

Wijzigingsplan

Isabellaweg 11 IJzendijke



Wijzigingsplan

Vergroting agrarisch bouwvlak

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 19 april 2021

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wpisabellawg11-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.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	12
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	Geur	14
3.9	Luchtkwaliteit.....	15
3.10	Ammoniak	15
3.11	Volksgezondheid.....	16
3.12	Externe veiligheid	16
3.13	Omgeving	16
4.	Waterparagraaf.....	17
4.1	Watertabel.....	17
5.	Juridisch	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Verbeelding	19
5.3	Regels	20
6.	Economische uitvoerbaarheid	20
7.	Maatschappelijke haalbaarheid.....	20
7.1	Procedure	20

Bijlage 1. Plan Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Gegevens stikstofdepositie

Bijlage 3. Gegevens Natuurloket

Bijlage 4. Cultuurhistorische Monumenten

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locaties aan de Isabellaweg 11 en 13 is het landbouwbedrijf van initiatiefnemer gevestigd. Het bedrijf heeft een bedrijfstak akkerbouw en pluimveehouderij met bedrijfsgebouwen voor de akkerbouw en twee biologische pluimveestallen aan de Isabellaweg 13 en bedrijfsgebouwen voor de akkerbouw aan de Isabellaweg 11. Initiatiefnemer wil de locatie aan de Isabellaweg 11 nu ook graag uitbreiden met een stal voor het houden van biologisch gehouden leghennen. Het doel van het bedrijf is de productie van biologische eieren. Om de uitbreiding van de biologische pluimveehouderij te realiseren zal het agrarisch bouwvlak vergroot moeten worden naar 1,5 hectare.

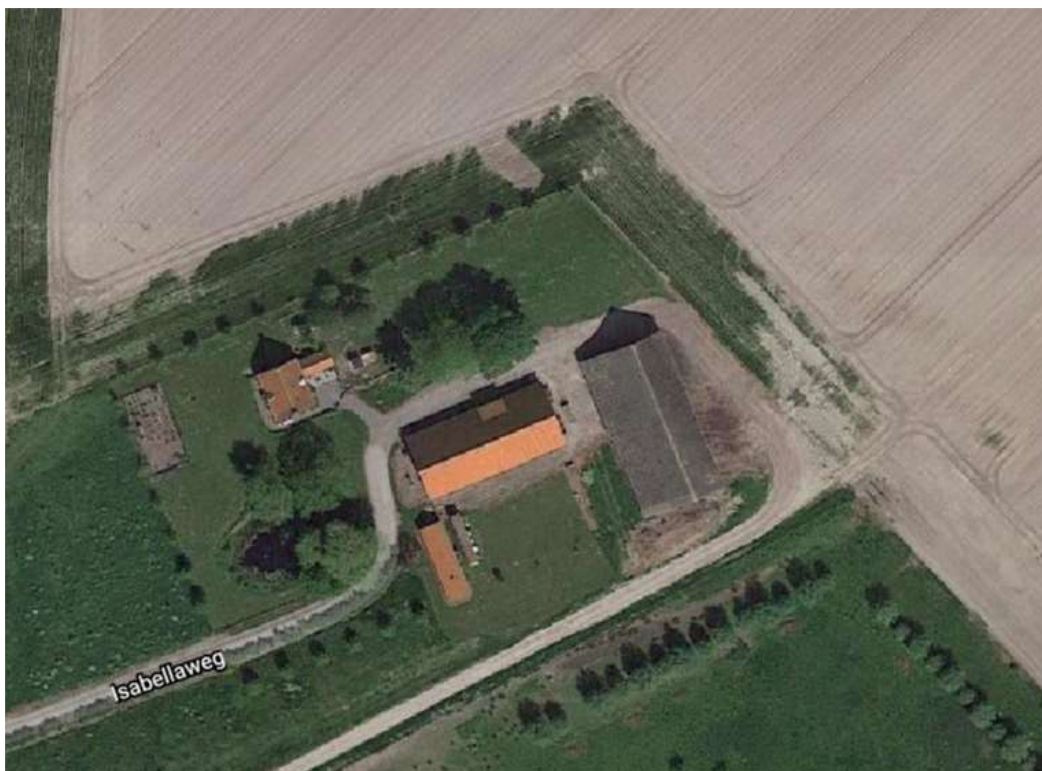
Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken van vorm te wijzigen. De gronden waar de stal gebouwd moet worden zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch' echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak. Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om 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.

