

Wijzigingsplan

Oude Haven 21, Oostburg



Wijzigingsplan

Wijzigen Wonen-2 naar Agrarisch

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 10 juni 2022

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wpOudehvn21-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Ruimtelijke aspecten.....	11
3.1	Natuur	11
3.2	Cultuurhistorie	12
3.3	Archeologie.....	13
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	14
3.5	Technische infrastructuur.....	15
3.6	Bodem	15
3.7	Geluid	15
3.8	Luchtkwaliteit.....	15
3.9	Externe veiligheid	16
3.10	Milieuzonering	17
5.	Waterparagraaf	17
5.1	Watertoets.....	17
6.	Afwegingen	20
7.	Juridisch.....	20
7.1	Algemeen	20
7.2	Verbeelding.....	20
7.3	Regels.....	20
8.	Economische uitvoerbaarheid.....	20
9.	Maatschappelijke haalbaarheid	21

Bijlage 1. Plan voor landschappelijke inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Oude Haven 21 zijn een burgerwoning met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelegen. Initiatiefnemer wil vanuit deze locatie zijn akkerbouwbedrijf met de productie van consumptie aardappelen, suikerbieten, uien, graan, graszaad en kleinere teelten exploiteren. Deze bedrijfsactiviteiten werden voorheen onder gebracht op de locatie Oude Haven 44, echter is deze locatie inmiddels niet meer gericht op primaire agrarische activiteiten. De huidige grondgebonden agrarische activiteiten moeten dan ook elders worden gehuisvest.

De huidige agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie Oude Haven 21 zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Initiatiefnemer heeft een van de twee schuren inmiddels gesloopt en wil een nieuwe loods van 1.500 m² realiseren. Van deze loods zal circa de helft worden ingericht voor de bewaring van aardappelen en uien. Het overige gedeelte zal worden gebruikt als machineberging.

Om de nieuwe loods te kunnen bouwen dient de huidige bestemming van Wonen-2 te worden gewijzigd naar Agrarisch met 1 hectare bouwvlak. Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening biedt de mogelijkheid om de bestemming Wonen-2 te wijzigen naar Agrarisch. Initiatiefnemer heeft de gemeente Sluis verzocht aan de omzetting medewerking te verlenen. De gemeente Sluis heeft het verzoek laten toetsen door de Agrarisch Adviescommissie Zeeland en heeft vervolgens per brief positief op het verzoek gereageerd.

In het wijzigingsplan wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan de voorwaarden voor omzetting van Wonen-2 naar Agrarisch voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het verzoek.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied Oude Haven 21 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie T, nummers 1239, 1485 en 1486. De locatie is gelegen op circa 880 meter van de kern Oostburg. De meest nabijgelegen woning ligt op circa 50 meter afstand (Oude Haven 40). Dit is eveneens het meest nabij gelegen gevoelige object. Op de locatie zelf zijn een woonhuis en twee bedrijfsgebouwen aanwezig.



Figuur 1: Locatie gehele plangebied Oostburg, sectie T 1239, 1485 en 1486 (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om een nieuwe landbouwloods voor de opslag van product en de stalling van werktuigen te realiseren. De omvang van deze loods zal circa 1.500 m² bedragen. Van oudsher werden de primaire agrarische bedrijfsactiviteiten verricht van de locatie Oude Haven 44, echter wordt deze locatie volledig benut. De bedrijfsactiviteiten zijn van dien omvang dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf waarbij de opslag noodzakelijk is. Dit wordt mede onderbouwd op basis van het advies van de Agrarisch Adviescommissie Zeeland. Om de bedrijfsactiviteiten vanuit de Oude Haven 21 uit te kunnen voeren en de loods te kunnen realiseren is het noodzakelijk de bestemming Wonen-2 te wijzigen naar Agrarisch met de aanduiding bouwvlak.

Het nieuwe bouwvlak wordt volledig landschappelijk ingepast in zijn omgeving en omvat een oppervlakte van 1 hectare conform standaardbeleid agrarische bouwvlakken van de gemeente Sluis. Het plan voor landschappelijke inpassing wordt als volgt ingevuld:

Op de locatie worden struwelen aangeplant met een brede bloeihoog bestaande uit inheemse, streekeigen soorten zoals meidoorn, vlier, gewone liguster, hazelaar, hondsroos, rode kornoelje, gelderse roos en veldesdoorn. De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8 per soort, er is echter geen verband of ritme tussen de verschillende groepen, er wordt spontaan geplant teneinde een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te krijgen.

