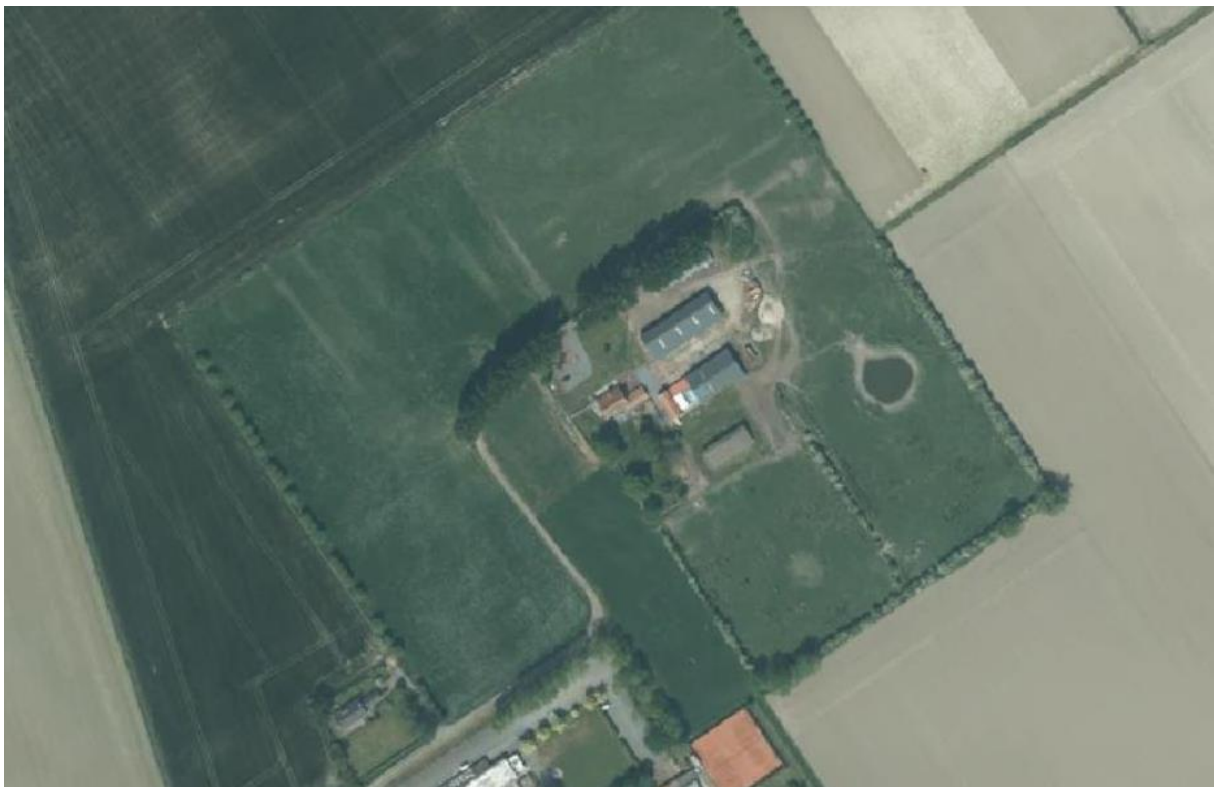


Wijzigingsplan

Mauritsweg 11 IJzendijke



Wijzigingsplan

Vormverandering agrarisch bouwvlak

Opsteller

E. Barendregt

S. Zonneveld

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 2305

Datum: 14-09-2023

IMRO: NL.IMRO.1714.wpmauritsweg11-ON01

Status: ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Geldend planologisch regime.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Gebiedsbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie.....	5
3.	Planologisch beleidskader.....	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid.....	8
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4.	Ruimtelijke aspecten.....	10
4.1	Natuur	10
4.2	Cultuurhistorie	11
4.3	Archeologie.....	12
4.4	Mobiliteit en parkeren.....	13
4.5	Technische infrastructuur.....	13
4.6	Bodem	13
4.7	Geluid	14
4.8	Luchtkwaliteit.....	14
4.9	Externe veiligheid	15
4.10	Milieuzonering	15
5.	Waterparagraaf.....	15
5.1	Watertoets.....	15
6.	Afwegingen	18
7.	Juridisch	20
7.1	Algemeen	20
7.2	Verbeelding.....	20
7.3	Regels.....	20
8.	Uitvoerbaarheid	21
8.1	Economische uitvoerbaarheid	21
8.2	Maatschappelijke haalbaarheid	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Mauritsweg 11 in IJzendijke is het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om naast de bedrijfswoning en de huidige bedrijfsgebouwen, een werktuigenberging te realiseren. De gewenste werktuigenberging past echter niet binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Het bouwvlak moet dan ook worden aangepast en van vorm worden veranderd.