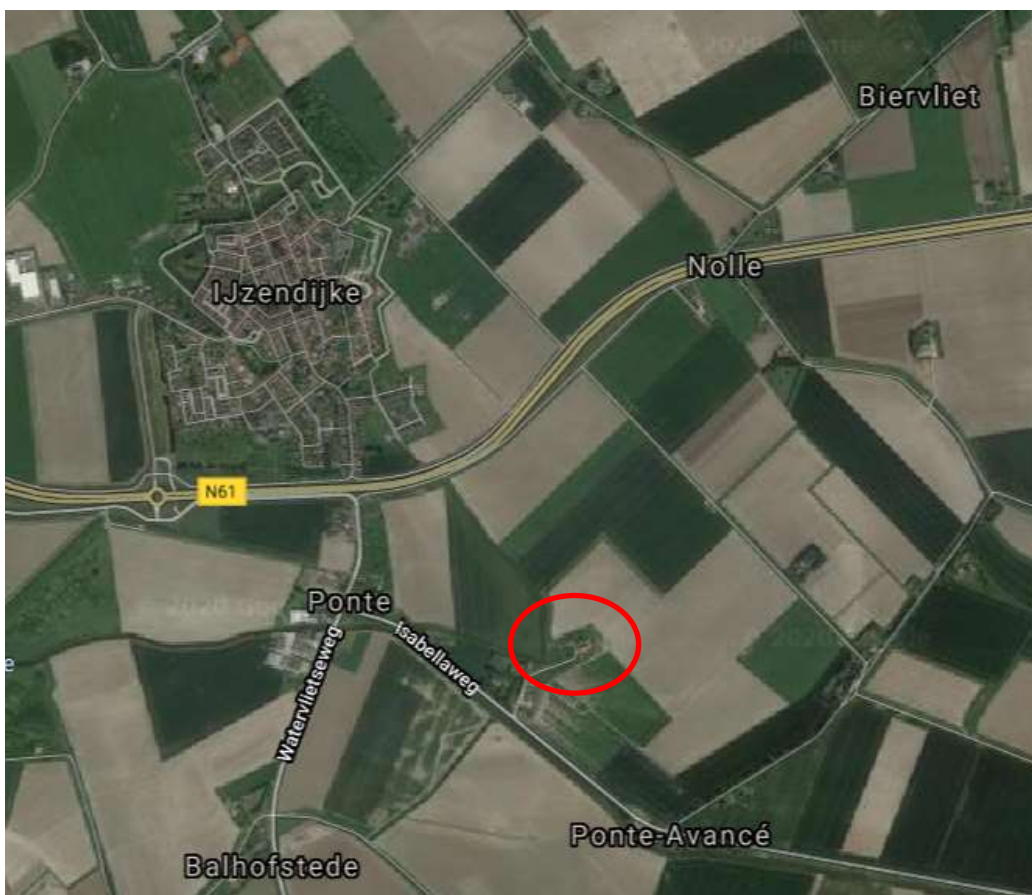
Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de vorm van het agrarisch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

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Isabellaweg is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie H, nummers 781 en 1094. De locatie is gelegen op een afstand van circa 850 meter van de bebouwde kom van IJzendijke. De meest nabijgelegen woning (Isabellaweg 7) ligt op een afstand van 150 meter van het agrarische bouwvlak en 280 meter van de bestaande stal. Deze woning is eveneens het meest nabij gelegen geurgevoelige object. Op de locatie zijn drie bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig.



Figuur 1: Luchtfoto Isabellaweg 11 (Google Maps 2020)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2020)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarische bouwvlak uit te breiden met een biologische leghennen pluimveestal. Het huidige bouwvlak biedt door de verplichte uitloop aan beide zijden en de ligging van de omliggende percelen niet voldoende ruimte om de stal te realiseren. Het huidige bouwvlak van 1 hectare dient dan ook van vorm te wijzigen en te worden vergroot zodat de stal wel gebouwd kan worden op het bouwvlak.

Een biologische pluimveehouderij (SKAL) is gebonden aan verschillende voorwaarden, zowel voor de binnenruimte als voor de uitloop. De totale oppervlakte van de stal wordt 2400 m² (leefoppervlak) en heeft aan beide zijden openingen voor de uitloop. Tevens is er 200 m² eierlokaal voorzien, waardoor het totale gebouw 2.600 m² omvat.

