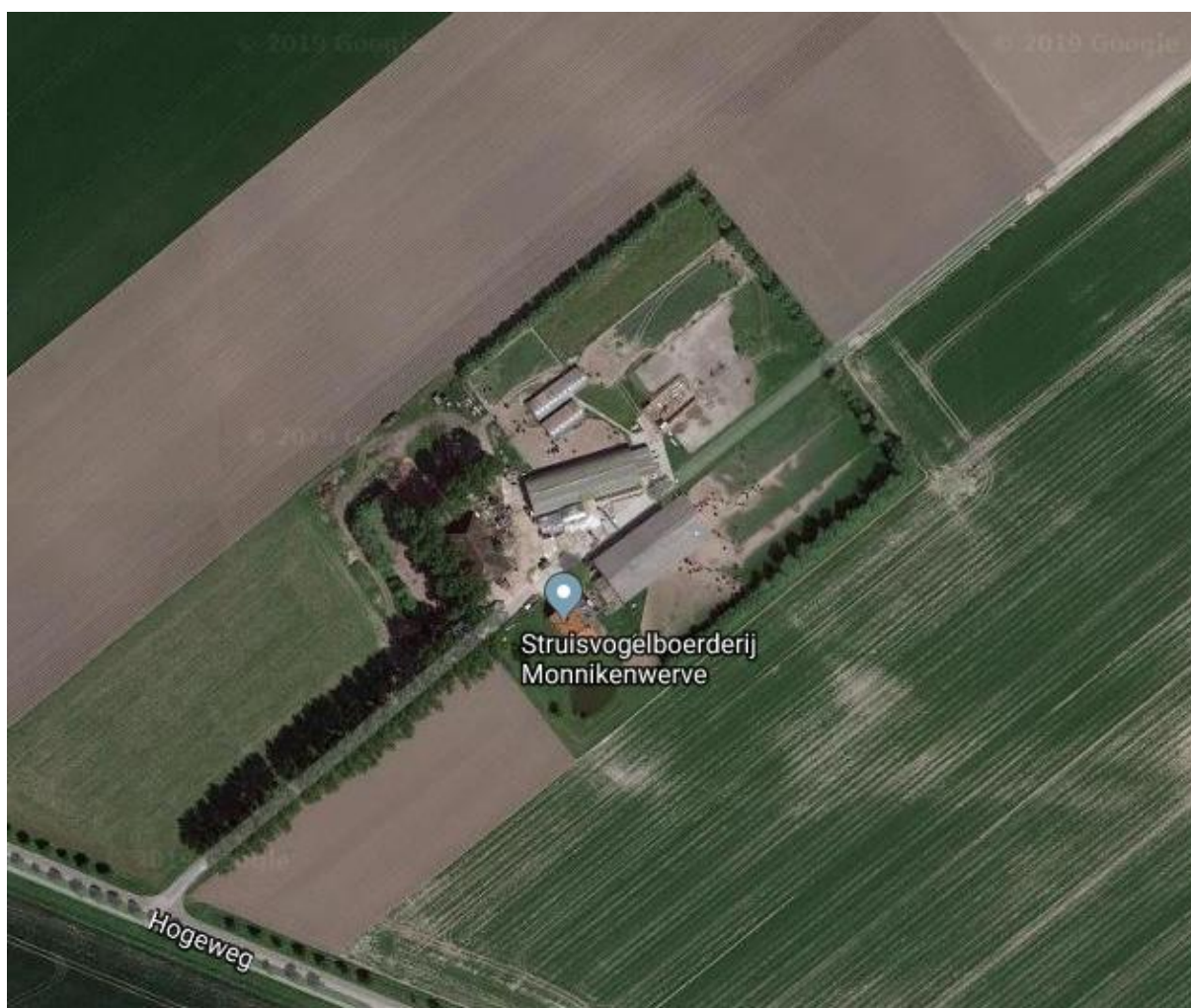


Wijzigingsplan

Hogeweg 1 Sluis



Wijzigingsplan

Vergroting agrarisch bouwvlak

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 20 maart 2020

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wphogeweg1-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid.....	8
3.	Ruimtelijke aspecten	11
3.1	Natuur	11
3.2	Cultuurhistorie.....	11
3.3	Archeologie.....	12
3.4	Mobiliteit en parkeren	13
3.5	Technische infrastructuur	13
3.6	Bodem	13
3.7	Geluid	14
3.8	Luchtkwaliteit.....	14
3.9	Externe veiligheid	15
3.10	Milieuzonering	15
3.11.	Waterparagraaf.....	15
4.	Afwegingen.....	18
5.	Juridisch	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Verbeelding	19
5.3	Regels.....	19
6.	Economische uitvoerbaarheid	19
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	19
Bijlage 1. Plan Landschappelijke Inpassing		
Bijlage 2. Advies Agrarische Adviescommissie Zeeland		
Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening		
Bijlage 4. Quickscan natuurwetgeving PM		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Hogeweg 1 is het landbouwbedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Initiatiefnemer exploiteert een traditioneel