

Wijzigingsplan

't Molentje 4 IJzendijke

Wijzigingsplan

Vormverandering agrarisch bouwvlak

Opdrachtgever

Maatschap Quist
't Molentje 4
4515 RE IJzendijke

Opsteller

Contactgegevens:
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis
T: 0117-760160
E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 5 juli 2018

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wptmolentje4-VG01

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
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.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	12
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	13
3.5	Technische infrastructuur.....	13
4.	Milieuaspecten	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Luchtkwaliteit.....	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Milieuzonering	15
5.	Waterparagraaf	16
5.1	Watertoets	16
6.	Afwegingen	19
7.	Juridisch	20
7.1	Algemeen.....	20
7.2	Verbeelding	20
7.3	Regels	20
8.	Economische uitvoerbaarheid	20
9.	Maatschappelijke haalbaarheid	20
Bijlage 1. Plan Landschappelijke Inpassing		
Bijlage 2. Inrichtingsschets Inpassing		
Bijlage 3. Gegevens Natuurloket		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie 't Molentje 4 te IJzendijke is het landbouwbedrijf van de familie Quist (initiatiefnemer) gevestigd. Initiatiefnemer exploiteert een biologisch akkerbouwbedrijf en beschikt over een aanzienlijk landbouwareaal. Initiatiefnemer heeft de wens om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Hoewel het agrarisch bedrijf beschikt over een agrarisch bouwvlak van 1 hectare en er nog voldoende oppervlakte onbebouwd beschikbaar is, is de positionering van het huidige bouwvlak niet goed om de gewenste loods te realiseren. Om een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen te realiseren op de daarvoor gewenste locatie zal het agrarische bouwvlak van vorm gewijzigd moeten worden.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken van vorm te veranderen. De gronden waar de loods 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. Initiatiefnemer heeft de gemeente Sluis verzocht om vormverandering van het agrarisch bouwvlak mogelijk te maken.

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 't Molentje 4 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie (gedeeltelijk) bekend als gemeente Oostburg, sectie M, nummers 1138, 1139 en 1148. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 2 kilometer van de bebouwde kom van Schoondijke en 2,7 kilometer van de kern IJzendijke. De meest nabijgelegen woning ('t Molentje 2) ligt op een afstand van circa 220 meter. Dit is eveneens het meest nabij gelegen gevoelige object.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Google Earth 2016)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2016)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarisch bouwvlak van 1 hectare van vorm te veranderen en niet te vergroten. Deze vormverandering is noodzakelijk om de gewenste landbouwschuur voor de opslag van agrarisch product te realiseren. De bestaande opslagcapaciteit voor agrarisch producten is momenteel ontoereikend.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Hiervoor is door Stichting Landschapsbeheer Zeeland een landschapsplan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1 en 2. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een overeenkomst.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit.

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 9 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

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. De ontwikkeling heeft geen invloed op de doelstellingen van de Structuurvisie.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een structuurvisie (Omgevingsplan) op te stellen. Op 11 maart 2016 is de 1^e herziening en op 14 maart 2017 de 2^e herziening van het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

De Provincie Zeeland zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

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 Provincie Zeeland stelt geen voorwaarden omtrent de omvang of vorm van een agrarisch bouwvlak. Wel stelt zij voorwaarden aan zorgvuldig ruimtegebruik. Door vormverandering van het bouwvlak kunnen de agrarische bedrijfsgebouwen geclusterd worden binnen de landelijke omgeving. De omvang van het bouwvlak blijft gelijk. Standaard hebben in de gemeente Sluis alle

volwaardige agrarische bedrijven een bouwvlak met een omvang van 1 hectare. De gewenste ontwikkeling is overeenkomstig provinciaal beleid.