Binnenruimtes

- Maximaal 6 leghennen per m² gezien het staloppervlak.
- Minimaal 18 cm zitstok per leghen, de zitstok moet min. 30 x 30 mm dik zijn.
- Geïntegreerde zitstokken moeten minimaal 3 cm. verhoogd zijn.
- 50% van de totale minimum zitstoklengte moet extra verhoogd zijn, namelijk:
- Minimaal 40 cm vrije ruimte onder de zitstok
- Minimaal 30 cm ruimte tussen de zitstokken
- Minimaal 40 cm vrije ruimte tot het plafond
- U mag A-ruiters plaatsen boven de roosters.
- Maximaal 7 leghennen per legnest of 120 cm² per leghen in een gemeenschappelijk legnest.
- De lengte van de uitloopopeningen naar de buitenuitloop moet minimaal 4 meter per 100 m² beschikbare leefruimte zijn.
- Per afdeling mag maximaal 3.000 hennen huisvesten.
- De oppervlakte van het leefoppervlakte mag worden vergroot door etages te plaatsen.
- De oppervlakte van een wintergarten alleen meetellen als de wintergarten altijd toegankelijk is.

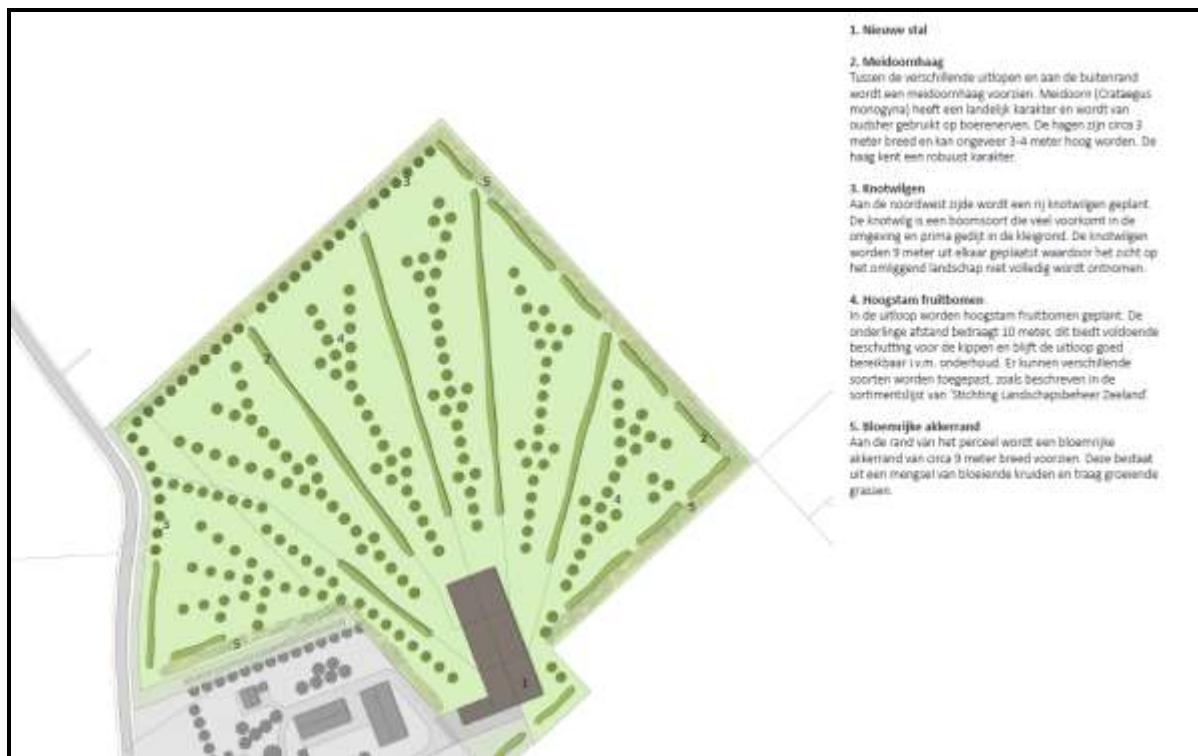
Uitloop

De uitlopen moeten voldoen aan de volgende eisen:

- De uitloop moet begroeid zijn en schuilmogelijkheden bieden, waardoor het pluimvee de hele uitloop gebruikt.
- Per dier is een minimale oppervlakte verplicht.
- De uitloop mag per afdeling in gelijke delen in de lengte worden opgesplitst, zodat de begroeiing kan herstellen.
- Het pluimvee tijdens de ronde elke wisseluitloop even lange perioden laat gebruiken.
- Pluimvee moet minimaal 8 uur per dag toegang hebben tot een openluchtruimte.

Voor de uitlopen geldt dat de leghennen minimaal over 4 m² uitloop per dier kan beschikken.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is een plan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1.



