

Wijzigingsplan

Herenweg Noord 3 Aardenburg



Wijzigingsplan

Vergroting agrarisch bouwvlak

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 28 april 2021

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wpherenweg3-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten.....	14
3.1	Natuur	14
3.2	Cultuurhistorie	15
3.3	Archeologie.....	15
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	16
3.5	Technische infrastructuur.....	16
3.6	Bodem	16
3.7	Geluid	17
3.8	Luchtkwaliteit.....	17
3.9	Externe veiligheid	18
3.10	Omgeving	18
4.	Waterparagraaf	19
4.1	Watertabel.....	19
5.	Afwegingen	22
6.	Juridisch	22
6.1	Algemeen	22
6.2	Verbeelding.....	22
6.3	Regels.....	22
7.	Economische uitvoerbaarheid	22
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	23
8.2	Procedure	23

Bijlage 1. Advies AAZ

Bijlage 2. Plan Landschappelijke Inpassing

Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Herenweg Noord 3 te Aardenburg is het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Het bedrijf heeft de laatste jaren groei doorgemaakt en heeft daarmee te weinig opslagcapaciteit om alle producten op te slaan. Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe kistenbewaring van 30 x 55 meter te realiseren, de bestaande bedrijfsloods voor de bollenteelt met 30 meter te verlengen, en een kantoor annex kantine met personele voorzieningen te bouwen. Laatstgenoemde ruimte is gesitueerd binnen het bestaande bouwvlak. De beide andere bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd aan de westzijde van het bedrijf buiten het bouwvlak. Een bouwvlakvergroting is dan ook noodzakelijk om de gewenste bebouwing te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken te vergroten. De gronden waar de loodsen gebouwd moeten worden is bestemd met de bestemming 'Agrarisch met Landschapswaarden' echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak op deze gronden. Het bestemmingsplan biedt voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om op basis van een wijzigingsbevoegdheid het agrarisch bouwvlak op deze locatie te vergroten naar 2 hectare.

Initiatiefnemer heeft de gemeente Sluis verzocht om de vergroting van het agrarisch bouwvlak mogelijk te maken. Hierop heeft het college positief gereageerd. De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening.

Tevens wordt in het wijzigingsplan 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 de vorm van het agrarisch bouwvlak.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Herenweg Noord 3 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Aardenburg, sectie S, nummer 856. De locatie is gelegen op een afstand van circa 800 meter van de bebouwde kom van Aardenburg. De meest nabijgelegen woning (Herenweg Noord 34) ligt op een afstand van 110 meter van het huidige bouwvlak.



Figuur 1: Locatie plangebied (Google Maps 2020)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarische bouwvlak van circa 1 hectare te vergroten naar 2 hectare. De vergroting van de bouwvlak is noodzakelijk om de gewenste uitbreiding van bedrijfsbebouwing te realiseren en daarmee het bedrijf van meer opslagmogelijkheden (loods van 30x55 en de verlenging van de bestaande loods met 30 meter) te voorzien. Het plan is voorgelegd aan de Agrarisch Adviescommissie Zeeland en deze heeft de noodzaak tot uitbreiding van het bouwvlak onderschreven, zie bijlage 1.

Rondom het gedeelte waar het bouwvlak ruimer van opzet wordt zal het bouwvlak landschappelijk worden ingepast, maar ook aan de andere zijden wordt het bedrijf van inpassing voorzien. Hiervoor is een plan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 2. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een overeenkomst.



Figuur 2: Uitsnede plattegrond met landschappelijke inpassing OMNA Ontwerper van de Buitenruimte

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 sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het wijzigingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure nader weergegeven.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

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 heeft geen nadelige gevolgen voor een van de onderwerpen welke benoemd worden in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In het Omgevingsplan 2018 zet de provincie Zeeland in op grondgebonden landbouw, biologische landbouw en aquacultuur. Voor deze vormen van landbouw worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Voor de niet-grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw; ref) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het streven is naar behoud van omgevingskwaliteit, behoud van biodiversiteit, beperken milieubelasting, minder uitstoot van broeikasgassen en levering van grondstoffen voor de biobased industrie.

Het ruimtelijk beleid voor de landbouw is gebaseerd op het onderscheid in grondgebondenheid en niet-grondgebondenheid. De provincie hanteert geen maximale oppervlaktelimiten voor grondgebonden agrarische bouwvlakken.

