

Wijzigingsplan

Pyramide 2, IJzendijke



Wijzigingsplan

Wijzigen Wonen-2 naar Agrarisch

Versie: 20 januari 2023

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wppyramide2-VG01

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	12
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	13
3.6	Bodem	13
3.7	Geluid	13
3.8	Luchtkwaliteit.....	13
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Milieuzonering	14
5.	Waterparagraaf	14
5.1	Watertoets.....	14
6.	Afwegingen	17
7.	Juridisch	17
7.1	Algemeen	17
7.2	Verbeelding.....	17
7.3	Regels.....	18
8.	Economische uitvoerbaarheid	18
9.	Maatschappelijke haalbaarheid	18

Bijlage 1. Advies AAZ

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Pyramide 2 is een agrarisch bedrijf gevestigd. De eigenaar exploiteert vanuit deze locatie een akkerbouwbedrijf met de productie van consumptieaardappelen, suikerbieten en wintertarwe. Ten tijde van het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning bouw bleek dat de bestemming in 2011 is gewijzigd van Agrarisch naar Wonen.

Deze wijziging heeft echter ten onrechte plaatsgevonden en is niet overeenkomstig met het huidige en al jarenlange gebruik van het perceel. De foutieve bestemming is voor onbekende reden aan dit perceel toegekend.

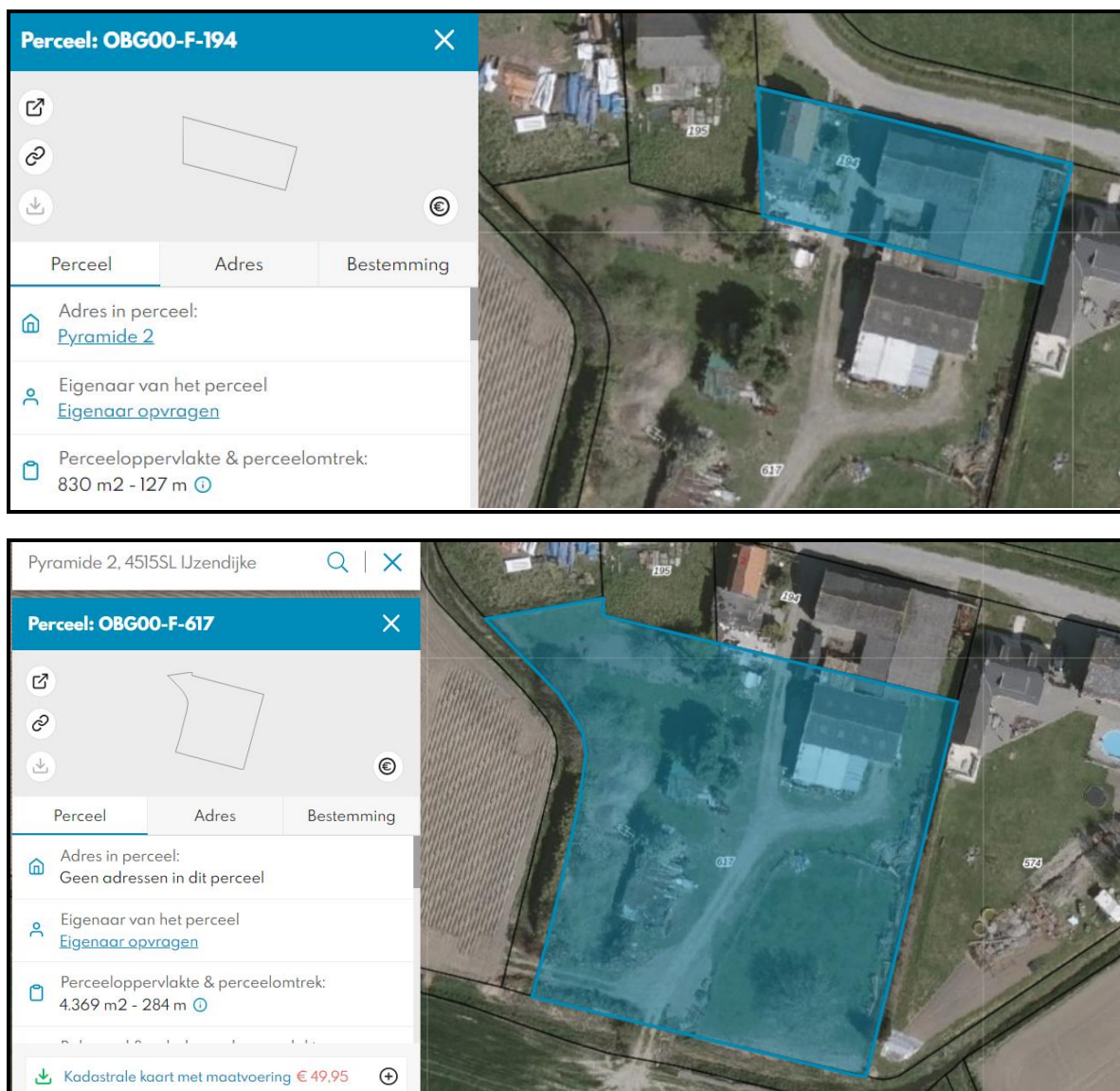
Ter onderbouwing van deze planologische herstelling heeft het college van burgemeester en wethouders advies opgevraagd aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ). Op grond van het advies van de Agrarische Adviescommissie is geconcludeerd dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 aan de Pyramide 2 te IJzendijke een reëel agrarisch bedrijf was gevestigd en dat deze bedrijfssituatie nog steeds van toepassing is. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 is aan vergelijkbare bedrijven een agrarische bestemming toegekend (conform de tot dan toe vigerende bestemmingsplannen).