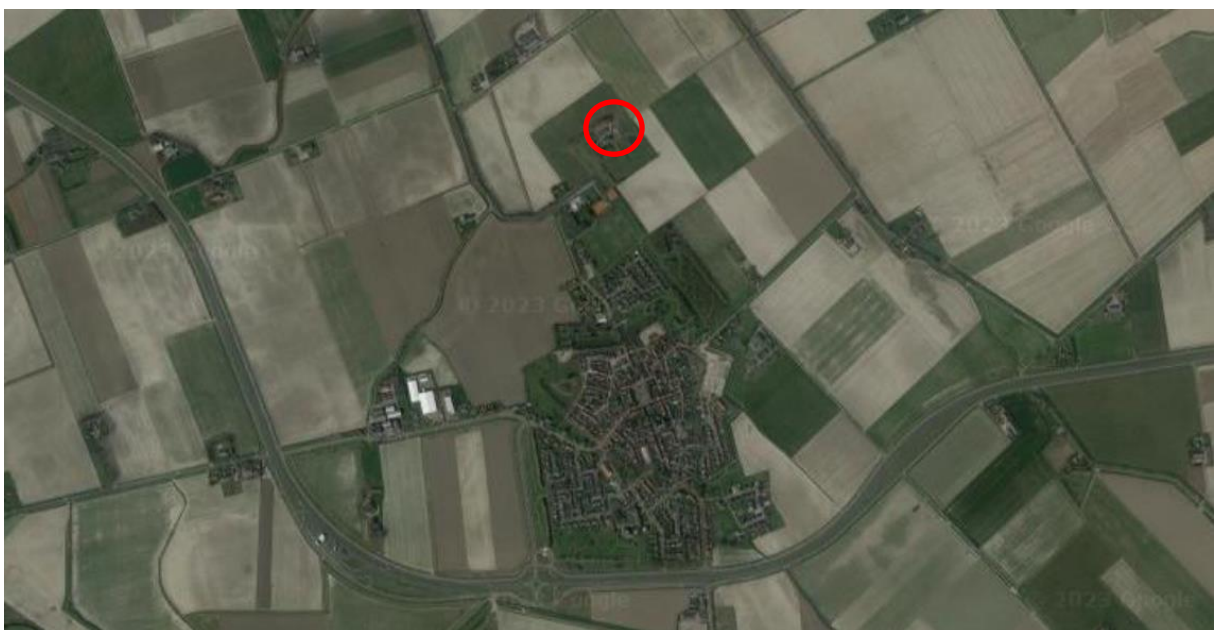
Het bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken aan te passen/van vorm te veranderen. De gronden waar de werktuigenberging gerealiseerd moet worden is bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak op de gronden waar de nieuwe werktuigenberging moet worden. Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om door middel van een wijzigingsplan het agrarisch bouwvlak aan te passen/van vorm te veranderen, waarbij de oppervlakte niet mag worden vergroot.

In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening.

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

1.2 Projectgebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern IJzendijke. Op de locatie is een agrarisch bedrijf met enkele bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. De locatie van de uitbreiding staat kadastraal bekend als 994, sectie I, kadastrale gemeente Oostburg. Het agrarisch bedrijf is via een smalle eenbaansweg te bereiken.



Figuur 1: Locatie plangebied met rode cirkel aangegeven (bron: google maps)

1.3 Geldend planologisch regime

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). Na het bestemmingsplan 'buitengebied 2e herziening' is het bestemmingsplan '3e herziening Buitengebied' vastgesteld. De 3e herziening heeft geen directe link met het plangebied of planvoornemen en verwijst qua regels naar de 2e herziening. Hierom wordt getoetst aan de 2e herziening.

In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de aanduiding Bouwvlak.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat bijgebouwen alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder in figuur 2 weergegeven. In artikel 8.7.1 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen/ vorm veranderen van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf. In hoofdstuk 5 wordt aan de voorwaarden voor het wijzigen getoetst.