akkerbouwbedrijf en beschikt daarbij over een landbouwareaal van 45 hectare. Naast de akkerbouwactiviteiten exploiteert initiatiefnemer een struisvogelboerderij. Op dit moment zijn er circa 300 struisvogels op het bedrijf aanwezig.

Initiatiefnemer heeft de wens om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Uitbreiding is noodzakelijk voor beide bedrijfstakken namelijk het extra houden en fokken van struisvogels en de realisatie van een opslagloods voor agrarisch product en de stalling van werktuigen. Deze noodzaak is nader onderzocht en bevestigd in het advies van de Agrarisch Adviescommissie Zeeland. Om een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen te realiseren op de daarvoor gewenste locatie zal het agrarische bouwvlak vergroot moeten worden.

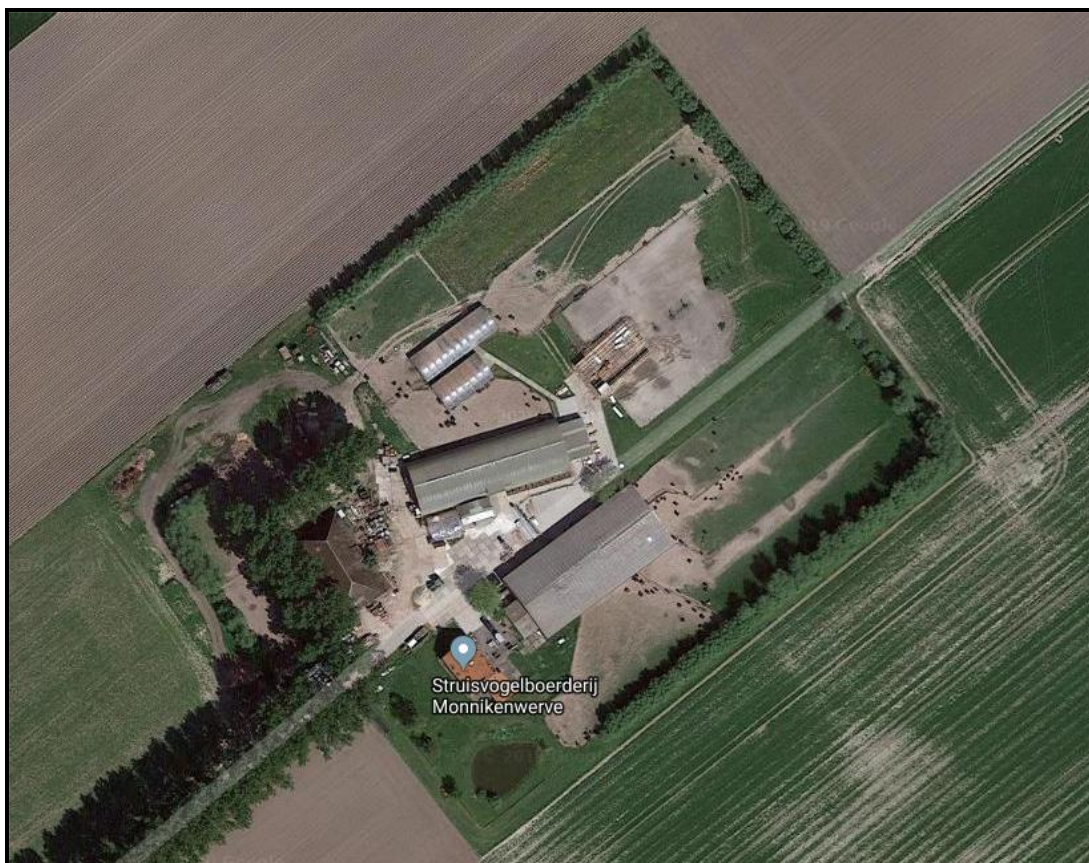
Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken te vergroten. De gronden waar de bedrijfsgebouwen gebouwd moeten worden zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch' echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak. Het bestemmingsplan biedt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om het agrarisch bouwvlak op deze gronden te realiseren.