Om de planologische herstelling te concretiseren wordt op basis van de wijzigingsbevoegdheid omschreven in artikel 28.6.1 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 'hervestigen van agrarische bedrijven', waarvan in planologisch opzicht sprake is, de bestemming weer omgezet van Wonen-2 naar Agrarisch.

In dit 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 Pyramide 2 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie F, nummers 194 en 617. De locatie is gelegen op circa 4 kilometer van de kern IJzendijke. De meest nabijgelegen woningen liggen aangrenzend aan het plangebied (Pyramide 1, 3 en 4). Dit zijn eveneens het meest nabij gelegen gevoelige objecten. Op de locatie zelf zijn een woonhuis en 500 m² bedrijfsgebouwen aanwezig.



Figuur 1: Locatie gehele plangebied Oostburg, sectie F, 194 en 617(Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de omissie te herstellen en de bestemming Wonen-2 te wijzigen naar Agrarisch met aanduiding bouwvlak.

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 Omgevingsplan 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:

Aan de locatie aan de Pyramide 2 is in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'wonen-2' toegekend. In het voordien geldende bestemmingsplan betrof het een agrarische bedrijfsbestemming. Om die reden is relevant of ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 aan de Pyramide 2 een agrarische bedrijfsvoering aanwezig was en wat de omvang daarvan was.

Uit de over deze jaren verstrekte Gecombineerde Opgaves en Opgaves Gewaspercelen blijkt dat in die jaren dezelfde landbouwpercelen onderdeel uitmaakten van het agrarisch bedrijf en dat een vergelijkbaar teeltplan werd gebezigd als momenteel het geval is.

Op grond van vorenstaande stelt de Agrarische Adviescommissie Zeeland vast dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 aan de Pyramide 2 te IJzendijke een reëel agrarisch bedrijf was gevestigd.

Het wederom correct planologisch herbestemmen van het plangebied wordt mede onderbouwd door het advies van de AAZ. De commissie beoordeeld dat de er sprake is en was van een reëel agrarisch bedrijf. Dergelijke bedrijven zijn bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 aangemerkt met een agrarische bestemming en de aanduiding bouwvlak.

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, Pyramide, en daardoor onderbouwd dient te worden dat de gewenste ontwikkeling geen onevenredige aantasting oplevert van dit gebied, zie artikel 2.27.

De planologische hervestiging van het agrarisch bedrijf betreft een planologische, maar geen feitelijke hervestiging. Het gebied Pyramide is ook pas aangeduid als bestaande natuur, nadat het agrarisch bedrijf gevestigd is op de Pyramide 2. De hervestiging heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de aanwezige natuurwaarden in dit gebied.

