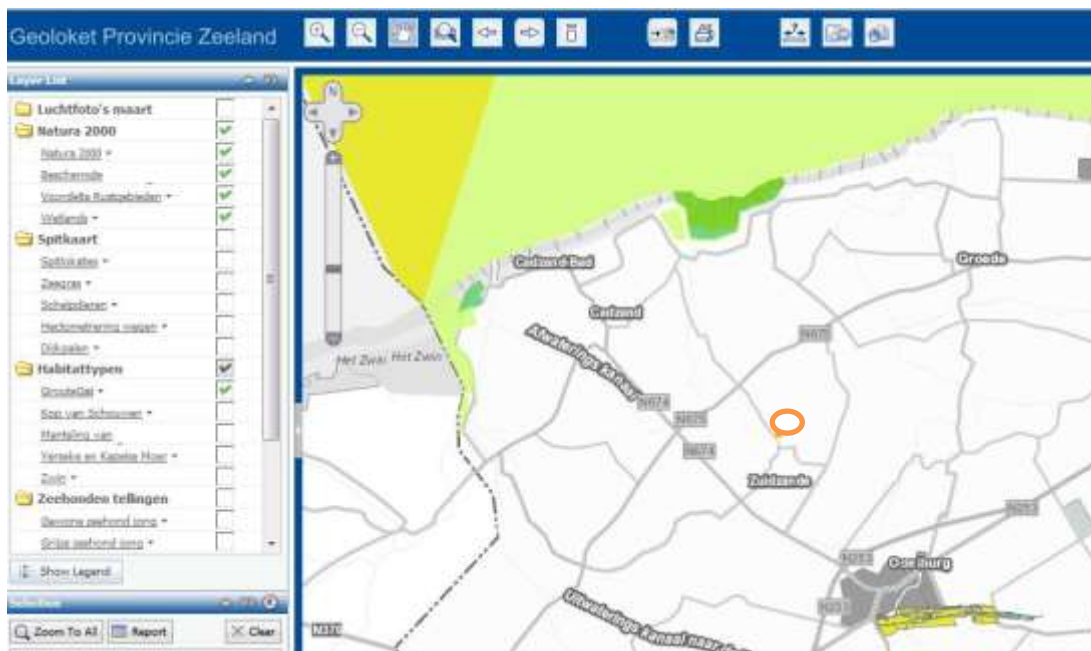
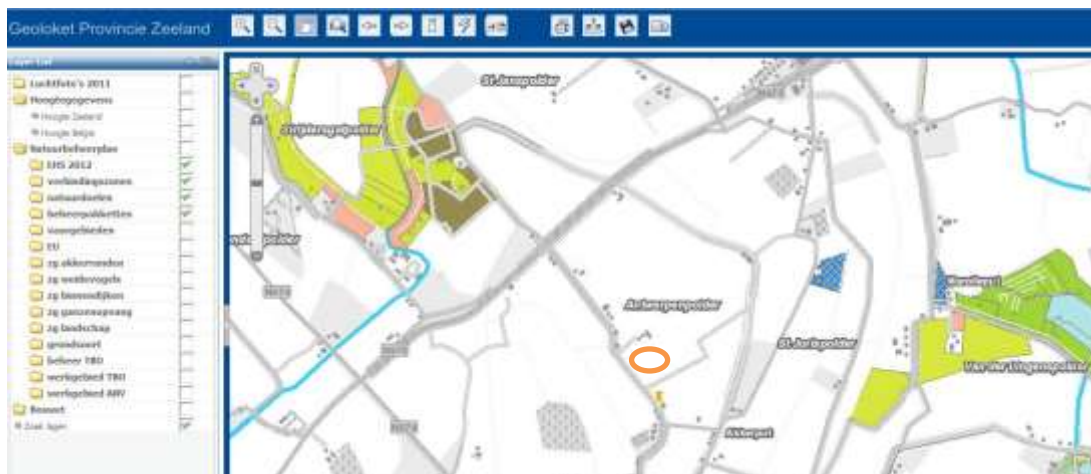
Natuurgebiedsplan – Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

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, Strijdersgatpolder evenals ten zuidoosten op ruim 2000 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*. De externe effecten van het initiatief zijn beperkt en de afstand is

dusdanig groot dat van het initiatief geen effect op de natura 2000 gebieden is te verwachten.

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 3.