Verordening Ruimte

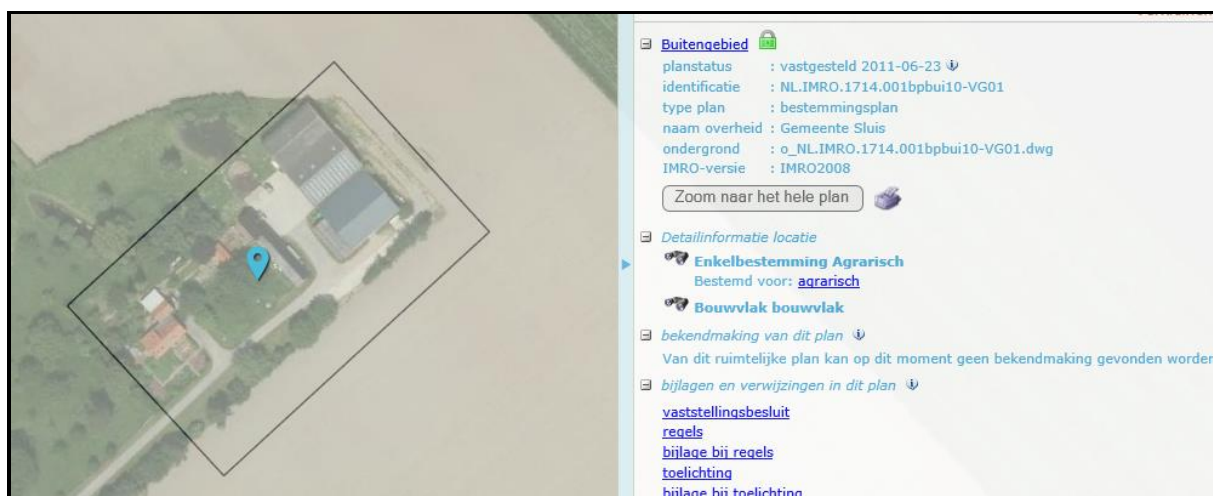
Nadere specifieke eisen betreffende de uitbreiding van agrarische bouwvlakken worden in de Verordening Ruimte niet gesteld. Wel duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte, artikelen 2.12 tot en met 2.17, geraadpleegd.

Het plangebied is getoetst aan de verschillende kaarten. Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de gebieden met bijzondere verwachtingswaarde of voor omliggende natuurgebieden.

2.3 Gemeentelijk beleid

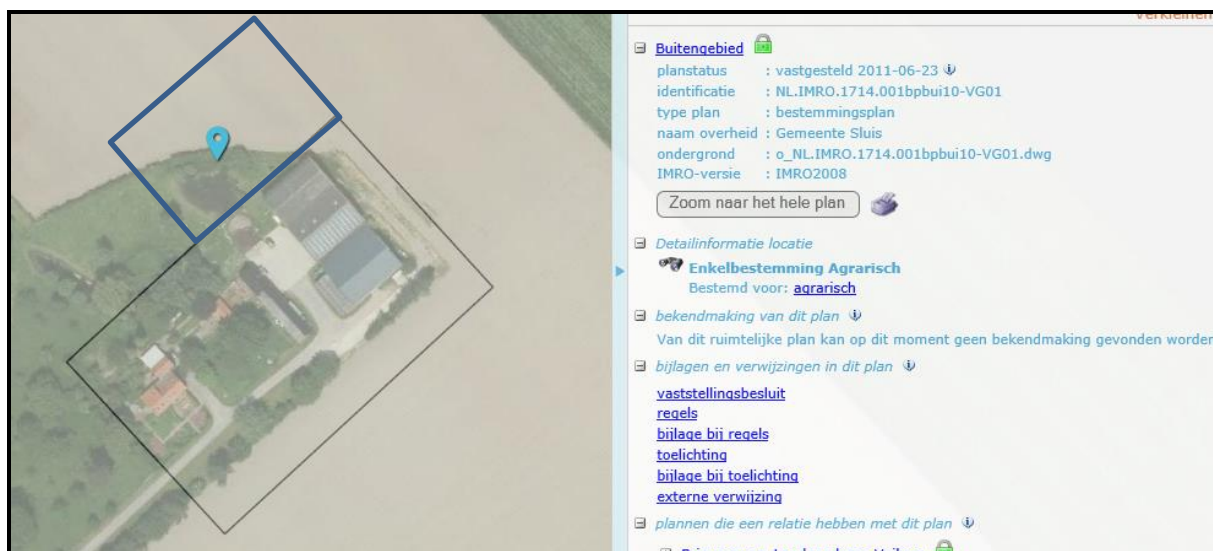
Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 23-06-2011). Het bestaande agrarische bouwvlak is bestemd met de bestemming 'Agrarisch' en de aanduiding bouwvlak. 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 in figuur 4.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

De gronden waar de nieuwe loods gerealiseerd wordt is bestemd met de bestemming 'Agrarisch', zie figuur 5.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011

Om de loods te realiseren op deze gronden is het noodzakelijk om op basis van het wijzigingsplan een vormverandering van het bouwvlak te realiseren. De vormverandering 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.