Figuur 3: Uitsnede plattegrond met landschappelijke inpassing (OMNA 23 oktober 2020)

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, geluid, geur en luchtkwaliteit toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan 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. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector.

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.

De provincie hanteert geen maximale oppervlaktematen voor grondgebonden agrarisch bouwvlakken. De biologische veehouderij wordt gestimuleerd, waarbij nieuwvestiging, omschakeling naar een biologische veehouderij en nieuwe neventakken biologische veehouderij zijn toegestaan, op voorwaarde dat wordt voldaan aan de SKAL-normering. Het huidige pluimveebedrijf voldoet reeds aan deze SKAL-normen en ook de uitbreiding zal hieraan voldoen.

Omgevingsverordening 2018

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

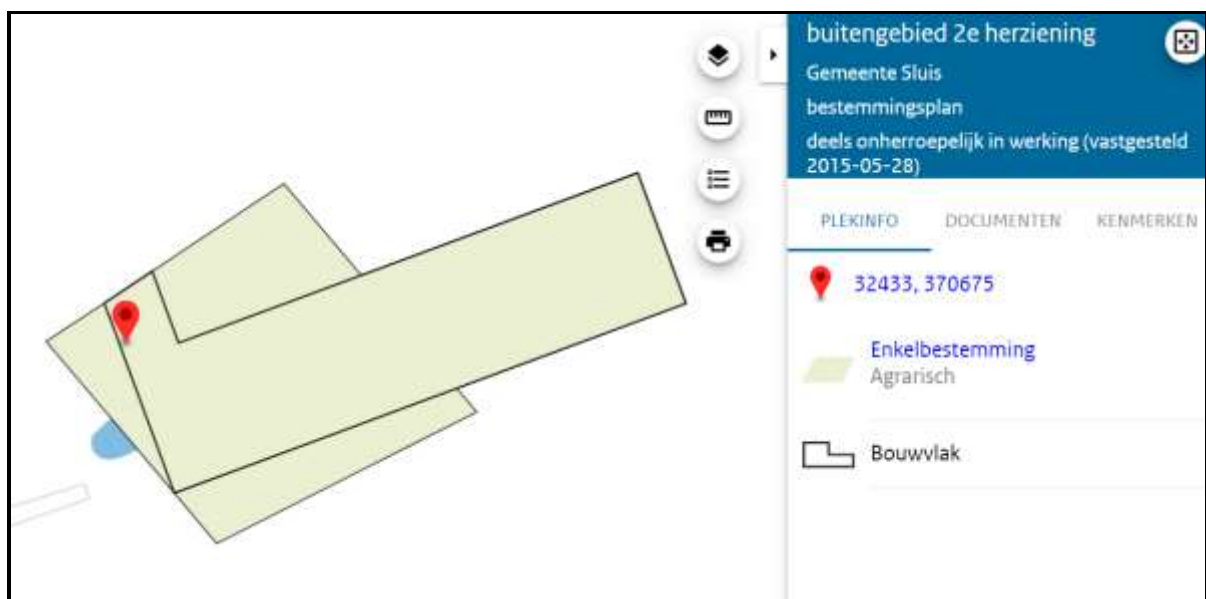
Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. Aan de voorwaarden van provinciaal beleid kan worden voldaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Tevens is een bouwvlak opgenomen.

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



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Om de gewenste uitbreiding van de biologische pluimveehouderij te bewerkstelligen is een vormverandering van het agrarische bouwvlak noodzakelijk. Om deze wijziging, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, te realiseren is een wijzigingsprocedure noodzakelijk.

De gemeente Sluis hanteert verschillende voorwaarden voor de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.6.1. in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening.

3.6.1. sub 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 1,5 hectare.

3.6.1. sub b: vergroting voor het bouwvlak wordt 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.

De uitbreiding betreft een bouwvlakvergroting tot 1,5 hectare. Nader schriftelijke advies is niet noodzakelijk. Het bedrijf omvat naast de pluimveehouderij met twee biologische pluimveestallen nog akkerbouwgronden. Het agrarisch bedrijf bewerkt jaarlijks 120 hectare landbouwgrond. Het bedrijf heeft op basis van dit landbouwareaal dan ook zijn werktuigen aangeschaft. Het bedrijf biedt werkgelegenheid aan meerdere personen. Indien een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste een volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt en waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is, is sprake van een volwaardig bedrijf. Gezien de hectares landbouwareaal, het aantal werknemers en werktuigenpark is sprake van een meer dan volwaardig agrarisch bedrijf.