De aanplant gebeurt in driehoeksverband met een onderlinge afstand van 1,5 meter. Na 3 jaar een dunning voorzien en na het 6e jaar een tweede dunning toepassen. Als het struweel te breed wordt kunnen overhangende takken terug geknipt worden of het struweel geschoren worden. Hoe minder vaak een struweel gesnoeid wordt hoe meer bloemen en bessen erin zullen komen. Het struweel is een natuurlijk element met een seizoensgebonden dynamiek die bovendien een schuil- en huisvestingsplaats biedt aan vogels en diverse insecten.

In het struweel wordt een bomenrij voorzien die bestaat uit zwarte elzen. Een streekeigen soort die tevens aansluit bij de reeds aanwezige bomenrij op het perceel. Op de bomen 2 tot 3 jaar na aanplant een 'begeleidingssnoei' toepassen, teneinde de kroon en stam optimaal te laten ontwikkelen. Dit in het 5e of 6e jaar herhalen. Vervolgens elke 4 tot 5 jaar herhalen.



Figuur 2 : Landschappelijke Inpassing OMNA 25 mei 2022

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 9 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

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 werken we aan onze 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.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en

straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten het Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De Omgevingsvisie stelt omtrent agrarische bebouwing het volgende:

Ook voor de agrarische sector geldt de ambitie duurzame productie. De vraag naar duurzame en gezonde levensmiddelen, die dichtbij worden geproduceerd, groeit. Bij een duurzame productie hoort een doelmatige agrarische bedrijfsvoering waaronder een optimale verkavelingsstructuur. Efficiëntie in bedrijfsvoering en milieu wordt ook bereikt met vormen van precisie landbouw en alternatieve grondbewerking. Agrarische bebouwing hoort op een agrarisch bouwvlak. Enkele uitzonderingen van beperkte omvang zijn mogelijk. Over een aantal van deze ruimtelijke ontwikkelingen bij agrarische bedrijven wordt op basis van een door de provincie, Zeeuwse gemeenten en ZLTO ondertekend convenant, advies gevraagd aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ). De commissie onderzoekt de bedrijfseconomische noodzaak van ontwikkelingen.

Voorliggend initiatief is voorgelegd aan de Agrarisch Adviescommissie Zeeland. De AAZ concludeert als volgt:

De Agrarische Adviescommissie Zeeland is van mening dat een akkerbouwbedrijf met een dergelijke bedrijfsopzet in beginsel een hoofdbestaan en werkgelegenheid kan bieden aan één volwaardige arbeidskracht, en dat de continuïteit van een dergelijke bedrijfsopzet op langere termijn is gewaarborgd.

De ontwikkeling voldoet hiermee aan de gestelde voorwaarde benoemd in de Omgevingsvisie Zeeland.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Nadere specifieke eisen worden in de Omgevingsverordening niet gesteld. Wel duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte, artikelen 2.23 tot en met 2.28, geraadpleegd.

Het plangebied is getoetst aan de verschillende kaarten. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling is gelegen binnen 100 meter van aangewezen natuurgebied, Hans Vriezenschans, en daardoor onderbouwd dient te worden dat de gewenste ontwikkeling geen onevenredige aantasting oplevert van dit gebied, zie artikel 2.27. Het gebied is ontstaan tijdens realisatie van de Staats-

Spaanse linies in Zeeuws-Vlaanderen. De schans is een overblijfsel van de vele verdedigingswerken/vestigingswerken uit de 16e, 17e en 18e eeuw. Het specifieke naastgelegen natuurgebied is niet verzuringsgevoelig en zorgt dan ook niet voor een onevenredige aantasting van het gebied. De wijziging naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is beperkt en zal geen nadelige gevolgen hebben voor omliggende natuurgebieden.