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 van vorm veranderd en niet vergroot. De huidige oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 1 hectare. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

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 vormverandering van het bouwvlak waarmee de totale omvang 1 hectare blijft. Het agrarisch biologisch akkerbouwbedrijf bewerkt jaarlijks 45 hectare landbouwgrond. De bedrijfsvoering is biologisch en daarmee intensief. Het bedrijf biedt werkgelegenheid 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. Gezien de biologische bedrijfsvoering en bijbehorende landbouwareaal is sprake van een volwaardig bedrijf. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

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.

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 het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 7..

Bijlage 1 en 2 omvat het plan voor landschappelijke inpassing. Ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

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.

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 4.5 wordt dit nader onderbouwd.

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.

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

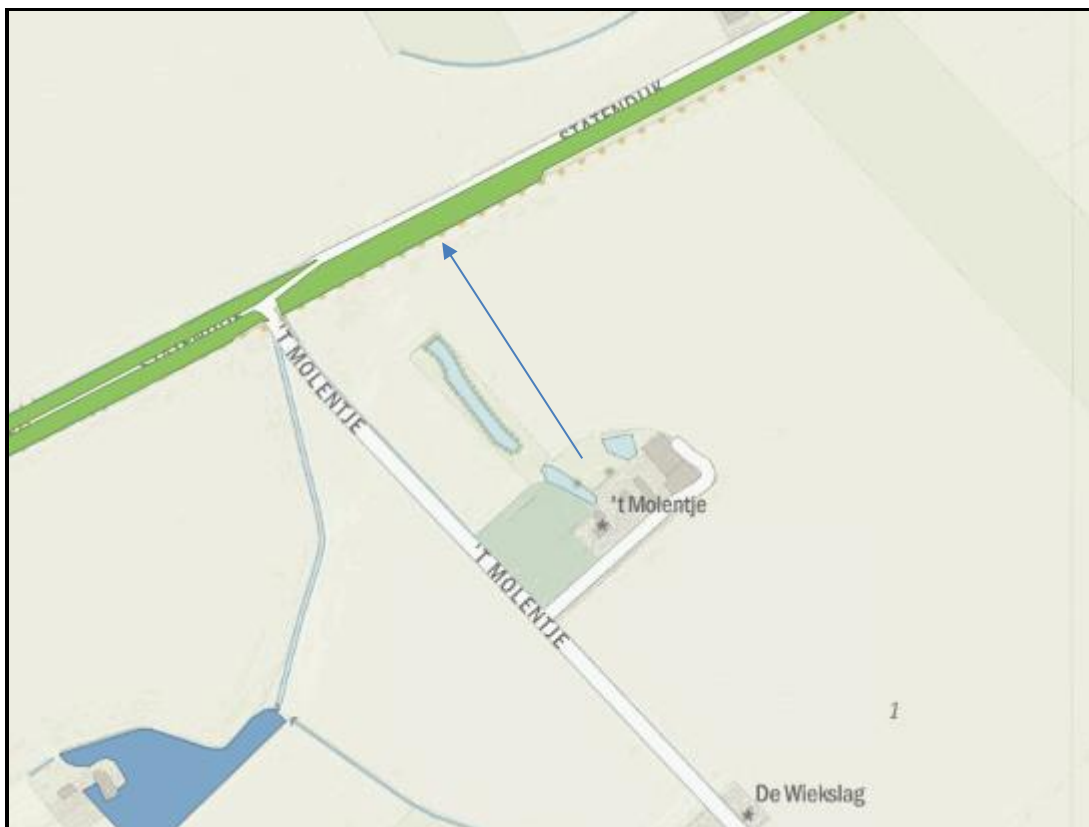
3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 5,2 kilometer. 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.

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, bekend als de Statendijk, bedraagt 250 meter. Het gebied is aangeduid met het de blauwe pijl in figuur 6. 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.