Verordening Ruimte

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeenteraad van Sluis heeft op 17 december 2015 het visiedocument Krachtig Verbonden vastgesteld. In dit document heeft de gemeente verschillende visies samengevoegd tot een integrale beleidsvisie. De agrarische sector is hierin eveneens expliciet benoemd. Uitgangspunt is het behouden van een uit bedrijfseconomisch oogpunt gezien gezonde agrarische sector. Schaalvergroting is hierbij 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.

Bestemmingsplan Buitengebied 2 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). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden' met de aanduiding Bouwvlak. In het Bestemmingsplan Buitengebied was er sprake van een gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2. Met de vaststelling van de 2^e herziening is de wro-zone wijzigingsgebied 2 komen te vervallen.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijfsgebouwen alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven als figuur 3.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

In het Parapluplan Archeologie van de gemeente Sluis is de locatie aangewezen als categorie 'Waarde – Archeologie – 2'. In hoofdstuk 3.3 wordt dit nader uitgewerkt. De aanduiding 'Waarde – Archeologie – 2' zal opgenomen worden op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan.

Om de noodzakelijke loodsen te kunnen realiseren is een vergroting van het agrarisch bouwvlak noodzakelijk. Om deze wijziging, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, te bewerkstelligen is een wijzigingsprocedure noodzakelijk.

Voor de realisatie van een nieuw gebouw voor kantoor annex kantine met huisvesting dient een omgevingsvergunning afwijkend gebruik te worden aangevraagd. In deze toelichting wordt wel al in gegaan op de voorwaarden die aan deze afwijking worden gesteld. Op deze wijze wordt duidelijk gemaakt dat aan de voorwaarden kan worden voldaan.

8.7.1 Bouwvlakvergroting

De gemeente Sluis hanteert de verschillende voorwaarden voor de vergroting van het agrarisch bouwvlak. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 8.7.1 van het bestemmingsplan Buitengebied het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf met inachtneming van het volgende:

8.7.1 sub 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;*

Het bouwvlak wordt vergroot naar 2 hectare en mag ten hoogste 70% worden bebouwd. Deze voorwaarden worden opgenomen op de verbeelding. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

8.7.1 sub 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 een bouwvlakvergroting vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens wijziging toe te passen;

Volwaardig

Het verzoek tot uitbreiding van het agrarisch bouwvlak is voorgelegd aan de Agrarisch Adviescommissie Zeeland (AAZ). Het bedrijf van initiatiefnemer is sinds medio jaren negentig gevestigd aan de Herenweg Noord 3 te Aardenburg. Bij het bedrijf is ruim 300 ha grond in gebruik waarvan 150 ha eigendom en voor het overige pacht- en huurgronden. Het grondgebruik bestond de afgelopen jaren in hoofdlijnen uit 60 ha aardappelen (hoofdzakelijk consumptieteelt), 25 ha uien (waaronder rode uien), 20 ha wortelen, 25 ha suikerbieten, 25 ha tulpenbollen en 145 ha graan/graszaad hetgeen hoofdzakelijk wintertarwe betreft. Het bedrijf beschikt over een uitvoerige eigen mechanisatie waarmee nagenoeg alle werkzaamheden in eigen beheer kunnen worden uitgevoerd. Naast de vier familieleden is een vaste chauffeur in dienst en wordt in piekperioden gebruik gemaakt van zzp'ers en andere losse krachten. Gezien de omvang van het bedrijf is er sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Noodzaak

In het advies van de AAZ wordt als volgt geconcludeerd: 'Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Agrarische Adviescommissie Zeeland tot de volgende conclusie. Voorliggend verzoek betreft de vergroting van het bouwvlak aan de Herenweg Noord 3 te Aardenburg van 1 naar 2 ha. De onderliggende bouwplannen zijn met name gericht op de vergroting van de bewaarcapaciteit. Bij deze vergroting wordt ook het aanwezige mestbassin en een gedeelte van de aanwezige verharding gesitueerd binnen het bouwvlak.'

Aan de voorwaarde van artikel 8.7.1 sub b wordt voldaan.

8.7.1 sub 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;

De locatie is niet opgenomen op de lijst van gebouwencomplexen uit bijlage 6.

8.7.1 sub 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;

Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 2. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

8.7.1 sub e: medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

Een overeenkomst zal worden afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.