De bouwvlakvergroting is noodzakelijk voor de uitbreiding van de SKAL gecertificeerde biologische pluimveehouderij. Sinds de bouw van de eerste twee stallen is het aantal bedrijven beperkt toegenomen. Het aantal dieren is wel meer toegenomen. Om bedrijfseconomisch concurrerend te blijven in de sector is uitbreiding (schaalvergroting) noodzakelijk. De uitbreiding zorgt namelijk voor een grotere afzet en efficiëntere transporten van voer, eieren en mest.

3.6.1. 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 het bestemmingsplan Buitengebied.

De locatie is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. De gebouwen worden niet afgebroken en blijven in stand. In het geval het bouwvlak niet zou worden aangepast zou dit ten koste moeten gaan van de bestaande gebouwen. Een nadere onderbouwing wordt gegeven in hoofdstuk 3.2.

3.6.1 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 meter, op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door landschaps- en natuurdeskundige kan voldaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis'.

Bijlage 1 omvat het plan voor landschappelijke inpassing. Ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

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

Aan deze voorwaarde zal voldaan worden.

3.6.1 sub 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 3.11 wordt dit nader onderbouwd.

3.6.1 sub 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 een afstand van 100 meter zijn geen percelen met de bestemming Natuur aanwezig.

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 is ter toetsing voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

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.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

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

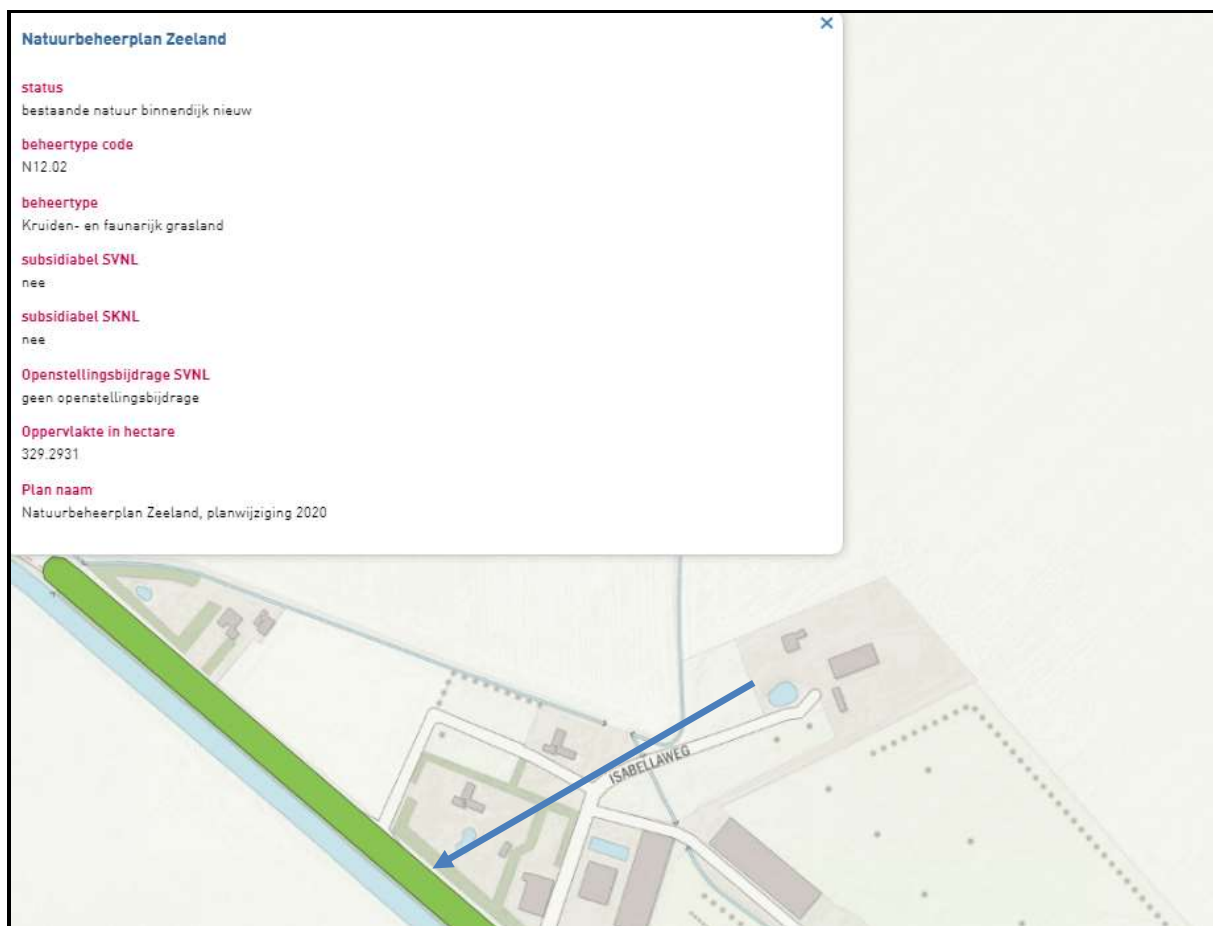
Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 7,7 kilometer. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is reeds verleend voor het houden van 18.000 dieren. Een berekening naar de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase is uitgevoerd en bijgevoegd (bijlage 2).