Hiernaast gelden tevens paraplubestemmingsplannen voor archeologie. In paragraaf 3.3 en 3.4 worden deze aspecten onderbouwd.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan, in rood huidig bouwvlak in oranje uitbreiding bouwvlak (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 gaat in op de wijzigingsvoorwaarden. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De omgeving kent een open karakter doordat de polderwegen grotendeels onbeplant zijn en de gronden in gebruik zijn als landbouwakkers en weides. In dit open polderlandschap zijn enkele agrarische erven gelegen waaronder onderhavig plangebied. Richting het zuiden bevindt zich de kern van IJzendijke. De locatie is gelegen aan de rand van het dorp. Aan de zuidzijde van de locatie zijn een evenementenlocatie en een aantal sportfaciliteiten gelegen.

De boerderij bestaat uit een woning met tuin en een erf met diverse schuren rondom. De locatie van de nieuwe schuur is grotendeels in gebruik als onverharde weg.



Figuur 3: Huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

2.2 Beoogde situatie

De vorm van het aanwezige bouwvlak wordt gewijzigd zodat het mogelijk wordt om een nieuwe schuur aan de noordoostzijde van het erf te bouwen. De locatie waar de nieuwe schuur is voorzien wordt landschappelijk ingepast waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige groenstructuur. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage.

De nieuwe schuur wordt op ruime afstand van de sloot voorzien, minimaal 20 meter waardoor het erf omringd blijft door paardenweides. Langs de sloot wordt de bestaande rij knotwilgen in zuidelijke richting doorgezet en de reeds aanwezige groene lijn versterkt wordt.

De huidige werktuigenberging wordt gesloopt.



Figuur 4: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan, in rood de te slopen berging aangegeven (bron: Omna)

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO).

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling

Het project heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
3. Een duurzame en innovatieve economie
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overvloedig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van een werktuigenberging. Deze wordt gerealiseerd voor een duurzame voortzetting van het agrarisch bedrijf. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Daarnaast wordt het aangepaste bouwvlak en nieuwe bedrijfsgebouw landschappelijk ingepast.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018, welke is vastgesteld op 21 september 2018 en laatstelijk herzien op 28 maart 2023. Voor onderhavige ontwikkeling zijn geen specifieke artikelen van toepassing.

Beoordeling

Als de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de omgevingsverordening dan blijkt dat er geen belangrijke onderwerpen of thema's van belang zijn. Sectorale toetsen, die ook worden vermeld in het provinciale toetsingskader, worden getoetst vanaf hoofdstuk 4.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid.

In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema's: ruimte en beheer, economie, sociaal domein, en verevening. Onderhavige ontwikkeling valt binnen de thema's 'ruimte en beheer' onder de noemer 'volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing'.

Hierbinnen signaleert de gemeente onderstaande trends:

- Elk van de kernen in onze gemeente is anders. In met name de kleinere kernen dreigen de voorzieningen, en daardoor de leefbaarheid onder druk te komen staan. Denk aan

voorzieningen zoals sportaccommodaties, basisscholen, culturele voorzieningen, winkels en zorg. Ook in grotere kernen kunnen specifieke omstandigheden van invloed zijn op de leefbaarheid. Een voorbeeld is kooptoeisme: in een andere plaats dingen kopen, meestal omdat ze daar goedkoper zijn.

- Voorzieningen komen onder druk te staan doordat een deel is verouderd en het gebruikerspotentieel daalt. Schaalvergroting en/of clustering van die voorzieningen lijkt noodzakelijk.
- Onderzoek leert dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen als er voorzieningen in de directe nabijheid zijn, zoals (thuis)zorg, een supermarkt, de huisarts, een apotheek, dagbesteding en goed openbaar vervoer.

De gemeente richt zich op een evenwicht in vraag en aanbod van voorzieningen waarbij functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar de kaders zijn. De wens is om één ontmoetingsplek per kern en in de vijf grootste kernen een clustering van maatschappelijke voorzieningen in een multifunctioneel centrum. Voorzieningen dienen daarbij voor eenieder bereikbaar te zijn.