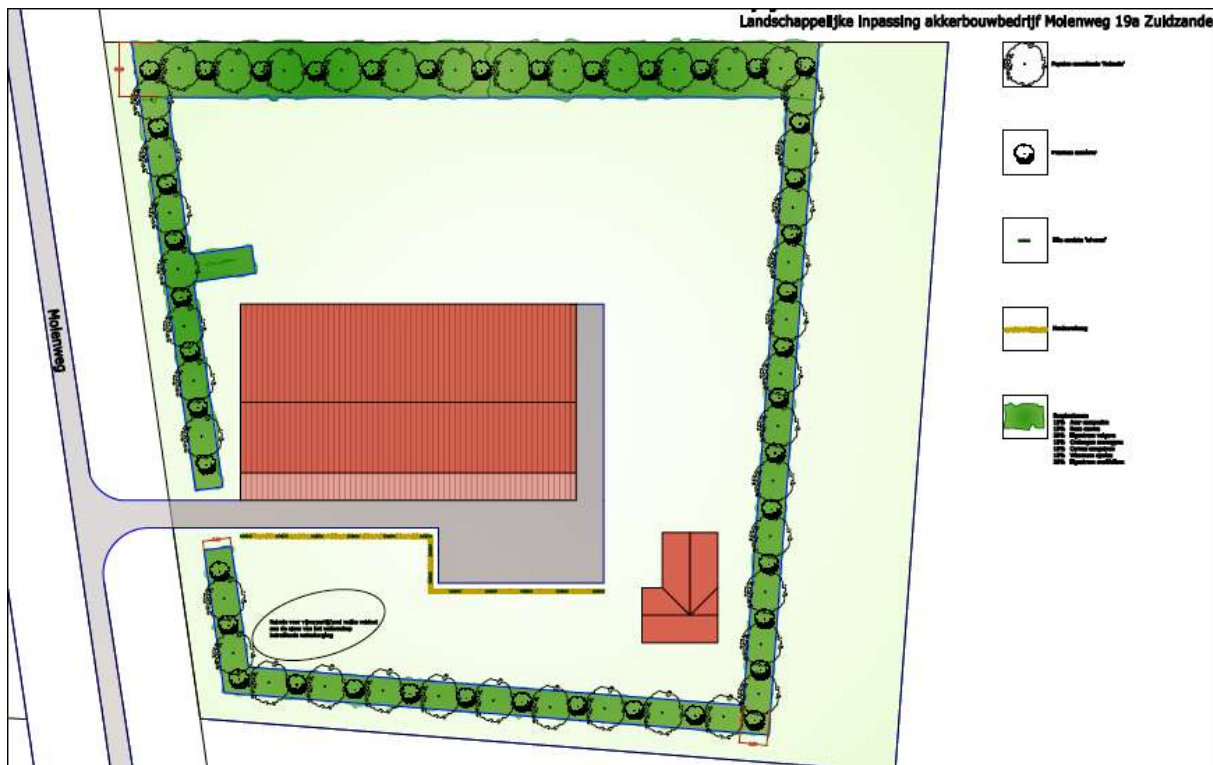
Ten aanzien van de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er van de rode lijst soorten 1 zoogdier en 2 vogelsoorten zijn geteld. Voor Flora- en faunawetsoorten tabel 1 zijn 5 zoogdieren geteld en 2 amfibieën en 13 flora- en faunawetsoorten vogels.



Het toekomstige bouwperceel 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 of vergunning op basis van de Wet Natuurbescherming. Het erf zal landschappelijk worden ingepast, hiertoe is een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld op basis van de Richtlijnen landschappelijke inpassing van de gemeente Sluis door J.J. de Bart (Bachelor Tuin- en landschapsinrichting) bij Hoveniers en Aannemingsbedrijf De Bart. Het plan is opgenomen in bijlage 4. 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 en deels 10 meter breed. De beplanting wordt in driehoeksverband aangeplant met een onderlinge afstand van 1,5 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 is gewaarborgd middels een anterieure overeenkomst en een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning.

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 (plaatwand), 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 5.

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 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 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 betekende 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 betekende 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 120 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

Verkeer

De initiatieflocatie 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.