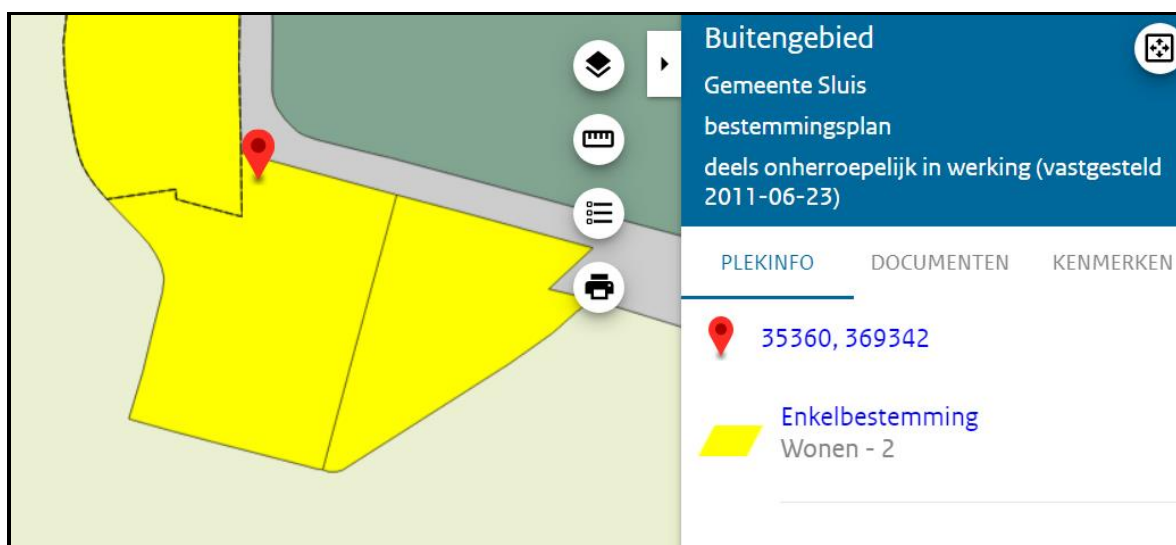
2.3 Gemeentelijk beleid

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. 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 2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011

Voor het herstellen van de agrarische bestemming wordt de wijzigingsbevoegdheid benut welke is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Artikel 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 minder dan 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 voorwaarde voor een volwaardig agrarisch bedrijf wordt gesteld bij het planologisch en feitelijke nieuw vestigen van een agrarisch bedrijf op de bestemming Wonen-2. In het onderhavige geval is de agrarische bestemming ten onrechte gewijzigd in 2011. Het beleid ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied was dat reëel of volwaardige agrarische bedrijven bestemd werden de bestemming Agrarisch en de aanduiding bouwvlak. Aan die voorwaarde wordt conform advies Agrarisch Adviescommissie Zeeland voldaan zie bijlage 1.

- 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;

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied zijn reëel agrarische bedrijven niet verplicht gesteld om een plan voor landschappelijke inpassing op te maken en uit te voeren. Hiermee rekening houdend dient ook in onderhavig geval geen landschappelijke inpassing gerealiseerd te worden. De huidige feitelijke situatie die ook al voor 2011 aanwezig was blijft ongewijzigd.

- 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 niet worden afgesloten, zie onderdeel c.

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

Aangrenzend aan het plangebied zijn drie burgerwoningen gelegen. De situatie voor deze woningen wijzigt niet. Feitelijk was het bedrijf reeds aanwezig ten tijde van de herziening bestemmingsplan Buitengebied. Planologisch wordt de juiste bestemming aan het perceel toegekend.

- 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;

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

De planologische hervestiging van het agrarisch bedrijf betreft een planologische, maar geen feitelijke hervestiging. Het gebied Pyramide is ook pas aangeduid als bestaande natuur, nadat het agrarisch bedrijf gevestigd is op de Pyramide 2. De hervestiging heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de aanwezige natuurwaarden in dit gebied

- 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 zal zijn advies geven omtrent de gevolgen voor het waterbeheer.

