



Motivering TAM-Omgevingsplan 'Groeneweg Oost 1 Schoondijke'

Opsteller:

Vlaming & De Zeeuw

A.B. (Bram) Verhage
Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand

E: info@vlamingendezeeuw.nl

T: 0117-700550

Versie: 5 december 2025

Status: Ontwerp

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 TAM-IMRO	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Ontwikkeling Groeneweg Oost 1	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Toetsing Omgevingsplan	7
3. Planologisch beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. Kwaliteit van de leefomgeving	13
4.1 Mer-beoordeling	13
4.2 Duurzaamheid en gezondheid	14
4.3 Natuur	15
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.5 Mobiliteit en parkeren	20
4.6 Technische infrastructuur	20
4.7 Bodem	21
4.8 Geluid	21
4.9 Luchtkwaliteit	22
4.10 Spuitzonering	23
4.11 Geur	23
4.12 Externe veiligheid	25
4.13 Omliggende functies	26
4.14 Weging van het waterbelang	27
4.15 Watertabel	27
5. Toelichting op de regels	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Opzet regels	30
6. Economische Uitvoerbaarheid	32
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Bijlage 1. Inpassingplan Groeneweg Oost 1 Schoondijke	
Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening	
Bijlage 3. Quickscan Natuurwetgeving Groeneweg Oost 1 Schoondijke	
Bijlage 4. Historisch vooronderzoek Groeneweg Oost 1 Schoondijke	

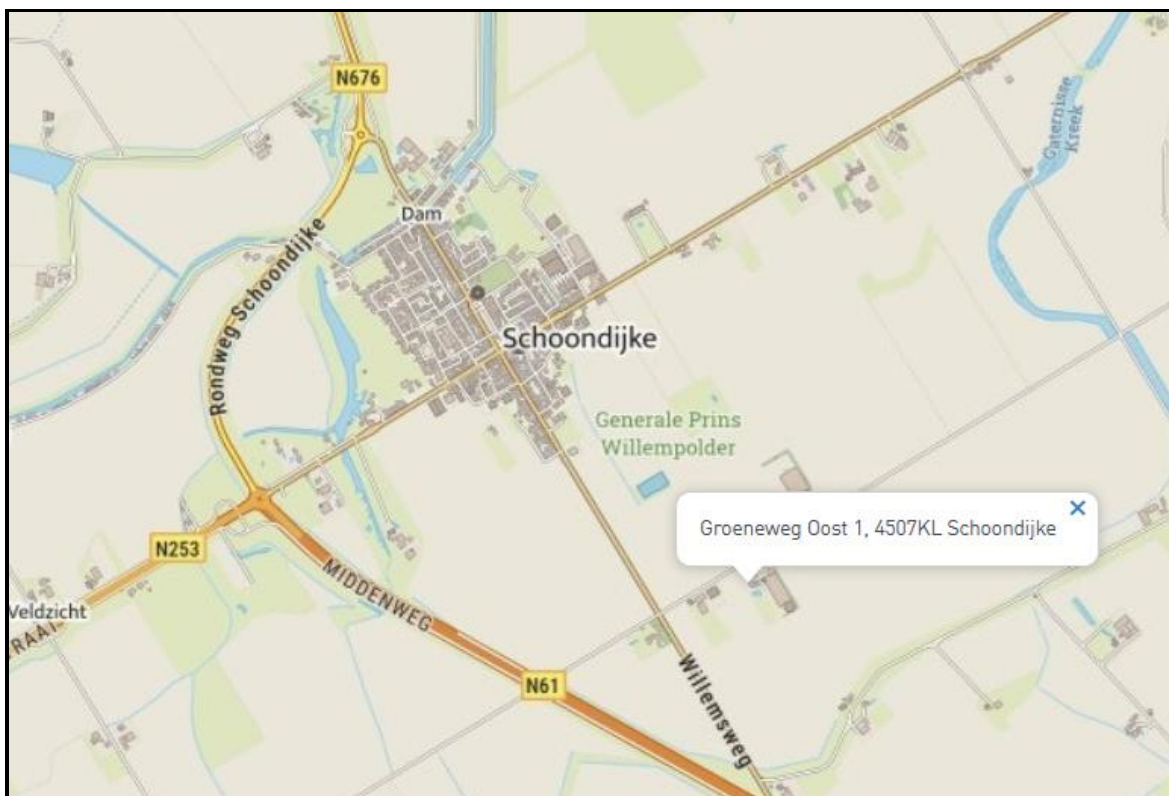
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit TAM-omgevingsplan heeft tot doel om op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling drie woningen te bouwen ter compensatie van de sanering van intensieve veehouderij aan de Groeneweg Oost 1 te Schoondijke en deze juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande varkensstallen te saneren, de agrarische activiteiten te beëindigen en hiervoor drie woningen binnen het plangebied terug te realiseren.