Wegprofiel

De Molenweg is buiten de bebouwde kom een erftoegangsweg (obv wegcategoriseringsplan) met een snelheidsregime van 60 km/u. Waterschap Scheldestromen eigenaar van het wegvak buiten de bebouwde kom. De erftoegangsweg is de laagste categorie binnen de wegfuncties, zowel voor wat betreft binnen als buiten de bebouwde kom. Deze categorie wordt toegekend indien veel percelen/woningen direct toegankelijk zijn vanaf de rijbaan. Dit laatste is anders bij een gebiedsontsluitingsweg (snelheid 80 km/u) met parallelwegvoorziening (snelheid 60 km/u) voor de erfaansluitingen. Het wegprofiel van de Molenweg is circa 3,5 meter breed (varieert nogal) met in de bochten een 2 x 30 cm bermverharding middels grasbetonstenen. De gemiddelde gereden snelheid op werkdagen rond de 48 km/u en in het weekeinde op 49 km/u, wat ruim onder de max. snelheid van 60 km/u ligt. Dit blijkt uit de satellietgegevens van navigatieaanbieder Tomtom.

Verkeersveiligheid

In Nederland wordt het principe gehanteerd dat een weg verkeersveilig is als de vorm, het gebruik en de functie in overeenstemming is met elkaar. De Molenweg sluit qua vorm en gebruik aan bij de functie als erftoegangsweg in het buitengebied. De geringe veranderingen in de intensiteit door de komst van een nieuwe agrarische vestiging, naast de aanwezigheid van loonwerkbedrijf (Molenweg 23), een mini-camping (Molenweg 20) en een verkoopstalletje langs de weg (Molenweg 19) hebben geen of hoogstens een zeer beperkte invloed op de afwikkeling van het verkeer en de verkeersveiligheid.

Verkeerstellingen

Waterschap Scheldestromen heeft in de maand juli 2015 verkeerstellingen uitgevoerd op de Molenweg en Antwerpenpolderweg. Doel was inzicht te verkrijgen in de huidige verkeersbelasting, het huidige beeld van de verkeersveiligheid en de vraag of de nieuwvestiging van het agrarisch bedrijf aanvaardbaar is in het kader van verkeersbelasting en verkeersveiligheid. Het Waterschap concludeert de grenswaarden voor de verkeersintensiteit voor de weg niet wordt bereikt en dat verkeersveiligheid op basis van de

statistieken goed is te noemen. Het waterschap ziet geen reden om aan te nemen dat na het vestigen van het agrarisch bedrijf dit zal veranderen. De resultaten van dit onderzoek zijn bijgevoegd als Bijlage 6.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie wordt normaliter bepaald met behulp van de CROW (publicatie 256). In dit geval dient deze deels op basis van inschattingen plaats te vinden aangezien er voor een agrarisch bedrijf geen landelijke normen bekend zijn. Voor een (bedrijfs)woning is aangesloten bij de CROW-norm, waarbij rekening is gehouden met het woonmilieutype 'landelijk wonen'. De verkeersgeneratienorm per wooneenheid bedraagt 7,4 motorvoertuigen per weekdagemaal. Voor het agrarisch bedrijf is uitgegaan van de volgende verkeersbewegingen: mestwagen, vrachtwagen voor ophalen oogst/gewassen, tractor voor bewerken agrarische gronden (zaaien, ploegen, sproeien etc.). Uitgegaan van een druk scenario zal de verkeersgeneratie afgerond 10 motorvoertuigen per weekdagemaal bedragen. Totaal opgeteld voor woning + bedrijf: $7,4 + 10 = 17,4$ motorvoertuigen per weekdagemaal. Deze zeer geringe verkeersgeneratie kan goed worden afgewikkeld op de huidige infrastructuur. Het waterschap is in haar berekeningen uitgegaan van een toename van 20 motorvoertuigen per weekdagemaal.

Verdeling verkeer

Voor leveranciers en afnemers van het te vestigen bedrijf op het perceel Molenweg 19A is de meest voor de hand liggende route via de Molenweg komende vanaf de Provinciale weg N675 (wegvak Potjes – Nieuwvliet). Het landbouwverkeer zal via Molenweg, Antwerpenpolderweg rijden, niet via Molenweg door het dorp Zuidzande.

Parkeren

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.

Deze verkeersparagraaf is voorgelegd aan de Beleidsadviseur Verkeer van de gemeente Sluis, B. Potters. Deze deskundige heeft aangegeven in te stemmen met de inhoud hiervan.