2.3 Gemeentelijk beleid

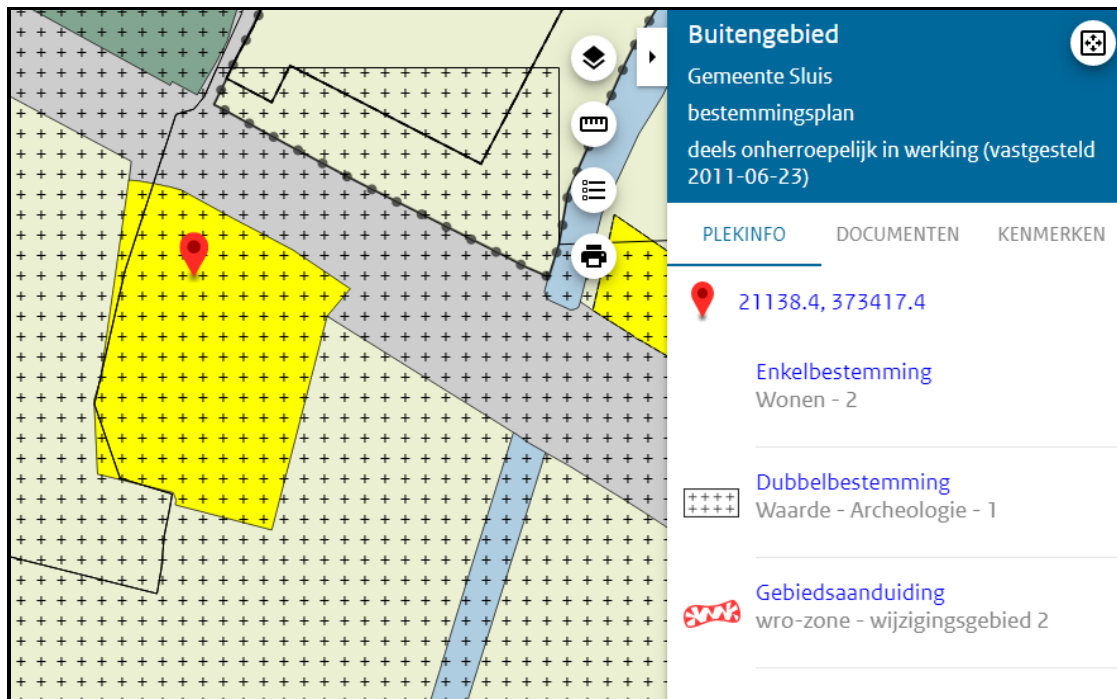
Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. De gemeente Sluis biedt de agrarische sector de ruimte voor duurzame ontwikkeling en groei. Hiertoe zijn de planologische mogelijkheden voor schaalvergroting verruimd. Grondgebonden agrarische activiteiten passen in het buitengebied van de gemeente Sluis.

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). Het bestaande perceel is bestemd met de bestemming Wonen-2 en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1. Met het onherroepelijk worden van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is de gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2 geschrapt.

Het bestemmingsplan staat het wonen met aan-huis gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en de opslag van agrarische machines en aanverwante materialen en producten op voormalige agrarische bedrijfslocaties toe.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011

Arikel 28.6.1 biedt het toetsingskader voor hervestiging van agrarische bedrijven. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen - 2 wijzigen in een bouwvlak met de bestemming Agrarisch, Agrarisch - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden of Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 ten behoeve van de (her)vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 ha;

De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 1 hectare. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- b. wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch bedrijf; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;

De Agrarisch Adviescommissie Zeeland heeft geconcludeerd dat initiatiefnemer een volwaardig agrarisch bedrijf betreft.

- c. ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 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;

In bijlage 1 is het plan voor landschappelijke inpassing bijgevoegd. Het plan voldoet aan de gestelde richtlijnen.

- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

Een privaatrechtelijke overeenkomst zal worden afgesloten.

- e. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

In de omgeving van het plangebied is aan de overzijde het agrarisch hulp- en nevenbedrijf gelegen wat in eigendom is van initiatiefnemer. Op 50 meter is een burgerwoning gelegen welke eveneens toebehoort aan initiatiefnemer. Het plan leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden, zie hoofdstuk 3.10.

- f. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;

De afstand tot de bestemming Natuur bedraagt circa 55 meter. Het gebied wordt omschreven in paragraaf 3.2. De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige aantasting van deze natuurgebieden.

- g. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

Voor het initiatief is een watertabel ingevuld en toegestuurd aan de waterbeheerder. Zij zal advies geven omtrent de gevolgen voor het waterbeheer.