8.7.1 sub f: wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;

De bouwvlakvergroting vindt plaats bij een bestaand agrarisch bedrijf. Op dit moment is reeds bedrijfsbebouwing aanwezig die nog niet is omzoomd met een daarbij kenmerkende landschappelijke inpassing. De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak leidt niet enkel tot extra bebouwing, maar resulteert ook in een volledige inplanting van het bedrijf. Een duidelijke meerwaarde voor het landschap. Daarnaast resulteert de uitbreiding niet tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden. Deze wordt verwoord in paragraaf 3.2.

8.7.1 sub g: wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In hoofdstuk 3.10 wordt dit aspect nader onderbouwd.

3.6.5 sub 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;

De vergroting van het bouwvlak vindt niet plaats binnen een afstand van 100 meter van gebieden met de bestemming Natuur. Dichtstbijzijnde natuurgebied is gelegen op circa 410 meter ten westen van het plangebied. Dit onderdeel wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 3.1.

8.7.6 sub i: er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens wijziging toe te passen.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is de watertoets weergegeven en deze is toegezonden aan de waterbeheerder.

Aan alle voorwaarden 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.

Voor wat betreft de realisatie van de nieuwbouw voor de huisvesting van werknemers dient voldaan te worden aan de voorwaarden welke gesteld worden in de artikelen 8.3.5 en 8.5.2.

8.3.5 Nieuwbouw NED of huisvesting seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het nieuw bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED en / of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, ter plaatse van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een NED per bouwvlak en / of ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders, waarbij de oppervlakte van het nieuw te bouwen gebouw ten hoogste 250 m² bedraagt;

De omgevingsvergunning is ten behoeve van een gebouw (NED) op een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Het gebouw krijgt een oppervlakte van 200 m². Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- b. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de bestaande bebouwing niet doelmatig gebruikt kan worden ten behoeve van de NED of de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders;

Alle bedrijfsgebouwen zijn nog in gebruik voor de agrarische bedrijfsactiviteiten. De noodzaak tot uitbreiding van het bouwvlak onderschrijft dit ook, anders waren er eerst onbruikbare gebouwen gesloopt. De aanwezige (actieve) bedrijfsactiviteiten in de gebouwen zorgt ervoor dat een extra functie als huisvesting onder één dak met deze bedrijfsactiviteiten zou leiden tot een ongewenste situatie. Denk hierbij aan aspecten als geluids- en veiligheidsaspecten. In het kader van een doelmatig (en veilig) gebruik van de bedrijfsgebouwen enerzijds en de huisvesting anderzijds is een separaat bouwwerk efficiënter en veiliger. De huisvesting vindt plaats bij de entree van het bouwvlak en niet tussen de bedrijfsactiviteiten zelf. De omvang van het gebouw zal 200 m² omvatten. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- c. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; het beoogd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens omgevingsvergunning te verlenen.

De bouw van het nieuwe gebouw leidt tot een toename van verhard oppervlak van 200 m². De uitvoering van de parkeerplaatsen vindt plaats door middel van waterdoorlatende stenen. De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer. Zie hoofdstuk 4 watertabel.

- d. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien ook toepassing is of wordt gegeven aan het bepaalde in lid 8.5.1 of 8.5.2.

Aan de voorwaarden benoemd in artikel 8.5.2 kan worden voldaan, zie onderstaande.

8.5.2 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4 onder I voor het tijdelijk huisvesten van, aan het betreffende agrarisch bedrijf verbonden, seizoensarbeiders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend ter plaatse van bouwvlakken;

De huisvesting vindt plaats op het bouwvlak.

- b. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor:
 - 1. plaatsing van kampeermiddelen;
 - 2. plaatsing van verplaatsbare woonunits;
 - 3. realisatie van wooneenheden in bestaande gebouwen;

De huisvesting vindt plaats in een nieuw gebouw op basis van artikel 8.3.5. Er wordt voor 15 personen huisvesting gerealiseerd.

- c. per bouwvlak zijn ten hoogste 10 kampeermiddelen toegestaan voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;

Nvt.

- d. per bouwvlak zijn verplaatsbare units toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;

Nvt.

- e. het gezamenlijk oppervlak van de wooneenheden in bestaande gebouwen bedraagt ten hoogste 250 m²;

Het nieuw te bouwen gebouw heeft een oppervlakte van 200 m². De oppervlakte van 250 m² wordt niet overschreden.