In het kader van de Watertoets heeft Waterschap Scheldestromen getoetst aan de effecten op waterschapswegen. Het waterschap heeft ingestemd met het initiatief. Aanvullend zijn in juli 2015 verkeerstellingen uitgevoerd op de Molenweg en Antwerpenpolderweg zoals aangegeven op onderstaande kaart. De resultaten van de tellingen en berekeningen zijn bijgevoegd als bijlage 6.



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 polderwegen en provinciale wegen. 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

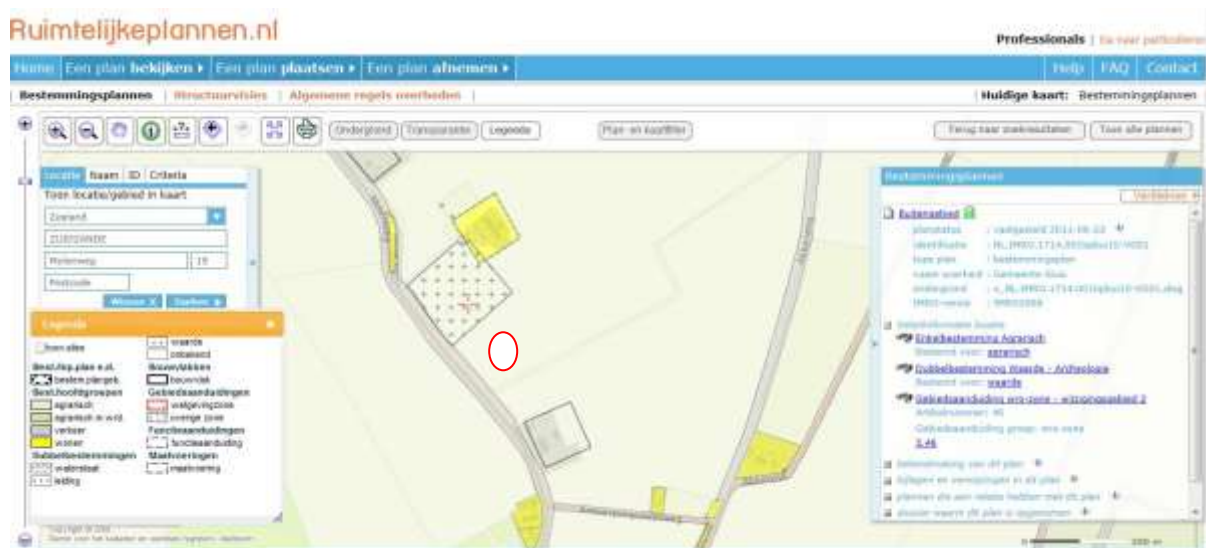
In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis zijn de te beschermen Archeologische en cultuurhistorische waarden opgenomen.

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.

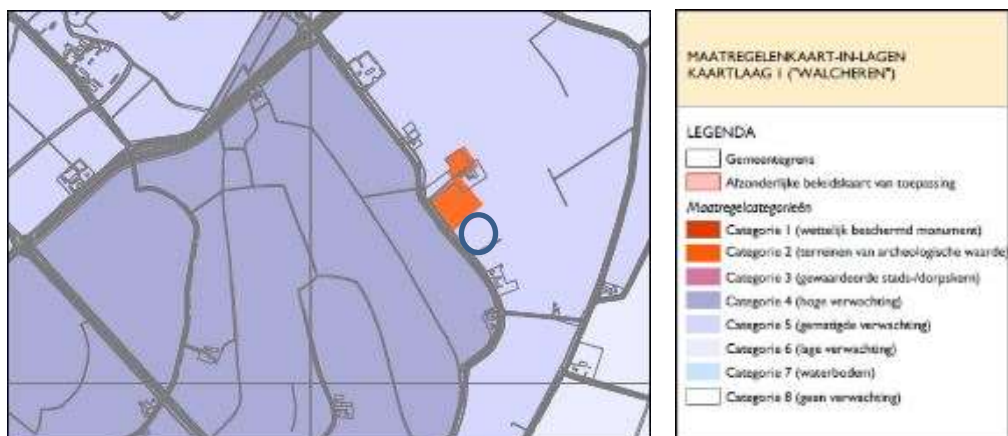
In het bestemmingsplan zijn aan het gebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden toegekend.



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 5.