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

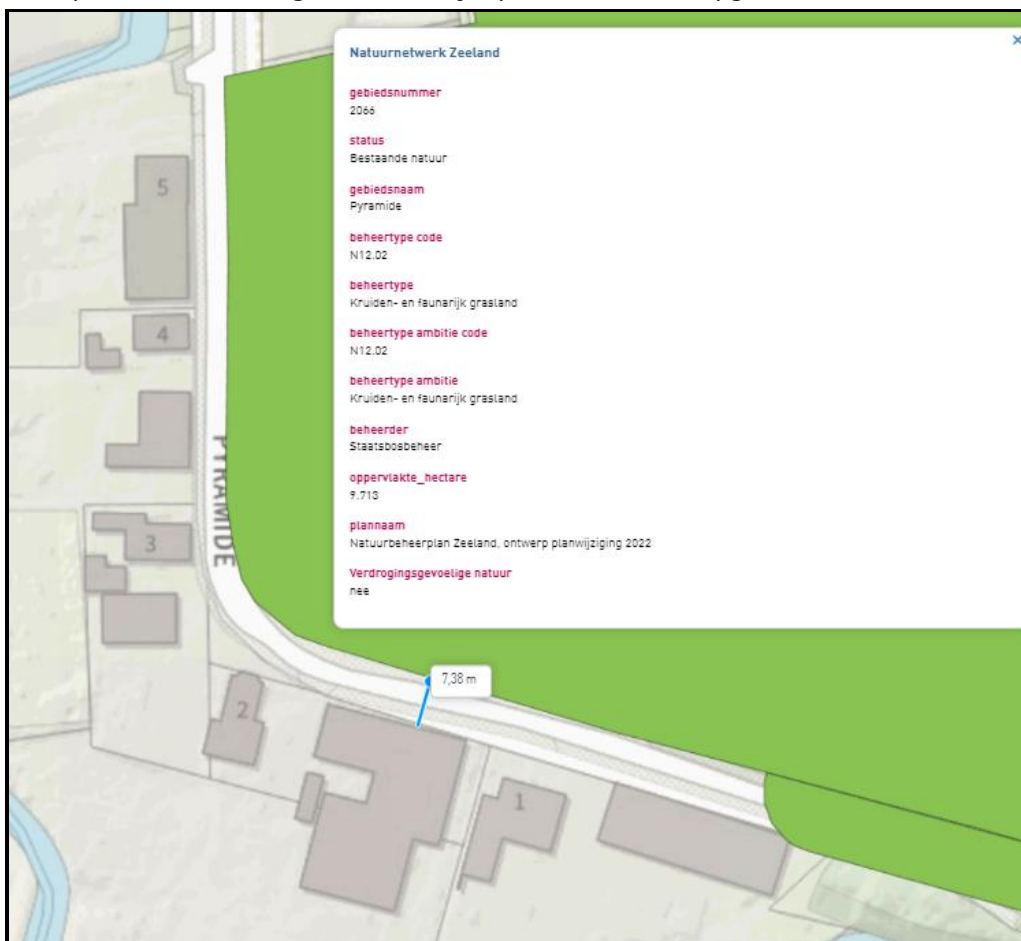
3.1 Natuur

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 de Westerschelde & Saeftinghe op een afstand van circa 6,2 kilometer. 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 gelegen in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, bekend als Pyramide, bedraagt 6,7 meter. De agrarische activiteit is al zeer lange tijd in de huidige omvang aanwezig. Tevens vond de aanwijzing van het natuurgebied Pyramide vond plaats nadat het agrarisch bedrijf op deze locatie is opgericht.



Figuur 3: 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. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

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. Tijdens de provinciale inventarisatie van agrarisch vastgoed is de locatie als volgt omschreven: *'Op dit erf is de bebouwing van rond 1920, aangevuld met een tweede (moderne) schuur. Het woonhuis is verbouwd met een 'tuitgevel' die de mansardevorm verhult, en met een uitbreiding van de begane grond. De bakstenen schuur met mansardedak is deels aangepast voor een garage - waarvoor een nieuwe deur is aangebracht - en de aangebouwde wagenberging is vergroot. De opening voor de deeldeuren is opvallend hoog en doorbreekt daardoor nog het onderste vlak van de mansardekap. Het (gewijzigde) bijgebouw achter de schuur zou een varkenskot kunnen zijn maar heeft (ook) een schoorsteen. De context (buurtschap Pyramide) is hier interessanter dan de bebouwing.'* De locatie wordt aangeduid met het indicatief eindoordeel als categorie C waarmee wordt aangegeven dat er geen sprake is van waardevolle cultuurhistorische bebouwing.