- f. de bouwhoogte van woonunits bedraagt ten hoogste 3,5 m;

Nvt.

- g. de plaatsing van kampeermiddelen en / of verplaatsbare units geschiedt voor ten hoogste één aaneengesloten periode van ten hoogste 15 weken per kalenderjaar;

Nvt.

- h. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein;

De norm voor parkeergelegenheid voor verblijfs voor tijdelijke werknemers bedraagt 0,7 per eenheid. Er worden 15 kamers gerealiseerd. Er zijn dan ook 11 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op het plan voor de landschappelijke inpassing zijn 18 parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen en wordt parkeren op de openbare weg voorkomen.

- i. tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf;

Huisvesting is noodzakelijk voor de eigen werknemers, in totaal 15 personen. In het gebouw worden slaapvertrekken, gezamenlijke douches, toiletten, washok en een woonkamer voorzien. Daarnaast wordt een bedrijfskantine gerealiseerd en een kantoorruimte.

De werkzaamheden op het bedrijf zijn verschillend gedurende het jaar. Voor de verschillende activiteiten komen verschillende werknemers, waarbij het zwaartepunt in het voorjaar en de oogstperiode is gelegen. Het betreft zowel activiteiten in de akkerbouw als in de bloembollen. In het voorjaar (maart) zal het voornaamste werk zijn in de tulpen, namelijk selectie werkzaamheden van viruszieke planten en later het koppen van de bloemen na de bloei. Hierna zal een periode aanbreken waarin onkruid handmatig gehakt/gewied wordt in verschillende akkerbouwgewassen. Vanaf half juni begint de bollenoogst en de daarbij horende pel- en sorteerwerkzaamheden, dit eindigt ruwweg half juli. Daarna zal er weer werk zijn in het op land in de onkruidbestrijding. Richting het eind van de zomer is er weer een periode van sorteerwerkzaamheden van de bloembollen (plantgoed). Tevens start dan de oogstperiode van de diverse akkerbouwgewassen, dit loopt door tot eind oktober/ begin november. Vanaf november worden de bloembollen geplant, eind november is het landwerk meestal klaar. Hierna begint de grote schoonmaak, machines, kisten, gebouwen en erf worden grondig schoongemaakt.

Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- j. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

Het nieuwe gebouw wordt landschappelijk ingepast en is gelegen op het eigen bouwvlak. Aangrenzend zijn enkel eigen landbouwgronden gelegen. Van de onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen is geen sprake.

- k. de omgevingsvergunning voor kampeermiddelen of verplaatsbare units wordt verleend indien ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing – waartoe ook bestaande windschermen worden gerekend - 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;

Nvt.

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

Er wordt een overeenkomst opgesteld en afgesloten.

Aan de voorwaarden uit de artikelen 8.7.1, 8.3.5 en 8.5.2 kan worden voldaan.