Voor de bestemmingswijziging is gekeken naar het effect van de bouwfase en gebruiksfase. Bij de gebruiksfase is gekeken naar situatie waarbij het beoogde project per saldo zelf niet leidt tot een significante toename van N-depositie binnen de begrenzing van het project of de locatie. Hiervoor is reeds een Wet natuurbeschermingsvergunning verleend. Ten opzichte van deze vergunde situatie is voor de beperkte verschuiving van het zwaartepunt van deze stal een verschilberekening gemaakt in AERIUS, hieruit blijkt dat het effect nihil is. Uit recente jurisprudentie ECLI:NL:RVS:2021:71 is gebleken dat bij deze vorm van intern salderen geen wijziging van de vergunning noodzakelijk is. Met de inwerkingtreding van de Spoedwet aanpak stikstof is per 1 januari 2020 de natuurvergunningplicht namelijk gewijzigd in artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming. Sindsdien is alleen nog een natuurvergunning nodig voor activiteiten die significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied kunnen hebben.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect tijdens de bouwfase op omliggende gebieden op zichzelf eveneens nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Een nieuwe vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is voor zowel de bouw- en aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk. Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect tijdens de bouwfase op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een gebied welke is aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde natuurgebied zijnde Dijken van Zeeuws-Vlaanderen (blauwe peil) ligt op circa 250 meter zie figuur 4. De afstand is ruimschoots gelegen buiten de 100 meter afwegingsgrens welke de provincie Zeeland stelt bij natuurgebieden. De gewenste uitbreiding heeft geen nadelige gevolgen voor het gebied.



Figuur 4: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb 2017)

Soortenbescherming

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wnb heeft de bepalingen uit de Flora en Faunawet grotendeels overgenomen.

De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied betreft agrarisch bestemde gronden die reeds in gebruik zijn rondom de bedrijfslocatie. Op de bedrijfslocatie staan momenteel drie landbouwschuren en een bedrijfswoning. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 32-370). Middels bijlage 3 zijn deze gegevens weergegeven.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is goed te verklaren op basis van het kilometerhok. In het kilometerhok zijn immers gebieden gelegen welke ook zijn aangemerkt als Natuurnetwerk. Deze gebieden bieden een voor vogels aantrekkelijk leefgebied. De aanwezigheid

van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. Het bouwvlak zal worden uitgebreid echter betekent dit geen verstoring van de aanwezige waarden. De locatie betreft namelijk agrarische gronden die intensief worden gebruikt voor agrarische doeleinden. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel of mol voor. Deze soorten zullen door de aanleg van extra waterberging en de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren. De landschappelijke inpassing draagt er aan bij dat nieuwe leefgebieden ontstaan.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. 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.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden er geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode half maart tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

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. Hoewel de gronden intensief worden gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

3.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De gewenste agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Wel is de boerderij zelf aangewezen als cultuurhistorisch. De boerderij is aangeduid in categorie A, zie bijlage 4.

Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de locatie of zijn omgeving. De uitbreiding van de stal betreft een uitbreiding van het 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. De landschappelijke inpassing draagt, door middel van de soortenkeuze, bij aan herkenbaarheid en uitstraling 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 Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen en is deze grotendeels verwerkt in de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting (categorie 6) zodat archeologisch onderzoek niet verplicht wordt gesteld.

In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht, de gemeente Sluis op de hoogte worden gebracht.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Isabellaweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg leidt in oostelijke richting naar Philippine en in westelijke richting naar de N61 te IJzendijke.

Het plan leidt tot een toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de vormverandering van het agrarisch bouwvlak is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

De stal zal leiden tot extra vrachtverkeer. Er komt twee keer per week een vrachtwagen voor de eieren en een per week voor het voer. Daarnaast zijn er nog extra bewegingen voor onderhoud. De aan- en afvoer van pluimvee gebeurt één maal per jaar, dat resulteert in twee vrachtwagens meer per jaar. De akkerbouwtaak verandert verder niet in transport of activiteiten. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal worden opgenomen in de omgevingsvergunning milieu en zal voldoen aan de gestelde voorschriften.