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 en wordt tevens nader onderbouwd dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd

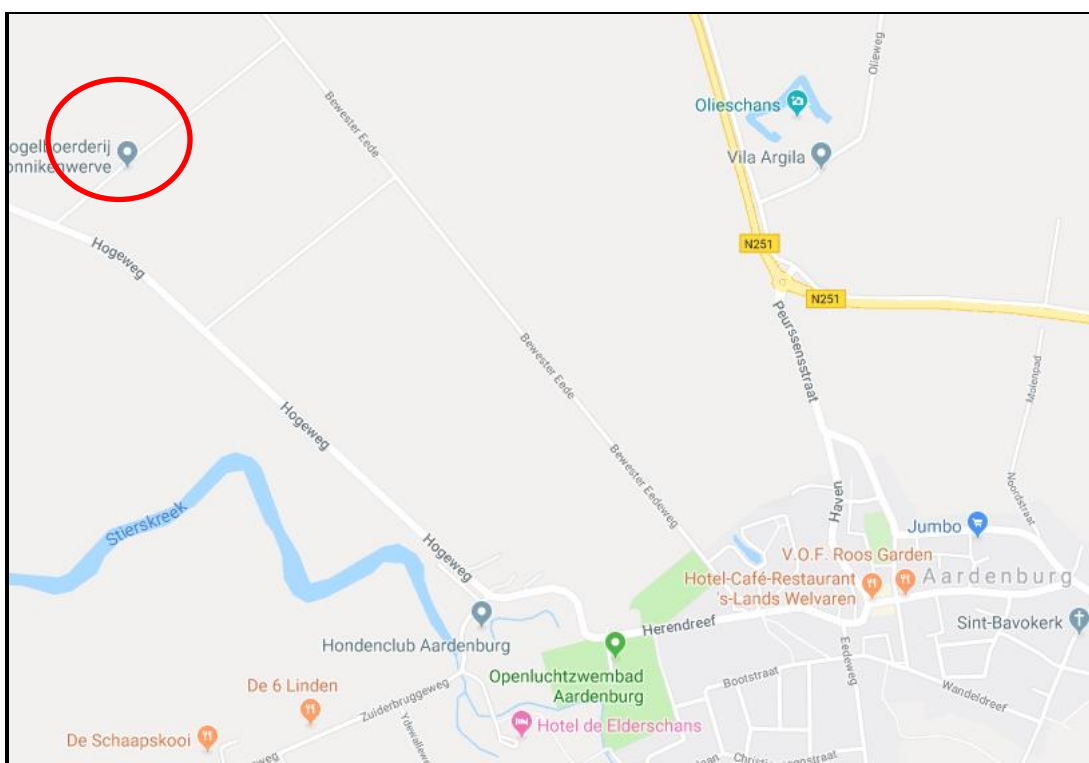
In het wijzigingsplan wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de vergroting van het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

1.2 Huidige situatie

Het plangebied Hogeweg 1 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Sluis, sectie O, nummers 233, 234 en 236. De locatie is gelegen op een afstand van circa 1,6 kilometer van de bebouwde kom van Aardenburg. De meest nabijgelegen (agrarische) woning van derden (Bewester Eede 8) ligt op een afstand van circa 410 meter. Dit is eveneens het meest nabij gelegen gevoelige object.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Google Maps 2016)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2018)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarisch bouwvlak van 1 hectare te vergroten naar 2 hectare. Deze vormverandering is noodzakelijk om de gewenste landbouwschuur en drie nieuwe stallen voor de struisvogels te realiseren.