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Sluis, het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de bijbehorende herzieningen. Om de gewenste ontwikkeling te realiseren moet het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden aangepast. Dat betekent dat het gemeentelijk omgevingsplan moet worden gewijzigd om het initiatief mogelijk te maken. Met de gemeente Sluis is afgesproken dat er voor deze ontwikkeling een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld en dat daarbij gebruik wordt gemaakt van TAM-omgevingsplan. De ligging van het gebied waarop het besluit tot wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft, is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Ligging plangebied, bron Atlas Zeeland geoweb

Een onderdeel van het TAM-omgevingsplan is het opstellen van een onderbouwing fysieke leefomgeving (motivering) met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend document voorziet in deze onderbouwing.

1.2 TAM-IMRO

Vanwege de onzekerheden rondom het DSO is tot 1 januari 2026 de mogelijkheid gecreëerd om via de Wro-standaarden het omgevingsplan te publiceren, TAM-IMRO ('Tijdelijke Alternatieve Maatregelen – Informatiemodel Ruimtelijke Ordening') genaamd. De wijziging van het omgevingsplan kan worden gemaakt in de software voor bestemmingsplannen en wordt gepubliceerd via de IMRO-standaarden. Inhoudelijk moet dit plan voldoen aan de Omgevingswet.

De regels van het TAM-omgevingsplan worden opgesteld in de huidige software. Voor de opbouw wordt aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Sluis (de bestemmingsplanvariant van de TAM-IMRO), maar er worden regels toegevoegd zodat duidelijk is dat het plan onderdeel is van het gemeentebrede omgevingsplan en het toepassingsbereik wordt weergegeven. Er wordt niet meer gesproken van bestemmingen, maar van functies en activiteiten. Dit is ook terug te zien op de verbeelding. Ook worden er voorrangsbepalingen en verwijzingen opgenomen om de relatie met de andere regels uit het omgevingsplan (hoofdstuk 22 De bruidsschat) te duiden. In de motivering wordt onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd via ruimtelijkeplannen.nl en wordt via de overbruggingsfunctie getoond in het Omgevingsloket (DSO).

Het TAM-omgevingsplan moet voor 2032 worden omgezet naar het gemeentebrede omgevingsplan in de software van de gemeente en het moet dan voldoen aan de standaarden voor het omgevingsplan (STOP/TPOD) door middel van een wijziging van het omgevingsplan.

1.3 Leeswijzer

De motivering op het TAM-omgevingsplan heeft de volgende opzet. In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt de strijdigheid met het geldende omgevingsplan beschreven.

In hoofdstuk 3 en 4 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het beleid van verschillende overheden en aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische regeling en de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt de economische en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke haalbaarheid getoetst.

2. Ontwikkeling Groeneweg Oost 1

2.1 Huidige situatie

Aan de Groeneweg Oost 1 wordt een varkenshouderij geëxploiteerd. Op de locatie rust een milieutoestemming voor het houden van 4.092 vleesvarkens en 792 gespeende biggen. Op het erf bevinden zich verschillende bedrijfsgebouwen, een varkensstal van circa 4.876 m², een werktuigenberging van circa 800 m² en een mestsilo met een inhoud van 4.258 m³. Daarnaast bevindt zich op het erf een bedrijfswoning met bijgebouw. De varkenshouderij is in overeenstemming met de verleende vergunningen in bedrijf.