3. Ruimtelijke aspecten

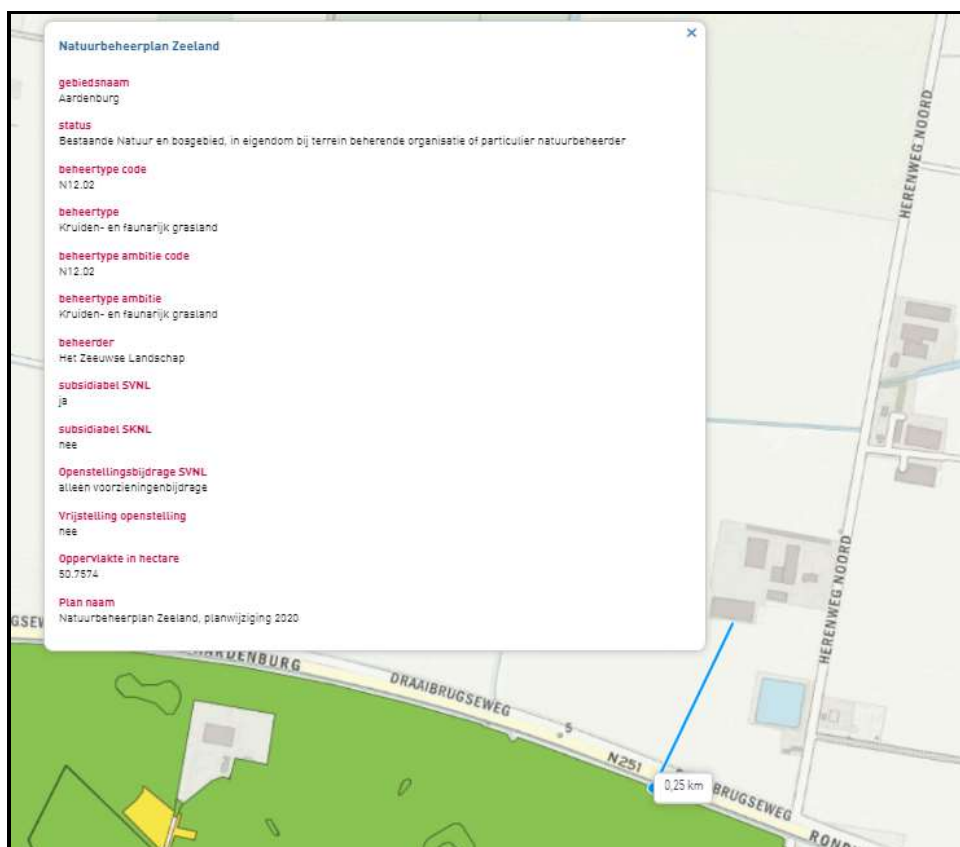
3.1 Natuur

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

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 4,76 kilometer. Dit betreft het Natura 2000 gebied het Groote Gat. De gewenste ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de kwalificerende waarden. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Een berekening naar de uitstoot van stikstof is uitgevoerd en bijgevoegd (bijlage 3).

Naast de Natura2000 gebieden zijn er tevens natuurgebieden aangewezen welke zijn aangeduid met Natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is echter niet gelegen in de korte nabijheid van gebieden welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde natuurgebied is gelegen op circa 250 meter van het plangebied. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende natuurgebieden.



Figuur 4: Uitsnede natuurnetwerk Zeeland

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats op akkerbouwland welke jaarlijks intensief wordt bewerkt. Voor het initiatief dienen geen bomen of struiken te worden verwijderd. De locatie is gelegen in het agrarische gebied.

Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurwet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Gezien de aard van het plan en met name aangaande 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. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De gewenste agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. Het huidige plangebied is niet aangeduid als Rijksmonument of Cultuurhistorisch Monument.

De bouw van de loodsen leidt niet tot een aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De vergroting van het bouwvlak betreft de wijziging van het bouwvlak van reeds aanwezige agrarische bedrijf en heeft geen directe invloed op de waarden van de omliggende objecten. Tevens zorgt de te realiseren landschappelijke inpassing voor een juiste inpassing van de bebouwing in het landschap en zal daarmee een meerwaarde zijn ten opzichte van de huidige situatie. De landschappelijke inpassing draagt, door middel van de soortenkeuze, bij aan herkenbaarheid van de streek.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd 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 worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valetta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

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

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft het vergroten van het bestemmingsvlak. De gronden binnen het plangebied zijn aangeduid met een 'Waarde – Archeologie - 2' aanduiding. Verstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte minder dan 500 m² worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. De nieuw te realiseren bebouwing zal na verwachting deze oppervlakte niet overschrijden. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond beoordeeld worden. De 'Waarde - Archeologie – 2' zal opgenomen worden op de verbeelding. Nader archeologisch onderzoek is in het kader van de wijzigingsprocedure (voor de vergroting van het bouwvlak) niet noodzakelijk.

In geval van toevalsvondsten bij de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw dient dit conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld dienen te worden bij de minister dan wel het bevoegde gezag de gemeente Sluis.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Herenweg Noord. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een toename van verkeer op deze locatie. De uitbreiding van de bestaande loodsen resulteert in extra opslagcapaciteit van agrarisch product. Het aantal vrachtbewegingen neemt tot met 25 vrachtwagens per jaar. Deze verkeersbewegingen zijn passend binnen de huidige infrastructuur.

Ter aanvulling, het agrarisch bedrijf heeft geen bedrijfsactiviteiten wat betreft laden en lossen tijdens de nachtelijke uren. Het bedrijf voldoet aan de vigerende normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals en 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 verlenging van de bestaande loods en de nieuwbouw van een nieuwe loodsen. In deze loodsen zijn dan ook niet voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. In het geval grond vrijkomt bij de

bouw van de loodsen en deze wordt naar buiten de inrichting afgevoerd, dan dient deze te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit

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 in de nabijheid van de Herenweg Noord en binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. Het plangebied is gelegen binnen deze geluidszone. De loodsen zijn echter geen geluidsgevoelig objecten. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk. Middels een melding Activiteitenbesluit wordt onderhavige inrichting verbonden aan de algemeen geldende regels. Het bedrijf dient aan deze normen te voldoen.