De struisvogelhouderij kenmerkt zich door duurzaamheid en kringloopcyclus. Eieren worden tweeledig gebruikt, of de eieren worden verwerkt tot een consumptieproduct, zoals advocaat, cake, pannenkoeken, etc. of de eieren worden in de broedmachine geplaatst gedurende 42 dagen. Kuikens blijven vervolgens gemiddeld 16 maanden binnen het bedrijf, de dieren groeien gemiddeld een kleine centimeter per dag en groeien uit tot een vogel van ruim 2,5 meter groot met een gewicht van gemiddeld 110 kg. Dieren zijn volwassen na 3 jaar en een hen begint na 2 jaar een ei te leggen. Van deze dieren worden dieren geslacht en worden dieren behouden voor het broedproces. Het vlees wordt vers of diepgevroren verkocht, de huid wordt verwerkt tot een handtas, portemonnee of riem. De veren worden gesorteerd en gereinigd voor sier of decoratieve doeleinden of specifiek als plumeau. Het vet bestaat uit een olie, uiterst geschikt voor cosmetica of kaarsen. Overige producten zoals botten, pezen, lever etc. worden verwerkt tot hondenklui/snoepje. Aanvullend voorziet het akkerbouwbedrijf voor 70% in het voer voor de struisvogels, denk aan mais, tarwe, luzerne, aardappelen en knolselderij.

De uitbreidingsbehoefte

De uitbreidingsbehoefte bestaat uit het opkweken van extra slachtvogels en moederdieren om in de vraag te kunnen voorzien. Daarnaast dient er extra ruimte gecreëerd te worden voor de opslag van mais en mest. Voor wat betreft de akkerbouwactiviteiten is extra machineberging en opslagruimte voor agrarisch product noodzakelijk. Op dit moment worden namelijk producten af land verkocht wat ten koste gaat van de mogelijk te behalen opbrengst.

De noodzaak om uit te breiden naar 2 hectare is met name ingegeven door de vrije uitloop van de struisvogels. Het is noodzakelijk dat de struisvogels huisvesting hebben, zowel binnen als buiten, de staldeur staat daarom ook de hele dag open. Initiatiefnemer laat de dieren in de ochtend geleidelijk naar buiten. Dit om te voorkomen dat de struisvogels met zijn allen in sneltreinvaart de stal verlaten. Een struisvogel kan tot 70 km per uur lopen en maximaal 140 kg wegen. Als struisvogels niet de ruimte hebben en blijven doorrennen dan lopen zij zich letterlijk dood op bomen of lopen schade op door weidepalen. Een struisvogel is eigenzinnig en niet te sturen. Door de stal in het midden van de weide te plaatsen kan een optimale infrastructuur worden aangebracht. Een zo groot mogelijk bouwvlak draagt bij aan deze optimale infrastructuur.

Het plan is verder vorm gegeven en uitgewerkt in het landschappelijke inpassingsplan welke is bijgevoegd als bijlage 1 en tevens in figuur 3. De weiden zijn rondom voorzien van streekeigen beplanting. De uitgewerkte plannen zijn opgesteld door OMNA Ontwerper van de Buitenruimte. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een overeenkomst.



Figuur 3: 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 ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en waterparagraaf omschreven. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

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 uitbreiding van het agrarisch bouwvlak is niet in strijd met een van deze 14 onderwerpen welke zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het plan is in werking getreden op 7 november 2018. 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 agrarisch bouwvlakken.