De bedrijfsbebouwing is door middel van een dubbele inrit bereikbaar vanaf de noordelijk gelegen Groeneweg Oost. De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt grotendeels uit het zicht onttrokken door de aanwezige opgaande streekeigen beplanting. Het terrein is ruimtelijk op te delen in twee zones en kent een duidelijke opdeling door de centraal gelegen ontsluitingsroute. Deze weg wordt vanaf de

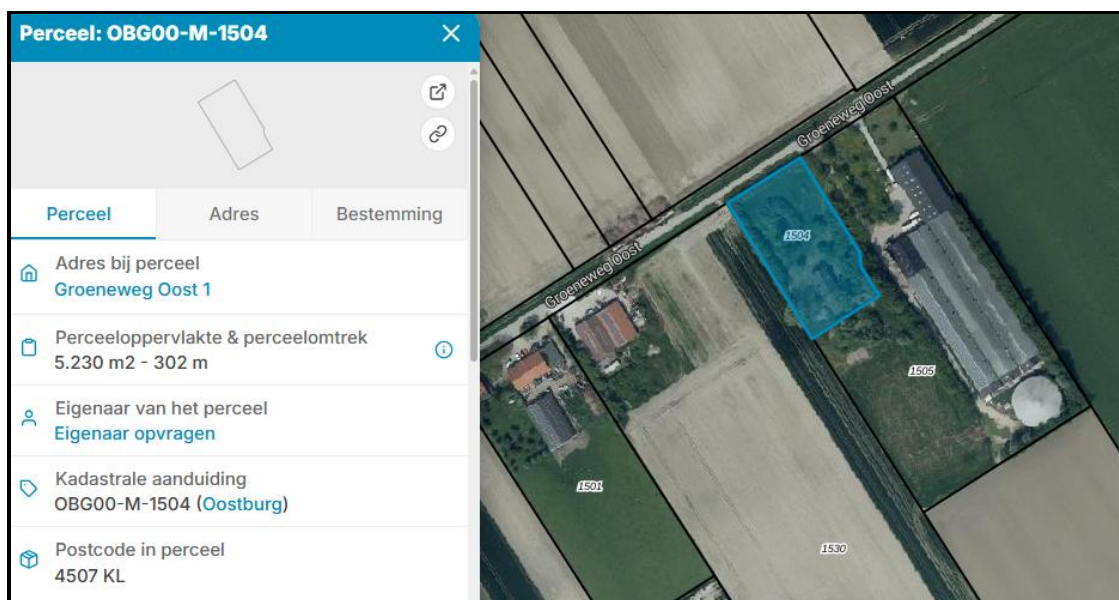
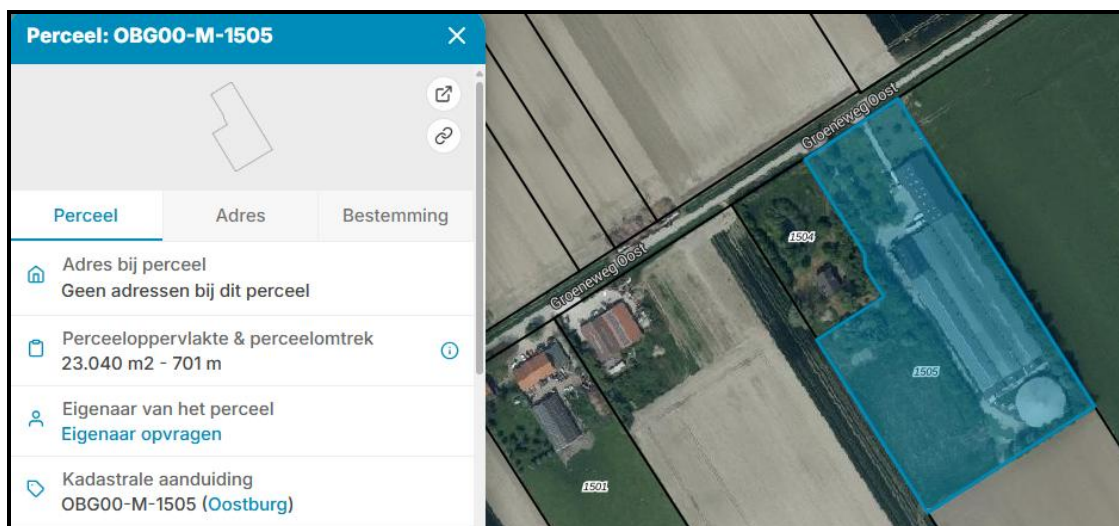
begeleid door een enkele rij essen aan weerszijden van de weg. Aan de westzijde maken de bomen onderdeel uit van een struweel bestaande uit streekeigen struiken. Ter hoogte van de varkensstallen stopt deze bomenrij en zien we aan de westzijde een grondwal begroeid met struiken en bomen.