Beoordeling

Uitgangspunt is het behouden van een uit bedrijfseconomisch oogpunt gezien gezonde agrarische sector. De realisatie van de werktuigenberging draagt hieraan bij. Schaalaanpassing is een ontwikkeling die zichtbaar is. Voorwaarde bij uitbreiding van agrarische bedrijven is de verplichting tot het voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De gewenste uitbreiding past binnen deze visie en voldoet aan de voorwaarden.

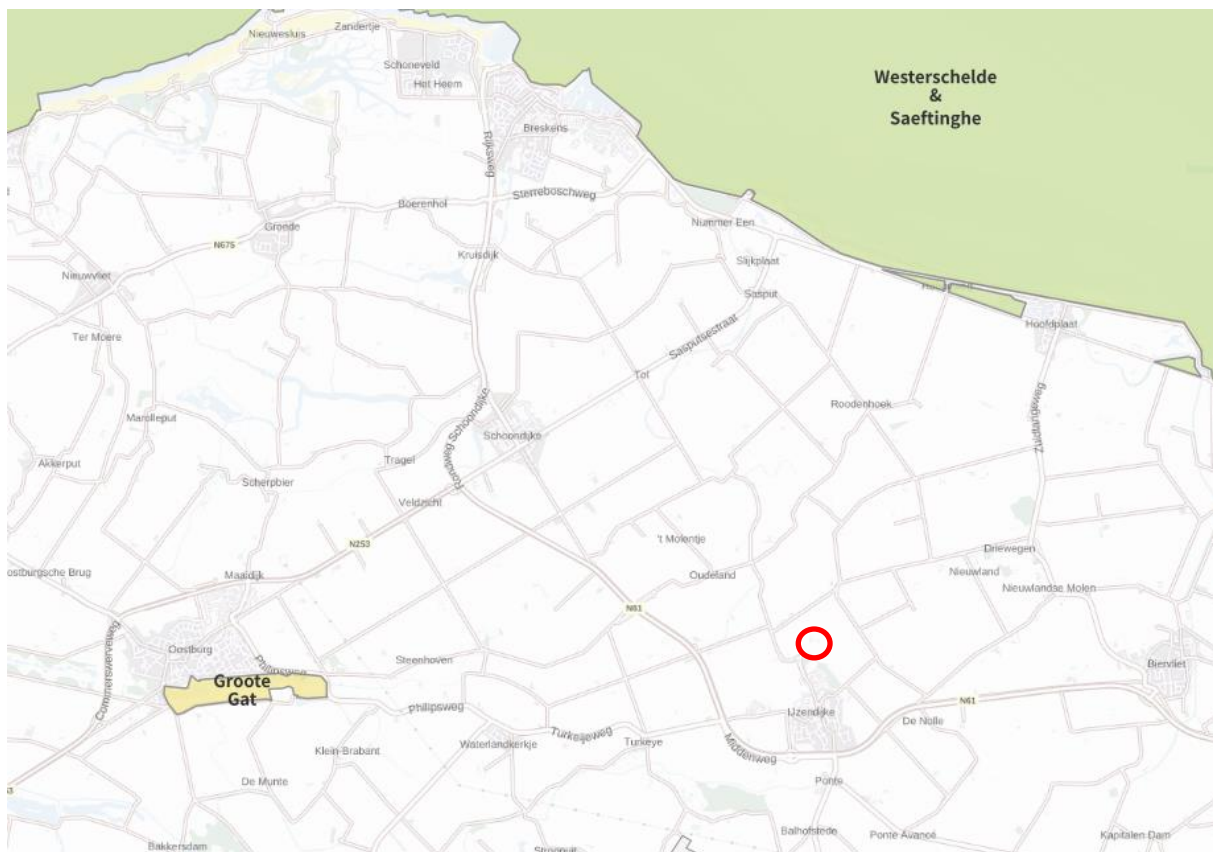
4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De Wet natuurbescherming is van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe ligt op 5,2 km ten noorden van de locatie.



Figuur 5: Ligging Natura 2000-gebieden, plangebied aangeduid met rode cirkel

Uit de AERIUS berekening blijkt dat bij de aanleg- en gebruiksfase geen effect op Natura 2000-gebieden.

De gronden langs de Mauritsweg zijn aangewezen als Natuurnetwerk Zeeland. Dit gebied ligt op een afstand van circa 250 meter tot aan het bouwvlak. De afstand is voldoende groot dat het aanpassen

van het bouwvlak geen nadelige invloed heeft op het Natuurnetwerk Zeeland. Daarnaast zijn in het kader van voorliggend project geen aanpassingen aan de Mauritsweg voorzien.