Initiatiefnemer exploiteert een bestaand volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor de (biologisch) grondgebonden landbouw wil de Provincie Zeeland zoveel als mogelijk de 'eigenschalligheid' van agrarische ondernemers bevorderen. Onder eigenschalligheid wordt verstaan dat agrarische ondernemers inzetten op een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf die het beste aansluit bij de ondernemer, de omgeving, de afzetmarkt en de toegevoegde waarde die bij het desbetreffende bedrijf kan worden gerealiseerd. Afhankelijk van de bestaande bedrijfsstructuur zijn daarbij aspecten als schaalvergroting, verbreding, deeltijd-landbouw of combinaties daarvan aan de orde. De uitbreiding van het agrarisch bedrijf is conform de uitgangspunten van eigenschalligheid en getoetst door de Agrarisch Adviescommissie. De uitbreiding voldoet aan provinciaal beleid

Omgevingsverordening Zeeland 2018

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 geraadpleegd en beoordeeld of de gewenste ontwikkeling van invloed is op gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde. De locatie is niet gelegen in of in de nabijheid van 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^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 14-12-2016 en gewijzigd vastgesteld gewijzigd vastgesteld 24-05-2017). Het bestaande agrarische bouwvlak is bestemd met de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding bouwvlak. Tevens is de dubbelbestemming Archeologie 2 opgenomen. De gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 2 is tijdens de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied komen te vervallen en is niet meer van toepassing.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om de stallen en schuur te kunnen realiseren is het noodzakelijk om op basis van het wijzigingsplan een vergroting van het bouwvlak te realiseren. De vergroting van het bouwvlak dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.6.1.

a. Het bouwvlak mag worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 hectare waarbij het bouwvlak ten hoogste 70% mag worden bebouwd. Het bouwvlak wordt vergroot naar 2 hectare, hiervan mag maximaal 70% van worden bebouwd. De voorwaarde van 70% bebouwing wordt opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Huidige oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 1 hectare. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

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 tussen 1,5 ha en 2 ha vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens wijziging toe te passen.

Het betreft een vergroting van het bouwvlak naar 2 hectare. De uitbreiding is voorgelegd aan de Agrarisch Adviescommissie Zeeland. Zij hebben geconcludeerd dat het bedrijf een volwaardig agrarisch bedrijf betreft en dat uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Het advies is bijgevoegd als bijlage 2.

c. Wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden. In de hoofdstukken 3.1 en 3.2 worden deze waarden expliciet omschreven.

d. 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 het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 7.

Bijlage 1 omvat het plan voor landschappelijke inpassing. Een groot deel van het bestaande erf is omzoomd met een brede strook met struweel en bomen. Aan de voorzijde van het erf bevinden zich reeds groepjes solitaire bomen. Deze bestaande groenstructuur wordt voortgezet bij de uitbreiding zodat een aaneengesloten en eenduidige groenstructuur ontstaat. Het landschapsplan (bijlage 1) is opgesteld door een gecertificeerd landschapsarchitect en voldoet voor wat betreft de soortenkeuze aan de soortenlijst opgenomen in bijlage A van de Richtlijnen landschappelijke inpassing (bijlage 7 2^e herziening Buitengebied). Daarbij is uitgegaan van beplantingstype 1 (erven) in een kleilandschap. Op deze wijze is voorzien in een adequate landschappelijke inpassing waarbij is voldaan aan de Richtlijnen landschappelijke inpassing

e. Medewerking wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

Een overeenkomst zal worden opgesteld. Aan deze voorwaarde zal voldaan worden.

f. 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 paragraaf 3.10 wordt dit nader onderbouwd.

g. 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;

Binnen 100 meter van het plangebied bevindt zich geen gronden met de bestemming Natuur. Aan de voorwaarde wordt voldaan. In paragraaf 3.1 wordt dit nader onderbouwd.

h. 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. De watertoets wordt ter toetsing voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

Aan alle voorwaarden van artikel 3.6.1 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. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 6,3 kilometer. In het kader van de gewenste ontwikkeling is een berekening opgesteld welke is weergegeven in bijlage 3. Daarbij is gekeken naar het effect van de bouwfase en de gebruiksfase. Bij de gebruiksfase is gekeken naar situatie waarbij het beoogde project per saldo zelf niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de eerdere toestemming binnen de begrenzing van het project of de locatie. Uit de Aerius berekening blijkt dat het projecteffect van de stikstofdepositie op omliggende gebieden door de sloop en de bouw van de gebouwen nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik neemt de depositie niet toe. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, bekend als de Aardenburgsche Havenpolder, bedraagt circa 700 meter. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