Aan alle voorwaarden van artikel 28.6.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening wordt voldaan.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

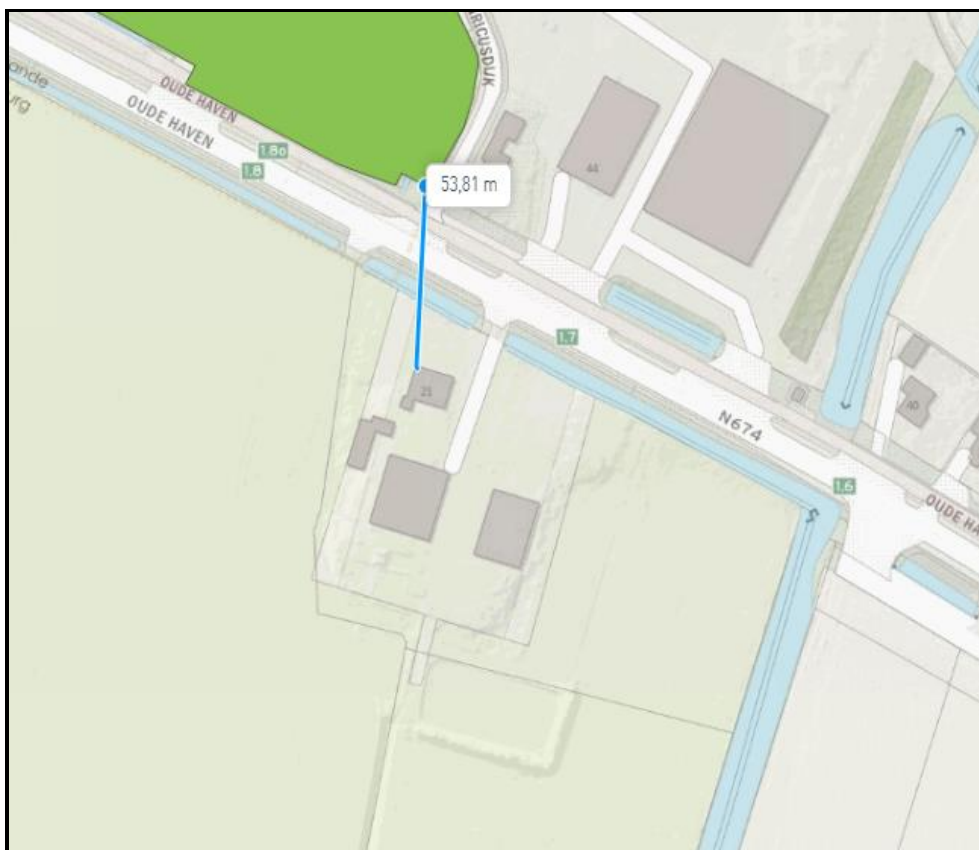
Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 1,85 kilometer.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat bij de gebruiksfase het projecteffect bij het beoogde gebruik op de Nederlandse gebieden niet toeneemt door het wijzigen van de bestemming. Het betreft hier een feitelijke situatie. Op de Belgische gebieden ontstaat een maximale stikstofdepositie van 0,04 mol/ha/jaar op de Polders. België heeft hiervoor een eigen toetsingskader waar voor de stikstofdepositie een praktische wegwijzer is gemaakt. Vergunningplicht is van toepassing bij een betekenisvolle aantasting. Indien er wordt gesproken over een betekenisvolle aantasting of betekenisvol effect wordt hiermee bedoeld de betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ zoals omschreven in artikel 36 ter §3 van het Natuurdecreet¹. Het habitatrichtlijngebied de Polders overlapt met de vogelrichtlijngebieden Poldercomplex, Krekengebied en Het Zwin. Volgens de Overschrijdingskaart vermestende depositie vind een overschrijding plaats van de minimale waarde van de kritische depositiewaarde (KDW-eutrofiëring). De KDW van 22 kg N/ha/jaar van het voorkomende habitat 1330, waarmee met een molaire massa van 14,01 g/mol de KDW 1.570 mol bedraagt. De onderwaarde van het betekenisvol effect (<0,1% KDW) ligt daarmee op 1,57 mol/ha/jaar. De huidige 0,04 mol is daarmee als niet significant te beschouwen voor het Habitatgebied de Polders. Uit de berekening van de beoogde situatie van de wijziging van de bestemming naar agrarisch blijkt de stikstofdepositie op omliggende Nederlandse gebieden nihil en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding, zie bijlage 2.