Aan de westzijde van de ontsluitingsroute is een bedrijfswoning gelegen. De buitenruimte ten noorden van de woning wordt aan drie zijden omzoomd door een struweel, bestaande uit streekeigen soorten, die aan de oost- en westzijde voorzien is van bomen. Hierdoor ontstaat een omzoomde buitenruimte bij de bedrijfswoning die vanuit het omliggende landschap niet zichtbaar is en tevens grotendeels het zicht op de woning ontnemt. Deze groene buitenruimte kent een robuust en informeel karakter door o.a. de aanwezige poel, omzoomd door wilgen, en solitaire bomen. De woning is bereikbaar door een karrespoor, deels begeleid door een takkenril. Aan de zuidzijde van de woning is tevens een poel met wilgen gelegen met daarachter een open stuk grasland dat vrij uitzicht biedt op het omliggende landschap.

Aan de oostzijde van de centraal gelegen ontsluiting is de andere zone gelegen met de meer grootschalige bedrijfsbebouwing. Aan de voorzijde van het terrein is een opslagloods aanwezig. Tussen de weg en de loods staan diverse fruitbomen die het zicht op de loods filteren. Achter de opslagloods staan een drietal varkensstallen en een mestopslag die bij de beëindiging van het bedrijf worden afgebroken. Aan de oostzijde en zuidzijde van deze bebouwing is een struweel met bomen aanwezig die het zicht vanuit de omgeving op deze bebouwing ontnemt.



Figuur 2: Luchtfoto Groeneweg Oost 1 Schoondijke (Geoweb zeeland)



Figuur 3: Plangebied bestaande situatie perceel Oostburg M nummers 1504 en 1505 (Kadastralekaart.com)

2.2 Toekomstige situatie

In de zuidoosthoek van het perceel worden drie nieuwe woonkavels gesitueerd, deze worden ontsloten vanaf de bestaande inrit vanaf de Groeneweg Oost die reeds een groen karakter kent. De kavels worden aan de oost- en zuidzijde omzoomd door een struweel met bomen. Een groot deel van deze groenstructuur is reeds bestaand waardoor de landschappelijk inpassing aan deze zijden reeds aanwezig is. Aan de westzijde van de nieuwe bouwkavels wordt een zachte overgang naar het open landschap voorzien. Langs de ontsluitingsroute wordt ter hoogte van de nieuwe bouwkavels een rij hoogstam fruitbomen aan weersijden van de weg voorzien. Deze markeren de toegang tot de nieuwe woningpercelen en filteren het zicht op de woningen. Deze rij fruitbomen sluit aan bij de reeds aanwezige fruitbomen aan het begin van het perceel. Ten zuiden van de te behouden opslagloods wordt een struweel voorzien in aansluiting op het bestaande struweel om het zicht hierop vanuit de nieuwe woonkavels te beperken. Hierdoor ontstaat er een duidelijk afgebakende ruimte bij de opslagloods, voorzien van een eigen inrit.

De open ruimte ten westen van de nieuwe woonkavels krijgt een meer robuuste uitstraling in aansluiting op de bestaande buitenruimte ten noorden van de bestaande woning. Deze zone wordt ingericht als weide met diverse streekeigen elementen, zoals solitaire bomen en de bestaande poel blijft behouden. Deze ruimte kent een semi open karakter die vanaf de woonkavels zicht biedt op het omliggende landschap. Tevens zorgt deze informele groene zone voor een eenduidige bufferruimte tussen de nieuwe woonkavels en het omliggende open landschap.