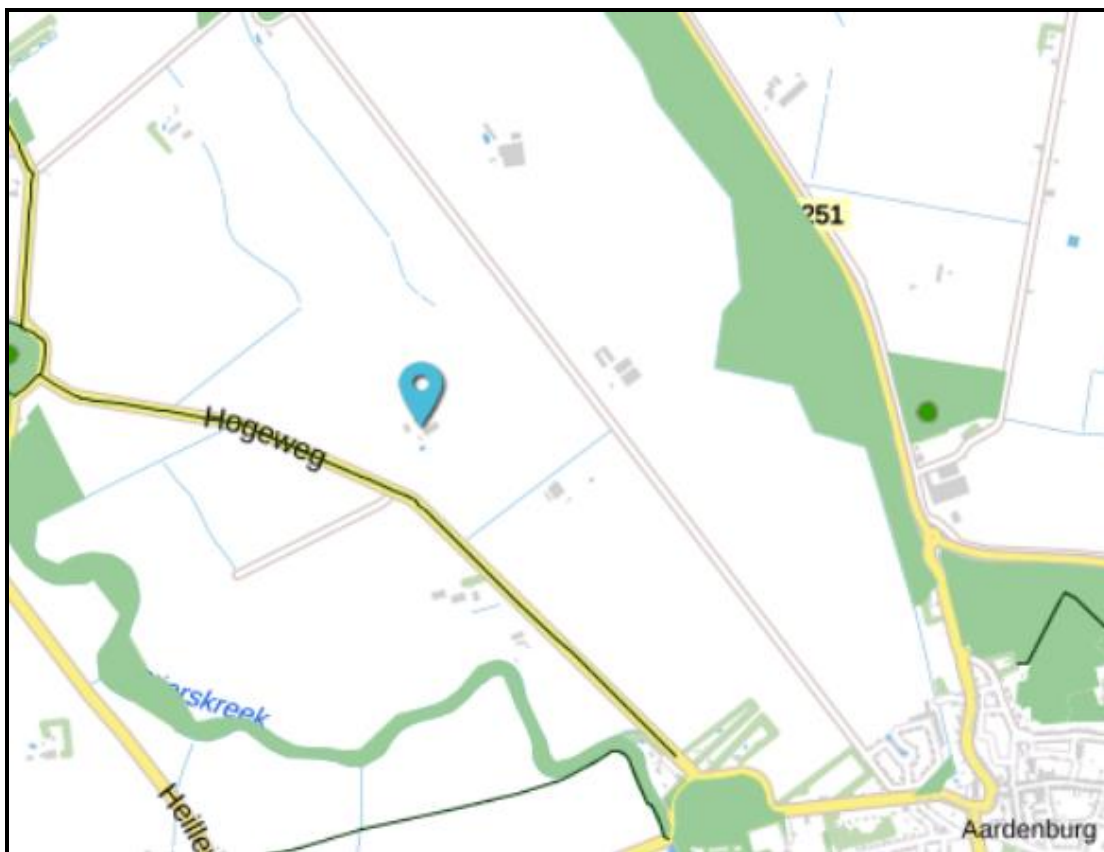
De soorten- en gebiedsbescherming is sinds 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming ook wel 'Wnb' genoemd. Onder andere de 'oude' Flora- en Faunawet en de Vogel en habitatrichtlijngebieden zijn opgenomen in de Wnb. De Wnb heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten.

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader wordt onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing en te kappen beplanting. De quickscan natuurwetgeving zal voor vaststelling van het wijzigingsplan worden toegezonden aan het bevoegd gezag en zal na goedkeuring worden toegevoegd aan het vast te stellen wijzigingsplan. De rapportage zal worden toegevoegd als bijlage 4.

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. De Erfgoedverordening van de gemeente Sluis, vastgesteld op 17 november 2015, stelt verwijst naar de plantoelichting van bestemmingsplannen.

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 en is niet gelegen in of nabij een gebied welke is aangeduid in de provinciale ruimtelijke verordening, thema landschap en erfgoed. De Hogeweg zelf is wel aangeduid als kenmerkend landschappelijk element. De waarden van de Hogeweg worden niet aangetast door de uitbreiding van het bestaande bedrijf. De afstand tussen het bouwvlak en de Hogeweg bedraagt circa 150 meter.