Naastgelegen adres Pyramide 1 is aangeduid als MIP-object. Geconcludeerd wordt dat ondanks de praktisch onherstelbaar slechte staat buiten beschouwing gelaten, het geheel cultuurhistorisch interessant is als gaaf exemplaar van een vroeg twintigste-eeuwse boerderij met de in Zeeuws-Vlaanderen toen zo populaire mansardedaken. De locatie wordt aangeduid met het indicatief eindoordeel als categorie B.

Het planologisch correct bestemmen van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4: 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 niet aangeduid als archeologisch waardevol.

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 Pyramide in noordelijke richting, richting de Isabellaweg. Dit is de verbindingsweg tussen de kernen IJzendijke en Philippine. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het herstellen van de agrarische bestemming leidt feitelijk niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. 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 de vergroting en vormverandering van het bestaande agrarische bouwvlak.

De bodemkwaliteitskaart Zeeland duidt de locatie aan als Buitengebied en naoorlogse woonwijken. De bodem is aangeduid met een achtergrondwaarde. De nieuwe functie is en blijft agrarisch, er is geen sprake van een functiewijziging. 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 Pyramide in Oostburg. Deze straat betreft een 60 km weg en ligt daarmee binnen de daarvoor gesteld 250 meter afwegingszone.

De ontwikkeling betreft het herstellen van de agrarische bestemming. In vervolg zal er een nieuwe loods worden gerealiseerd. De bouw van een landbouwloods is geen nieuw geluidsgevoelig object binnen de geluidszone wegverkeerslawaaï.

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 gebiedsgerichte 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 fijnstof (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 fijnstof (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 ten tijde van de realisatie van de loods toenemen. Deze toename is echter van tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen zal na het herstellen van de agrarische bestemming niet toenemen. De bedrijfsactiviteiten worden namelijk niet uitgebreid.

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 de wijziging van de bestemming niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet 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 wijziging betreft het herstellen van de onjuiste planologische situatie. Feitelijk wordt er niets gewijzigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten waren reeds aanwezig alvorens het bestemmingsplan Buitengebied is vastgelegd.

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.	Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.																				
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>0</td><td>0</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> De locatie aan de Pyramide 2 is ten tijde van het bestemmingsplan Buitengebied in 2011 per omissie aangemerkt als een Wonen-2 bestemming. Dit terwijl de bestemming Agrarisch met aanduiding bouwvlak wel correct was geweest. Realisatie van waterberging binnen het standaard agrarisch bouwvlak van maximaal 1 hectare is voor geen enkel bedrijf aan de orde. Voor deze wijziging is geen waterbergingsopdracht noodzakelijk. In het geval het bouwvlak uitgebreid zou worden is watercompensatie natuurlijk wel aan de orde.		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	0	0	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	0	0	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	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.	De huidige woning is reeds aangesloten op de riolering. Hemelwater wordt geloosd op de nabijgelegen sloot.																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	De locatie is gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van																				

	<i>grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door matige infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Nvt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Nvt.</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>Bij bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloten, minimaal 7 meter.</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>Ja, ten tijde van de bouw van de loods zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Pyramide. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i>

<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>Nee de verkeersaantrekkende werking zal door het wijzigen van de bestemming niet toenemen. De activiteiten zijn reeds aanwezig.</i> <i>De locatie blijft bereikbaar langs de huidige oprit aan de Pyramide. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Nee.</i>
---	--

6. Afwegingen

Ten aanzien van het herstellen van de bestemming Wonen-2 naar Agrarisch met aanduiding bouwvlak voor het agrarische bedrijf aan de Pyramide 2, IJzendijke kan geconcludeerd worden dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied reeds aanwezig waren en dat door middel van deze procedure de correcte bestemming wordt toegekend. Tevens zijn de volgende afwegingen van toepassing:

- het nieuwe agrarische bouwvlak past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte);
- de wijziging is noodzakelijk voor een agrarische doelmatige bedrijfsvoering;
- het bedrijf betreft een reëel agrarisch bedrijf;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de wijziging van de bestemming 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.

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

9. Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan werd in het kader van vooroverleg eerst toegezonden aan de vooroverlegpartners provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. Vervolgens werd overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend waardoor het wijzigingsplan is vastgesteld. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt opnieuw zes weken ter visie gelegd.

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.