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 ten tijde van de bouw van de loodsen toenemen. Deze toename is echter van tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie van de loodsen (aantal vrachtwagen- en tractorbewegingen) zal toenemen in vergelijking met de huidige situatie. De toename betreft circa 25 vrachtwagens per jaar. Een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen is echter niet aan de orde. Realisatie van de loods zal niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

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. Binnen een straal van 500 meter is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de vergroting van het bouwvlak 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 Omgeving

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze zonering 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. Ten aanzien van agrarische bedrijven zijn verschillende richtafstanden opgenomen, voor onderhavige specifieke locatie geldt een afstand van 50 meter.

Binnen de afstand van 50 meter zijn geen (agrarische) bedrijven en of burgerwoningen gelegen. De ontwikkeling voldoet aan de VNG-richtafstanden.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

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.	<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>2800</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 uitbreiding van de bebouwing en verharding betreft een oppervlak van 2.800 m². Waterberging dient dan voor 2.800x0,075= 210m³ te worden gecompenseerd. 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. Het regenwater wordt momenteel al opgevangen in een speciale watertank, bij uitbreiding van het erf en gebouwen kan dit simpelweg op hetzelfde systeem aangesloten worden. Mocht de wateropslag vol zijn, dan kan er uitgeweken worden naar het grote waterbassin verderop in de straat. Dit waterbassin heeft een opslagcapaciteit van 10.000 m³ en wordt gebruikt om gewassen te beregenen. Via het bestaande</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	0	2800	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	2800	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		

	<i>leidingsysteem kan het overtollige water in dit bassin gepompt worden, ook hier hoeft enkel de nieuwe situatie aangesloten te worden op de bestaande voorzieningen. Het bassin heeft voldoende capaciteit om het extra hemelwater op te vangen.</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>Hemelwater zal worden opgevangen in een watertank of het bestaande waterbassin. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning wordt op dit moment op een septic tank geloosd. In de nieuwe situatie dient met afvalwater als volgt te worden omgegaan: Er dient gebruik te worden gemaakt van een IBA-klasse 3. Hierop dient al het vrijkomende huishoudelijk afvalwater te worden aangesloten (woning, kantine, tijdelijke huisvesting medewerkers). Lozing via de aanwezige kleine septictank dient bij de uitbreiding van de lozing te worden beëindigd. Vooraf wensen wij inzicht in de te plaatsen IBA klasse 3. Op basis van het certificeringsrapport dient te worden aangetoond of de IBA kan voldoen aan de eisen uit het voornoemde Activiteitenbesluit.</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.</i> <i>Hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Tijdens 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. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</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 gedeetelijk matig en gedeeltelijk sterk 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>De fysieke inrichting binnen de onderhoudsstrook zal door het wijzigingsplan niet wijzigen. De huidige onderhoudssituatie blijft gehandhaafd.</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 Herenweg Noord. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Ja door middel van extra opslagcapaciteit nemen de verkeersbewegingen toe. Deze zijn echter beperkt en inpasbaar in het verkeersbeeld.</i> <i>Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De loods wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

5. Afwegingen

Ten aanzien van de vergroting van het agrarisch bouwvlak kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een vergroting van het agrarisch bouwvlak past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Omgevingsverordening). 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;
- aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening kan worden voldaan;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de vergroting van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en woningen vormt het agrarisch hulp- en nevenbedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Alles overwegende is de gewenste ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar en wordt voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6. Juridisch

6.1 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.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden' en een bouwvlak toegekend. Tevens wordt de dubbelbestemming Archeologie 2 op de verbeelding opgenomen.

6.3 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 2^e herziening worden van toepassing verklaard op het plan.

7. 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. Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade en de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden".

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met Waterschap Scheldestromen heeft tot een positief advies geleid. PM.

8.2 Procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd waarna er zienswijzen ingediend kunnen worden.

Het voorontwerp zal worden voorgelegd aan de vooroverlegpartners provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. Waarna het ontwerp wijzigingsplan vervolgens gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.