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, bekend als Hans Vriezenschans, bedraagt 54 meter. Het gebied is aangemerkt bestaande natuur en hieronder aangeduid in figuur 4. Het gebied is ontstaan tijdens realisatie van de Staats- Spaanse linies in Zeeuws-Vlaanderen. De schans is een overblijfsel van de vele verdedigingswerken/vestigingswerken uit de 16^e, 17^e en 18^e eeuw. De Vriezenschans herbergt dan ook meer archeologische waarde dan aanwezige natuurwaarden.

De afstand tot ander nabijgelegen natuur is 300 meter. Het betreft bestaande natuur binnendijk nieuw en bestaat uit kruiden- en faunarijk grasland. Deze natuur ligt niet binnen de afwegingszone en de ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor deze bestaande natuur.



Figuur 4: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2022

Gezien de aard van het plan en in het bijzonder het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Een van de oude bedrijfsgebouwen is inmiddels gesloopt. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Hoewel het bestemmingsvlak intensief wordt gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Op de locatie zijn reeds bedrijfsgebouwen en een woning aanwezig. Het uiterlijk van een agrarisch bedrijf is hiermee nog aanwezig. De locatie betreft een voormalige boerderij bestaand uit een woonhuis, vrijstaande schuur, varkenshok, moderne schuur en een tweetal bijschuurtjes. De woning uit de tweede helft van de negentiende eeuw heeft de voor die tijd kenmerkende symmetrisch ingedeelde voorgevel. De voordeur heeft een brede, groen geschilderde omlijsting en een bovenlicht. Helaas zijn de kozijnen gemoderniseerd en zijn in de achtergevel grote moderne ramen geplaatst, terwijl daar ook een moderne aanbouw onder plat dak is toegevoegd. De bakstenen schuur uit de wederopbouwtijd heeft een flauw hellend met golfplaten gedekt zadeldak. Originele deuren en ramen zijn nog aanwezig in de kopgevel; in de lange gevel zijn moderne schuifdeuren aangebracht. Op basis van een beoordeling van de provincie Zeeland is de boerderij geclassificeerd als een B-categorie en hierdoor ook niet

meer als zodanig op definitieve lijsten aanwezig. Op meer dan 250 meter rondom het plangebied zijn nog meer oude boerderijen gelegen. De afstand tot deze omliggende locaties is groot en de heroprichting van het agrarisch bedrijf leidt niet tot een verstoring van cultuurhistorische waarden.



Figuur 5: Kaart cultuurhistorie Zeeland (Geoweb Zeeland)

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed 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 is het plangebied voor het grootste gedeelte aangeduid als Waarde – Archeologie 2. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte groter dan 500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Een klein gedeelte van het plangebied is aangeduid als Waarde – Archeologie 1A. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte groter dan 50 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze wijzigingsprocedure betreft het mogelijk maken van een loods door middel van het omzetten van de Wonen-2 bestemming naar Agrarisch. De totale verstoring zal de vrijstellingsgronden van 500 m² en 50 m² niet overschrijden. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond opnieuw beoordeeld worden. De Waarde - Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 1A zal opgenomen worden op de

verbeelding. Tevens dient bij de sloop en de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met deze vrijstellingsgronden.



Figuur 6: Kaart cultuurhistorie Zeeland (Geoweb Zeeland)

In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Oude Haven in oostelijke richting, richting de kern Oostburg en in westelijke richting, richting de kern Zuidzande. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer door een groenstrook. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt, grasberm en fietspad. De weg kent een redelijke verkeersintensiteit.

Realisatie van een agrarisch bedrijf zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen op jaarbasis kunnen als volgt worden ingeschat:

	Voertuigen	Voertuigenbewegingen project (jaar)
Licht verkeer (auto's)	4/dag	2.920 bezoekers (bestel)auto's
Middel zwaar (bestelbus)	3/week	312 bestelbusbewegingen
Zwaar verkeer	4/dag 4/week	2.920 eigen tractoren 416 vrachtwagens diversen

Figuur 7: Overzicht verkeersbewegingen nieuwe situatie

De verkeersbewegingen zijn inpasbaar en leiden niet tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting. De N674 is een provincialeweg welke voldoende capaciteit biedt om deze verkeersbewegingen te kunnen dragen. Naast de doorgaande weg is tevens een parallelweg aanwezig voor tractoren.

Op het bouwvlak zelf is voldoende ruimte om tractoren en of vrachtwagens te parkeren. Parkeren langs de openbare weg is dan ook niet noodzakelijk.

3.5 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.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit het omzetten van de bestemming Wonen-2 naar Agrarisch (bouwvlak).

De bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis duidt de locatie aan als Buitengebied en naaoorlogse woonwijken. De bodem is aangeduid met een achtergrondwaarde. De nieuwe functie wordt agrarisch en krijgt daarmee wederom een bedrijfsfunctie. De grond was reeds geschikt voor wonen. Bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief is gelegen aan de Oude Haven in Oostburg. Deze straat betreft een 60 km weg en ligt daarmee binnen de daarvoor gesteld 250 meter afwegingszone.

De ontwikkeling omvat de bouw van een landbouwloods en daarmee geen nieuw geluidsgevoelig object binnen de geluidszone wegverkeerslawaaï. De locatie is tevens op voldoende afstand gelegen van omliggende objecten. De VNG-richtafstanden geven voor een akkerbouwbedrijf 30 meter aan. Dichtstbijzijnde gevoelige object is gelegen op 50 meter.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM₁₀). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen ten opzichte van het huidige gebruik als burgerwoning. Op basis van de nibm-tool is berekend of de ontwikkeling gezien kan worden als niet inbetekende mate. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) niet overschrijdt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit,		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 8: Nibm-tool

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen. De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

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

3.10 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.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een akkerbouwbedrijf (sbi-code 2008:011). De richtafstand voor een akkerbouwbedrijf bedraagt 30 meter. Zowel het bedrijf aan de overzijde aan de Oude Haven 44 als de burgerwoning aan de Oude Haven 40 zijn niet gelegen binnen de 30 meter richtafstand. Eveneens heeft het bedrijf aan de Oude Haven 44 geen negatieve invloed op de activiteit binnen het plangebied, het gevoelige object zijnde de bedrijfswoning is namelijk al aanwezig. Het plan voldoet aan de gestelde richtafstanden.

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 is een watertoets opgesteld welke wordt 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.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>580</td><td>1840</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De ontwikkeling van de locatie aan de Oude Haven 21 omvat wijziging van de bestemming met als doel om een nieuwe loods te realiseren. Een van de oude schuren is reeds gesloopt. In totaal is er 340 m²</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	580	1840	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	580	1840	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		

	<i>dakoppervlak gesloopt. Ter vervanging wordt een nieuwe loods van 1.500 m² gerealiseerd. De verharding op het terrein blijft aanwezig en is waterdoorlatend, waardoor hemelwater kan infiltreren. Gezien de toename aan dakoppervlak is extra waterberging noodzakelijk. De extra waterberging bedraagt $1160 \times 0,075 = 87 \text{ m}^3$. Hemelwater van de nieuwe bebouwing wordt in de nieuwe situatie opgevangen in de te verbreden sloot ten noorden van het bouwvlak. Er is een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor het toevoegen van extra verharding en bebouwing.</i>
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>De huidige woning is reeds aangesloten op de riolering. Hemelwater wordt geloosd op de nabijgelegen sloot.</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>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</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 is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.</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>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloten welke zijn gelegen, minimaal 7 meter zie plan landschappelijke inpassing.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</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>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de loods zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Oude Haven. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Ja de verkeersaantrekkende werking zal door het wijzigen van de bestemming naar Agrarisch toenemen.</i> <i>De locatie blijft bereikbaar langs de huidige oprit aan de Oude Haven. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Nee er wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

6. Afwegingen

Ten aanzien van de wijziging van Wonen-2 naar Agrarisch voor het agrarische bedrijf aan de Oude Haven 21, Oostburg kan de volgende afweging gemaakt worden:

- het nieuwe agrarische bouwvlak past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied waarbij tevens voor het agrarische bedrijf de economische basis verbreed kan worden;
- de wijziging is noodzakelijk voor een agrarische doelmatige bedrijfsvoering;
- het bedrijf betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de vormverandering van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en burgerwoningen vormt het agrarisch bedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

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

De bestemming wordt Agrarisch met de aanduiding bouwvlak. Tevens is de dubbelbestemming Archeologie – Waarde – 1A en Waarde - 2 op de verbeelding opgenomen.

7.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor agrarisch grondgebonden bedrijven. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis.

8. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een

exploitatieplan 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 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade en de realisatie van de landschappelijke inpassing.

9. Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan zal in het kader van vooroverleg aan de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen worden toegezonden. Vervolgens zal overeenkomstig de wettelijke procedure uit de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerpbestemmingsplan 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 bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.