Figuur 5: Uitsnede NNZ (Geoweb Zeeland 2017)

Soortenbescherming

De soortenbescherming is sinds 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de wet Natuurbescherming ook wel 'Wnb' genoemd. De 'oude' Flora- en Faunawet is opgenomen in de Wnb. De Wnb 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 locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied betreft agrarisch bestemde gronden die al in gebruik zijn rondom de bedrijfslocatie. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 29-374). 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 namelijk sloten en dijken gelegen. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. De locatie betreft namelijk agrarische gronden die jaarlijks intensief worden gebruikt en aangrenzend aan het reeds bestaande agrarische bouwvlak zijn gelegen. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel of mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de wet Natuurbescherming. 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 in het bijzonder het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. 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.

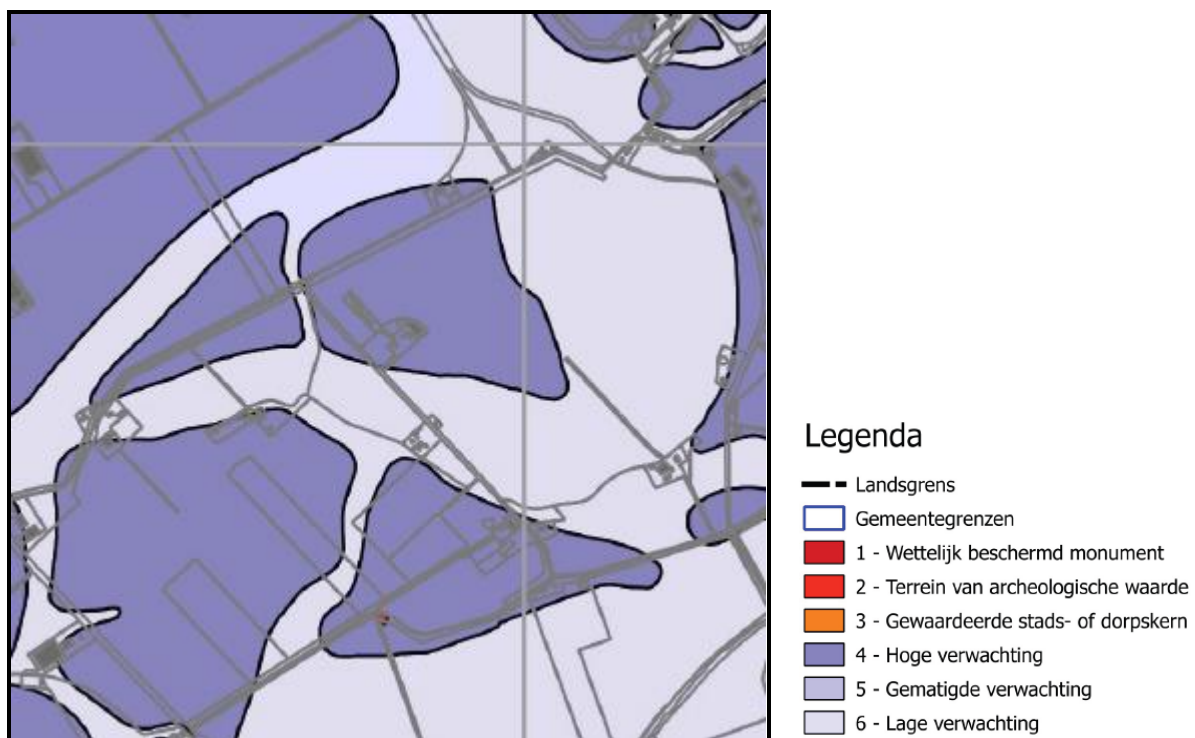
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De gewenste agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. In de omgeving of binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied zelf is niet aangeduid als waardevolle cultuurhistorische boerderij. Het voorliggende plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving aangezien al bebouwing aanwezig is en een agrarisch bedrijf passend is in deze omgeving. De aanvullende landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het landschap zal ook een toevoeging zijn voor het gebied. 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 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 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. Ingevolge dit beleid ligt de locatie in een zone met een hoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 500 m².



Figuur 6: Uitsnede kaart archeologiebeleid 1^e herziening

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan betreffen de bouw van loods van 1.000 m². De bodemverstoring dieper dan 40 cm is echter bij de totale bouw kleiner dan 500 m². De loods wordt op poeren, palen en ringfundering gebouwd.

Het bestemmingsplan 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 't Molentje in noordelijke richting, richting Schoondijke en in zuidelijke richting, richting IJzendijke. 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 kent een geringe verkeersintensiteit.