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 nutsvoorzieningen (riool, 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 stal. In deze stal zijn dan ook niet voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk) dag) mensen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Wanneer er grond wordt afgevoerd moet er wel een partijkeuring worden uitgevoerd. Een boerenerf blijft 'verdacht' volgens de nota bodembeheer van de gemeente Sluis. Daarnaast moet dit transport gemeld worden via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

3.7 Geluid

De geluidproductie van het bedrijf zelf (bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen) is in de omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu verbonden aan de gangbare voorschriften hiervoor. De toename van het vrachtverkeer is van toepassing op voer- eieren- en dierentransport. De stal zelf is geen geluidsgevoelig object. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.8 Geur

In de directe omgeving van het bedrijf zijn enkele geurgevoelige objecten gelegen, zijnde een burgerwoning direct naast het bedrijf en op een grotere afstand over de dijk een tweede burgerwoning, beide zijn gelegen buiten de bebouwde kom, zoals omschreven in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). In de Wgv wordt namelijk onderscheid gemaakt tussen geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom, behorende bij een veehouderij of niet bij een veehouderij en gelegen in concentratiegebieden of niet-concentratiegebieden zoals gedefinieerd in de Meststoffenwet. De geuremissie van de diervverblijven dient overeenkomstig de Wgv echter individueel benaderd te worden. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning dient de geurbelasting op omliggende burgerwoningen niet hoger te zijn dan de hiervoor geldende normen, de normen kunnen per gemeente verschillend zijn, dit is vastgesteld middels een gemeentelijke geurverordening, dan wel rechtsreeks voortkomend uit artikel 3 van de Wgv.

Voor de verspreidingsberekeningen wordt gebruik gemaakt van het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. V-stacks vergunning is een computerprogramma voor het berekenen van geur rond dierenverblijven. Aan de hand van V-stacks vergunning wordt de geurbelasting berekend en getoetst. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), zoals ook bij scharrelhennen het geval is. Bij de invoering is meteostation Schiphol gebruikt en de ruwheid berekend op 0,15 m. Uit de berekening blijkt dat wordt voldaan aan de geldende geurnormen en dat op de omliggende geurgevoelige objecten de geurutstoot de gestelde normen niet overschrijdt. Dichtstbijzijnde geurgevoelige object is Isabellaweg 7. Deze heeft een geuremissie op het object van 0,7. Dat is ruimschoots minder dan de toegestane norm van 8. Omliggende geurgevoelige objecten ondervinden dan ook geen hinder van de uitbreiding van de biologische pluimveestal.

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Isabellaweg 7	32 289	370 601	8,0	0,7
3	Isabellaweg 9	32 227	370 566	8,0	0,5
4	Isabellaweg 3	32 060	370 683	8,0	0,4
5	Papenmuts 35	32 001	371 352	2,0	0,1

Figuur 5: Geurberekening op gevoelige locaties.

3.9 Luchtkwaliteit

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

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

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

De uitbreiding van de nieuwe stal leidt tot een gewijzigde bedrijfssituatie aangaande de luchtkwaliteit. Hiervoor is een berekening uitgevoerd met rekenjaar 2021 in het rekenmodel ISL3a Versie 2020-2, welke hieronder is weergegeven. Uit deze berekening blijkt dat de fijnstof emissie niet hoger is dan 16,72 microgram/m³ inclusief de achtergrondbelasting die al aanwezig is en er maximaal 10 overschrijdingsdagen zijn. Hiermee wordt ruim voldaan aan de normstelling.

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Isabellaweg 7	32 289	370 601	16.72	6.5
Isabellaweg 9	32 227	370 566	16.65	6.4
Isabellaweg 3	32 060	370 683	16.54	6.1

Figuur 6: Berekening ISL3a fijnstof.

3.10 Ammoniak

Bij het voor de nieuwbouw gekozen stalsysteem wordt dit emissiearme volièresysteem toegepast en is de ammoniakemissie per leggen 0,14 kg NH₃. De ammoniakemissie bedraagt 2.520,0 kg. Het gekozen emissiearme systeem levert een verdergaande reductie op dan wettelijk is voorgeschreven op grond van het Besluit emissiearme huisvesting. Artikel 2, lid 2 onder b geeft immers aan dat voor de biologische productiemethode de grenswaarde hoger is. Daarin is voor leghennen een maximale

emissiefactor voor NH₃ vastgesteld van 0.315 kg NH₃ per dier per jaar. Daarnaast voldoet het bedrijf ruim aan BBT+ volgens de Beleidslijn IPPC-omgevingstoets.