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 waarbij het akkerbouwbedrijf vetrekt uit Cadzand, 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 is sloop van een detonerend, verouderd varkensbedrijf aan de Zorgdijk in Nieuw-Namen gewaarborgd en reeds uitgevoerd, het zorgt daarmee voor ruimtelijke kwaliteitswinst én milieuwinst. Het initiatief is een maatwerkoplossing dat voldoet aan de uitgangspunten voor het agrarisch vestigingsbeleid; verplaatsing zoals vermeld in het Omgevingsplan 2012-2018 van de Provincie Zeeland, de Verordening Ruimte Provincie Zeeland 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. Verkeerstechnisch is het passend aan de Molenweg.

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.'

Op 27 augustus 2015 is de aangepaste ruimtelijke onderbouwing met bijlagen opnieuw voor vooroverleg aangeboden aan de Provincie Zeeland. De vooroverlegreactie is op 19 oktober 2015 verstuurd en luidt als volgt:

Wij kunnen instemmen met voorgestane ontwikkeling voor het verplaatsen van een agrarisch bouwvlak, van Nieuw Namen naar Zuidzande. Deze verplaatsing is mogelijk dankzij sanering van agrarische opstallen en bouwvlak in Nieuw Namen. Ons Omgevingsplan Zeeland (provinciaal beleidsplan op basis van artikel 2.2 Wet ruimtelijke ordening) biedt daar mogelijkheden voor. Ik verwijs hiervoor naar paragraaf 3.1.10 van het Omgevingsplan (pag.39) waar onder het kopje Agrarisch vestigingsbeleid, onder de eerste bullet, de onderbouwing van onze stellingname te vinden is.

Op 20 februari 2017 heeft GS van de Provincie Zeeland aanvullend een vooroverlegreactie toegestuurd. Daarin staat vermeld: Wij zijn en blijven van mening dat het initiatief past binnen het provinciaal beleid. De aangescherpte ruimtelijke onderbouwing geeft geen aanleiding meer tot opmerkingen.

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.

In juli 2015 zijn aanvullend verkeerstellingen uitgevoerd op de Molenweg en Antwerpenpolderweg. In de brief van 3 september 2015 concludeert het Waterschap:

Wij zijn door u in kennis gesteld van het initiatief voor een nieuw agrarisch bedrijf langs de Molenweg in Zuidzande. Deze weg is een waterschapsweg en vanuit de verantwoordelijkheid voor de verkeersveiligheid en bereikbaarheid hebben wij een wegentoets uitgevoerd. Daarin hebben wij onderzocht of het extra verkeer met de huidige weginfrastructuur veilig afgewikkeld kan worden.

Op basis van de toetsresultaten concluderen wij dat het nieuwe agrarisch bedrijf zorgt voor een geringe toename van de verkeersintensiteit. Daarbij worden geen grenswaarden bereikt. Deze analyse is gebaseerd op een agrarisch bedrijf zonder nevenactiviteiten. Op basis van de statistieken is de verkeerssituatie goed te noemen. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat na het vestigen van het nieuwe bedrijf dit zal veranderen.

8.2 Besluit

Op 19 november 2015 is het 'Voorstel tot het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Molenweg 19A te Zuidzande en besluiten geen exploitatieplan vast te stellen' voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad van de gemeente Sluis. De raad heeft besloten:

1. te verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Molenweg 19A te Zuidzande;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, nu het verplichte kostenverhaal door middel van een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd.

Na de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sluis op 16 mei 2017 besloten opnieuw de omgevingsvergunning te verlenen.

8.3 Inspraak

Wat betreft de voorbereiding van de nieuwe beslissing op de aanvraag overweegt de voorzieningenrechter – onder verwijzing naar artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder a, van de Awb – dat het college de artikelen 3:11 tot en met 3:18 Awb niet nogmaals in acht hoeft te nemen.

De mogelijkheid tot het naar voren brengen van een zienswijze als bedoeld in artikel 3:15, eerste lid van de Awb is immers van 21 augustus 2014 tot en met 2 oktober 2014, in voldoende mate geboden.

De indieners van het beroep worden op de hoogte gesteld van het in 8.2 genoemde besluit waarop zij kunnen reageren binnen 6 weken.

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 augustus 2016 is opgenomen: Met het oog op een efficiënte en spoedige afdoening van het geschil ziet de afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:113, tweede lid, van de Awb te bepalen dat tegen het nieuw te nemen besluit slechts bij haar beroep kan worden ingesteld.