Figuur 7: Uitsnede PRV Landschap en Erfgoed

De gewenste agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. In de omgeving of binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied zelf is aangeduid als MIP-object. De uitbreiding betreft een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf welke niet resulteert in nadelige gevolgen van de cultuurhistorische waarden in het plangebied of zijn omgeving.

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 er naar 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.

Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Het archeologiebeleid is vervolgens geïmplementeerd in het bestemmingsplan Sluis, Parapluplan archeologie. Voor het plangebied is een aanduiding Archeologie-2 opgenomen. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek dieper dan 40 centimeter tot 500 m².

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit wijzigingsplan betreffen de bouw van stallen en loodsen. De bodemverstoring dieper dan 40 cm is echter bij de totale bouw kleiner dan 500 m². De

gebouwen worden op poeren, palen en ringfundering gebouwd. Voor de spoelplaats/wasplaats wordt niet dieper gegraven dan 40 centimeter.

Het wijzigingsplan is bovendien enkel noodzakelijk voor de vormverandering van het bouwvlak. Ten tijde van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal opnieuw bekeken moeten worden of de vrijstellingsgrond wordt overschreden. Met betrekking tot deze bestemmingswijziging is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Hogeweg in oostelijke richting, richting Aardenburg en in westelijke richting, richting Sluis. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt, grasberm en sloot. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Extra opslagcapaciteit leidt niet tot meer verkeersbewegingen nu deze al op het bedrijf aanwezig zijn. Bovendien neemt het landbouwareaal niet toe. De loods draagt eraan bij dat het geteelde product beter bewaard wordt en huur van externe ruimte directe verkoop vanaf het bouwvlak wordt voorkomen. Tijdens het uitschuren van agrarisch product worden vrachtwagens met product geladen en vervolgens vervoerd naar verdeelcentra. De uitbreiding in opslagcapaciteit resulteert niet in een toename van het aantal vrachtwagens. Deze vrachtwagens zijn ook aanwezig indien het product wordt gesorteerd en direct wordt opgehaald.

De toename van het aantal dieren leidt niet tot meer vrachtwagens, van aanvoer van dieren op het bedrijf is immers geen sprake nu de eieren zelf worden uitgebroed en de dieren ter plaatse worden opgekweekt. Het aantal verkeersbewegingen voor afvoer van de dieren neemt eveneens niet toe. Op dit moment worden er twee vogels per week geslacht. Deze capaciteit zal toenemen echter het niet dan zes per week. De capaciteit voor afvoer bedraagt maximaal 6 vogels per transport, dit aantal wordt niet overschreden. Bovendien betekent meer dieren dat meer voedsel noodzakelijk is voor eigen consumptie. Gevolg daarvan is dat minder landbouwproduct wordt verkocht en ook hierdoor verkeersbewegingen afnemen. Voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten zijn voldoende opstelplaatsen op het bouwvlak aanwezig.

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 bouw van een loodsen en stallen. In de bedrijfsgebouwen zijn dan ook niet permanent personen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een verplicht akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. In het kader van goede ruimtelijke ordening dienen ook andere geluidbronnen berekend te worden zoals 30 km/h wegen. Het voorliggend initiatief is gelgen aan de Hogeweg. Deze straat betreft een 60 km weg en ligt daarmee binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. Er wordt echter geen geluidgevoelige bestemmingen (extra) mogelijk gemaakt met onderhavig plan. De te realiseren loodsen en stallen zijn geen geluidsgevoelige objecten. Het bedrijf produceert zelf ook geluid. Het bedrijf zal door de uitbreiding, in de toekomst, mogelijk meer geluid produceren dan in de huidige situatie. IN het ruimtelijk spoor wordt ook bij de richtafstanden rekening gehouden met mogelijke geluidhinder van het bedrijf. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op meer dan 400 meter en ruimschoots buiten de richtafstanden. Middels een melding Activiteitenbesluit wordt onderhavige inrichting verder verbonden aan de algemeen geldende regels. Het bedrijf dient aan de normen te voldoen. Gezien de afstand in combinatie met de bedrijfsactiviteiten, is er geen reden aan te nemen dat hier niet aan voldaan kan worden.