Gezien de toename van de opslagcapaciteit van agrarisch product zal het aantal verkeersbewegingen tijdens het in- en uitschuren van product toenemen. Het landbouwareaal neemt echter niet toe. De loods draagt eraan bij dat het geteelde product beter bewaard wordt en huur van externe ruimte wordt hiermee voorkomen. Het in en uitschuren is een seizoensgebonden en incidentele situatie die hoort bij de opslag van agrarisch product. Het inschuren gebeurt met tractoren en omvat circa twee werkdagen. Indien de weersomstandigheden dit toelaten zal in de meeste gevallen het product achter elkaar worden ingeschuurd. Tijdens het uitschuren van agrarisch product worden vrachtwagens met product geladen en vervolgens vervoert naar verdeelcentra. De uitbreiding in opslagcapaciteit zal niet resulteren in een toename van vrachtwagens op jaarbasis. Wel zal het product langer op het bedrijf aanwezig zijn voordat het met vrachtwagens wordt afgevoerd.

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.

4. Milieuaspecten

4.1 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 loods. In de loods zijn dan ook niet permanent personen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief is gelegen aan 't Molentje. Deze straat betreft een 60 km weg en ligt daarmee binnen de daarvoor gesteld 250 meter afwegingszone. Het plangebied is gelegen binnen deze geluidszone. De loods is echter geen geluidsgevoelig object. 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.

4.3 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 loods toenemen. Deze toename is echter van tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie van de loods (aantal vrachtwagen- en tractorbewegingen) zal nagenoeg gelijk blijven aangezien het landbouwareaal niet toeneemt. Agrarisch product kan nu worden opgeslagen op eigen locatie en zal op een later tijdstip de inrichting verlaten. Een wezenlijke toename van het aantal verkeersbewegingen is niet aan de orde. Realisatie van de loods zal niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

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

4.5 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 richtlijnen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Ten aanzien van agrarische bedrijven verschillende richtafstanden opgenomen voor onderhavige specifieke locatie geldt een minimale afstand van 30 meter (SBI 0111, minimale afstanden voor bouwbedrijven).

Het meest nabijgelegen milieugevoelige object betreft een burgerwoning op het adres 't Molentje 2 te IJzendijke. Deze woning is op circa 220 meter afstand van de nieuwe loods gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de afstandseisen.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Voor de volledigheid wordt ten aanzien van het aspect water opgemerkt dat de vrijver ter plaatse van de nieuwe ligging van het bouwvlak thans verplaatst is naar een locatie elders op het perceel gelegen buiten het nieuwe bouwvlak.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>Dit is een uitbreiding van verhard oppervlak met 1.000 m². Waterberging dient dan voor 1000x0,075=75 m³ te worden gecompenseerd. Het hemelwater wordt opgevangen in een bestaande vijver. Deze heeft voldoende capaciteit om de 75 m³ te bergen. De vijver is opgenomen in het plan voor landschappelijke inpassing.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) 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 over-storten.	<i>Hemelwater zal worden opgevangen in een vijver. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning is aangesloten op een septic tank. Voor 2027 wordt de septictank vervangen en voor de zuivering van huishoudelijk afvalwater een minimale voorziening aangebracht in de vorm van een IBA-klasse 1.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Door middel van het opvangen van hemelwater wordt tevens een voorziening gecreëerd waar water gebruikt kan worden als eventuele blusvoorziening.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) 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 met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het bouwvlak is gelegen op gering zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt wel gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</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 waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft 5 meter.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De locatie beschikt reeds over één op- en afrit.</i>

6. Afwegingen

Ten aanzien van de vormverandering van het agrarisch bouwvlak voor het agrarische bedrijf van maatschap Quist aan het 't Molentje 4 te IJzendijke kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een vormverandering agrarisch bouwvlak past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied waarbij tevens voor het agrarische bedrijf de economische basis verbreed kan worden;
- de vormverandering is noodzakelijk voor een agrarische doelmatige bedrijfsvoering;
- het bedrijf betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de vormverandering van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- 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.

7. Juridisch

7.1 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) 2008.

7.2 Verbeelding

De bestemming 'Agrarisch' blijft behouden. Wel wordt de functieaanduiding bouwvlak opgenomen.

7.3 Regels

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

8. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

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.

9. Maatschappelijke haalbaarheid

Na afronding van het vooroverleg zal het ontwerpwijzigingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.