Figuur 6: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2023

Soortenbescherming

De locatie waar de nieuwe schuur wordt gerealiseerd is deels bezaaid met gras en wordt deels gebruikt als onverharde weg. Door het intensieve gebruik van deze locatie is de aanwezigheid van beschermende planten- en diersoorten op voorhand uit te sluiten. Hiernaast geldt de algemene zorgplicht van de Wnb. Het aspect soortenbescherming staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.



Figuur 7: Kaart cultuurhistorie Zeeland (Geoweb Zeeland)

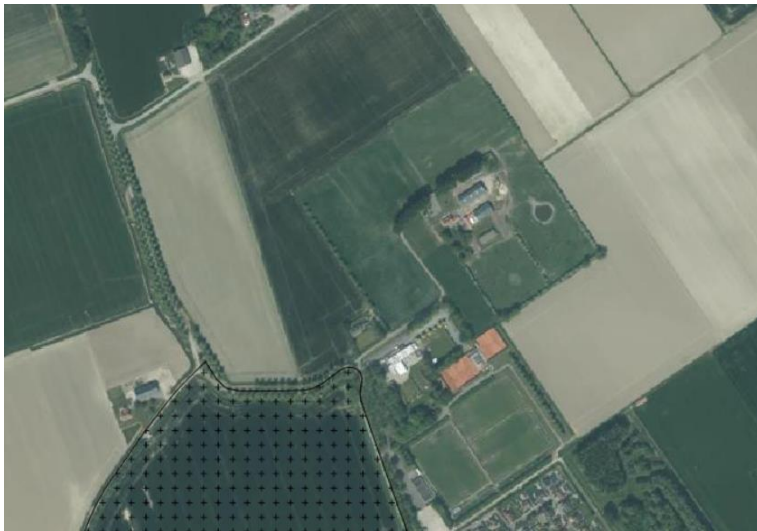
Beoordeling

De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. Hieruit komt naar voren dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn op of nabij onderhavig plangebied welke enigerwijs belemmerend zouden zijn voor onderhavige ontwikkeling. In de omgeving zijn enkele historische gebouwen aanwezig, zoals een historische boerderij aan het Boerenverdriet 1. Deze locatie bevindt zich op circa 500 meter van het plangebied en wordt door de afstand tot de ontwikkeling niet aangetast.

4.3 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde. Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg.



Figuur 8: Uitsnede Parapluplan archeologie

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Mauritsweg richting IJzendijke. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit klinkers. De weg kent een lage verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer op deze locatie. De bouwwerkzaamheden leiden binnen een korte periode tot meer verkeersbewegingen. Na realisatie levert dit niet meer verkeersbewegingen op. De huidige activiteiten blijven onveranderd. De verkeersbewegingen waren al aanwezig op het bedrijf. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig waardoor er van parkeren op de openbare weg geen sprake is.

4.5 Technische infrastructuur

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

4.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Beoordeling

Uit de kwaliteitskaart bovengrond uit de nota bodembeheer van de gemeente Sluis komt naar voren dat ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit 'Achtergrondwaarde' geldt. Omdat er geen grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Sluis (Bron: provincie Zeeland)

Wanneer er in de toekomst ten behoeve van bouw- en/of andere werkzaamheden grond wordt afgegraven en elders wordt toegepast moet dit uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit en zal de grond gekeurd en getoetst moeten worden aan dit besluit.

4.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone.

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft de aanpassing van een bouwvlak en oprichting van bedrijfsgebouw om werktuigen in de zetten. Van de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing is dan ook geen sprake. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Beoordeling

Het aantal verkeersbewegingen zal ten tijde van de realisatie toenemen. Deze toename is echter van tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie neemt niet toe, daar de

werktuigen al aanwezig zijn binnen het plangebied. Realisatie van de werktuigenberging zal niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

4.9 Externe veiligheid

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

Beoordeling

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

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

4.10 Milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtafstanden. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

Beoordeling

Er worden geen milieugevoelige of -belemmerende objecten gerealiseerd. Hierdoor worden naastgelegen percelen dan ook niet in hun uitbreidingsmogelijkheden belemmert. Het agrarisch bouwvlak blijft op dezelfde afstand liggen van de woningen in de directe omgeving. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertoets

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>

Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>De aanpassing van het agrarisch bouwvlak is noodzakelijk voor de realisatie van een werktuigenberging. Het gebouw in het zuiden van het plangebied (hangar van 300 m²) wordt gesloopt. Hetzelfde volume wordt teruggebouwd, watercompensatie is dan ook niet aan de orde.</i> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>300 m²</td><td>300 m²</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>300 m²</td><td>300 m²</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0 m²</td><td>0 m²</td><td>4</td></tr></table> <i>Voor initiatiefnemer is hergebruik van water van cruciaal belang. Het regenwater dat valt op het nieuwe erf en gebouwen mag niet verloren gaan, dit kan namelijk goed gebruikt worden voor verschillende activiteiten binnen het bedrijf. Allereerst kan het water gebruikt worden voor de gewasbescherming. Regenwater is namelijk schoon, heeft een laag kalkgehalte en een neutrale PH. Dit maakt het uitermate geschikt voor gewasbescherming.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	300 m ²	300 m ²	1	dichte bodemverharding	0 m ²	0 m ²	2	doorlatende bodemverharding	300 m ²	300 m ²	3	wateroppervlak	0 m ²	0 m ²	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	300 m ²	300 m ²	1																		
dichte bodemverharding	0 m ²	0 m ²	2																		
doorlatende bodemverharding	300 m ²	300 m ²	3																		
wateroppervlak	0 m ²	0 m ²	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Hemelwater zal worden opgevangen in een watertank.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>																				

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Geen gebruik van uitlogende materialen.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Geen gebruik van uitlogende materialen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied betreft geen zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Ter plaatse van de werktuigenberging is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nabije omgeving zijn enkele watergangen en poelen aanwezig. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor deze oppervlaktewateren gezien de afstand.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Rondom het plangebied zijn enkele secundaire watergangen aanwezig. De ontwikkeling vormt geen belemmeringen voor deze watergangen gezien de afstand en kleinschaligheid.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de werktuigenberging zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Mauritsweg. Deze transporten zijn echter beperkt.</i> <i>Nee geen structureel extra verkeer.</i> <i>Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i>

Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	De nieuwe bebouwing wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.
---	---

6. Afwegingen

De wijzigingsvoorwaarden zijn opgenomen in artikel 8.7.1 van het vigerende bestemmingplan en zijn als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. *het bouwvlak mag worden vergroot:*
 1. *tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;*
 2. *of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;*
- b. *wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; indien er sprake is van bouwvlakvergroting vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens wijziging toe te passen;*
- c. *wijziging kan tevens worden toegepast ten behoeve van het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische of monumentale waarden van de gebouwencomplexen zoals genoemd in bijlage 6;*
- d. *ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in Bijlage 7;*
- e. *medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;*
- f. *wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;*
- g. *wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*
- h. *indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;*
- i. *er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.*

Ten aanzien van de aanpassing van het agrarisch bouwvlak aan de Mauritsweg 11 in IJzendijke kan de volgende afweging gemaakt worden:

- a. het bouwvlak wordt aangepast en van vorm veranderd en behoud de huidige oppervlakte van 1 hectare;
- b. het realiseren van een werktuigenberging is nodig voor een doelmatige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf;
- c. niet van toepassing;
- d. voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd;
- e. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten over de aanleg, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- f. de landschaps- en cultuurhistorische waardes zijn meegenomen in het landschappelijke inpassingsplan en zijn hierdoor gewaarborgd.
- g. in voorgaande hoofdstukken is onderbouwd dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen plaatsvindt.
- h. niet van toepassing;
- i. in hoofdstuk 4 is de waterparagraaf opgenomen. Deze wordt voorgelegd aan de waterbeheerder.

Er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden. Hiernaast past een aanpassing van het agrarisch bouwvlak binnen de ruimtelijke beleidskaders en zijn er geen belemmeringen vanuit de omgeving vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie of milieu die de aanpassing van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan.

7. Juridisch

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

7.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en een bouwvlak toegekend.

7.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor agrarische bedrijven. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. De standaardregels uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening worden van toepassing verklaard op het plan.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

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

Voor onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van een aangewezen bouwplan van het opstellen van een exploitatieplan is geen sprake.

8.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt in het kader van vooroverleg eerst toegezonden aan de vooroverlegpartners provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. Vervolgens zal overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

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