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 betekenende 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 bouw van de gebouwen toenemen. Deze toename is echter van tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie van de bedrijfsgebouwen (aantal vrachtwagen- en tractorbewegingen) zal niet toenemen. Realisatie van de bedrijfsgebouwen 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. Ook is er 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 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.

Ten aanzien van een struisvogelhouderij zijn echter geen richtafstanden opgenomen. Wel dient op grond van artikel 4, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij, de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissiefactor is vastgesteld een afstand van 100 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter tot geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor het voorgenomen object nu het dichtstbijzijnde gevoelige object is gelegen op 410 meter (Bewester Eede 8).

Voor het houden van struisvogels is geen emissiefactor voor de uitstoot van fijn stof vastgesteld, waardoor aangenomen kan worden dat het aspect stof geen belemmering vormt. Tevens is geen norm vastgesteld voor het aspect veiligheid.

Ondanks het ontbreken van een richtafstand voor het houden van struisvogels, kan dan ook gesteld worden dat milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

3.11. Waterparagraaf

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.	Twee stallen en een landbouwschuur worden gesloopt, drie stallen en een nieuwe schuur worden nieuw gerealiseerd. Tevens wordt 400 m2 verharding toegevoegd. De wijze van afvoer van de bestaande verharding wijzigt niet. Waterberging dient dan voor $2500 \times 0,147 = 367,5 \text{ m}^3$ te worden gecompenseerd. Initiatiefnemer zal ten zuiden van de oprijlaan een infiltratiesloot realiseren. De infiltratiesloot wordt als volgt aangelegd, 5 breed 1,25 diep en 120 meter lang met een bodembreedte van 0,5 m. Inhoudscapaciteit bedraagt 412 m3 en is daarmee voldoende om de 376,5 m3 te kunnen bergen. De bestaande vijver wordt met de nieuwe infiltratiesloot verbonden. Beide zijn solitair en voeren hemelwater via het grondwater af. De infiltratiesloot is ingetekend op het plan voor landschappelijke inpassing. <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>2525</td><td>4625</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>1200</td><td>1600</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table>		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	2525	4625	1	dichte bodemverharding	1200	1600	2	doorlaten de bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	2525	4625	1																		
dichte bodemverharding	1200	1600	2																		
doorlaten de bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	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	Hemelwater zal worden opgevangen in de te realiseren waterberging ten oosten van de oprijlaan. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning is aangesloten op een septic tank. Deze situatie omtrent vuilwater blijft ongewijzigd. Volgens de wet moet uiterlijk 1-1-2027 elke																				

belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>lozer beschikken over een IBA met voldoende zuiveringsrendement.</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. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. 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>Hemelwater zal via de waterberging infiltreren in de bodem. De waterberging zal in de zomerperiode droog kunnen staan. Gezien de omvang van de sloot is een overloop naar de sloot langs de Hogeweg niet noodzakelijk. 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 of zo min mogelijk 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.	Nvt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig 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	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft 5 meter.</i>

onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	
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 gebouwen zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Hogeweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen.</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 bedrijfsgebouwen worden niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

4. Afwegingen

Ten aanzien van de vergroting van het agrarisch bouwvlak van initiatiefnemer 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;
- de vergroting 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 vergroting van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven 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.

5. Juridisch

5.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.6 Wro heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om op basis van concreet omschreven voorwaarden in het moederplan de bestemming te wijzigen met een uitgebreide procedure. De planwijziging vormt na inwerkingtreden een onderdeel van dit moederplan. 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.

5.2 Verbeelding

De bestemming 'Agrarisch' blijft behouden. De dubbelbestemming Archeologie-2 blijft eveneens aanwezig op de verbeelding. Op het gedeelte van de uitbreiding wordt de functieaanduiding bouwvlak opgenomen.

5.3 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.

6. 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 van de landschappelijke inpassing.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de vooroverlegpartners provincie en waterschap. De vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpwijzigingsplan. Het ontwerpwijzigingsplan wordt vervolgens overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening gedurende 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.