3.11 Volksgezondheid

De emissies van geur, fijnstof en ammoniak blijven ruim onder de wettelijke normen. Deze wettelijke normen zijn, onder meer, ingevoerd ter bescherming van de volksgezondheid.

Verder is de afstand van de gevel van de stal tot aan de gevel van de particulieren woning 296 meter van een particuliere woning en van emissiepunt tot aan de gevel van de woning 310 meter waarmee voldoende afstand in acht wordt genomen. Zo wordt voldaan aan de milieuzonering van 25 meter ten aanzien van een woning gelegen buiten de bebouwde kom op grond van de Wet geurhinder veehouderij en ligt de stal ook niet binnen 200 meter van het gevoelige object.

Infectieziekten kunnen voorkomen worden door goede hygiënemaatregelen te treffen op het bedrijf. Het betreft een biologische veehouderij die een goede hygiëne protocol hanteert die de diergezondheid bevordert. Dit wordt gemotiveerd in de omgevingsvergunning beperkte milieutoets.

Op grond van bovenstaande is er geen reden om aan te nemen dat er onaanvaardbare gevolgen voor de volksgezondheid ontstaan na realisatie van het plan.

3.12 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 uitbreiding van het bouwvlak niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.13 Omgeving

Met betrekking tot andere agrarische bedrijven in de omgeving is het van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens dient het pluimveebedrijf op het gebied van geluid, stof en geur rekening te houden met zijn omgeving. In de omgevingsvergunning milieu wordt gedetailleerd weergegeven dat de gewenste ontwikkeling voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een burgerwoning (Isabellaweg 7) op circa 90 meter van het agrarisch bouwvlak. De stal is gelegen op 296 meter en het dichtstbijzijnde emissiepunt van de stal ligt op 310 meter. Wat betreft de aspecten geur, geluid en stof is in de vorige

hoofdstukken 3.7, 3.8 en 3.9 aangegeven dat de uitbreiding voldoet aan de daarvoor gestelde wettelijke normen en worden tevens weergegeven in de omgevingsvergunning beperkte milieutoets waarin bijgevoegde berekeningen wat betreft geur, geluid en stof worden opgenomen in de vergunning.

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>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten. In de directe nabijheid zijn geen waterkeringen gelegen.</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>2600</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>320</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>Het initiatief omvat de bouw van stal van 2.600 m² en extra erfverharding van 320 m². Dat resulteert in 2.930x0,147=431 m³ extra waterberging. De waterberging is ingetekend op het plan voor landschappelijke inpassing ten noorden van de bestaande bedrijfsbebouwing. Dit betreft een solitaire waterberging die water afvoert door middel van bodeminfiltratie.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	0	2600	1	dichte bodemver harding	0	320	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	0	2600	1																		
dichte bodemver harding	0	320	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische	<i>Vuilwater vanuit de bestaande woning is aangesloten op de IBA.</i>																				

belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	
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 infiltreert via de waterberging in de bodem. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er wordt een solitaire waterberging gerealiseerd ten noorden van de bestaande bebouwing. Deze is droogvallend in de zomer. Verdrinkingsgevaar wordt daarmee voorkomen.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig 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 sloot blijft bereikbaar voor onderhoud. Er wordt niet gebouwd binnen 5 meter van een sloot. Er wordt rekening gehouden met de primaire waterloop en de bijbehorende beschermingszone.</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er worden geen eigendommen van de waterbeheerder belemmerd.</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 stal zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Isabellaweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Ja, de ontwikkeling leidt tot een structurele toename van verkeer. De toename is echter beperkt (zie 3.4).</i> <i>De stal zal bereikt worden via de Isabellaweg. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Nieuwe gebouwen worden niet gebouwd binnen 20 meter van de Isabellaweg.</i>

5. Juridisch

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan 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

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Tevens wordt de functieaanduiding bouwvlak opgenomen.

5.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor grondgebonden agrarische 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. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Het plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art 6.2.1 Bro), waardoor geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.

7. 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 blijven bestemd tot "Agrarisch", wel wordt de aanduiding bouwvlak toegevoegd.

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

7.1 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 ontwerp wijzigingsplan wordt eerst toegezonden aan de vooroverlegpartners waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland. Vervolgens wordt het plan voor zes weken ter inzage gelegd. Na vaststelling door burgemeester en wethouders zal het plan wederom voor zes weken ter inzage worden gelegd.