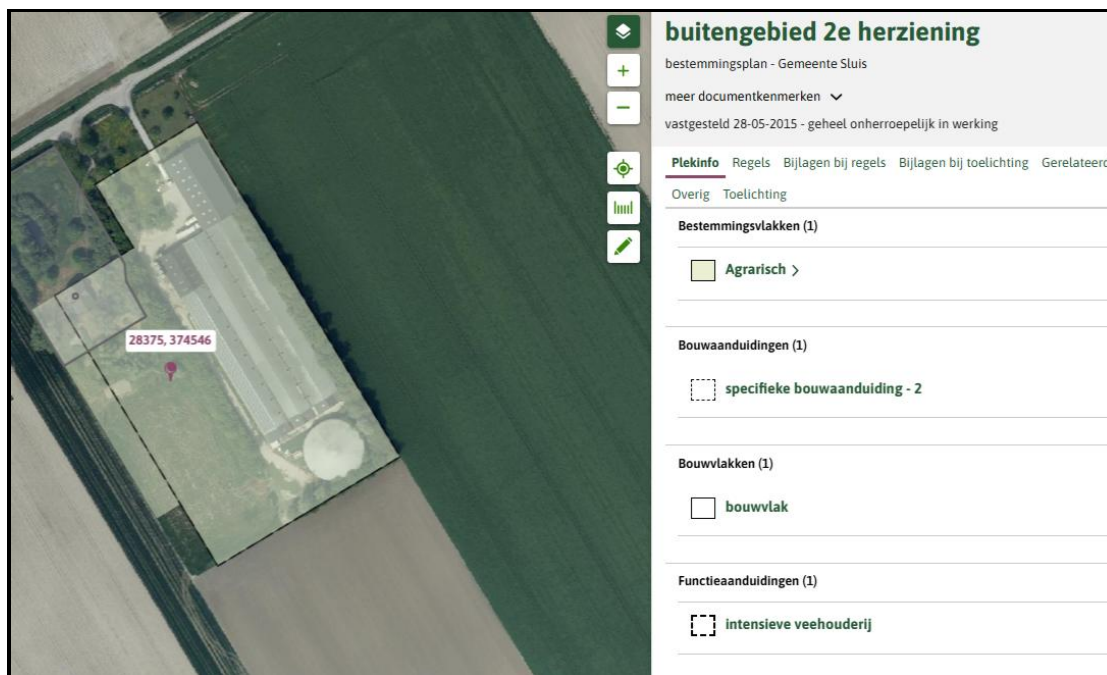
Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie perceel Oostburg M nummers 1504 en 1505 (Kadastralekaart.com)

De drie woningen zullen voldoen aan de geldende regelgeving voor burgerwoningen in het buitengebied. Daarmee wordt aangesloten bij een maximale inhoud per woning van 1.000 m³ een goothoogte van maximaal 6 meter en nokhoogte van 10 meter. De beeldkwaliteit wordt getoetst op basis van de Welstandsnota van de gemeente Sluis.

2.3 Toetsing Omgevingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het Omgevingsplan Sluis, echter aangezien er nog geen sprake is van een definitief Omgevingsplan zijn de regels uit de vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door het college d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch', en de specifieke

bouwaanduiding - 2. De specifieke bouwaanduiding betreft mestopslagruimte voor zelfstandig bouwwerk en mestopslag geen bouwwerk zijnde. De locatie beschikt over een agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding intensieve veehouderij.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied locatie Groeneweg Oost 1 Schoondijke (omgevingsloket)

Naast het bestemmingsplan Buitengebied en de herzieningen zijn het Parapluplan archeologie (vastgesteld 31 januari 2019) en het parapluplan parkeren gemeente Sluis (vastgesteld 23 september 2021) van kracht. In het bestemmingsplan 'Sluis, Parapluplan archeologie' is het archeologische beleid van de gemeente verankerd. In paragraaf 4.4 is hieraan getoetst. Aan het 'Parapluplanherziening parkeren gemeente Sluis' is getoetst in paragraaf 4.5. Tot slot is op 7 december 2023 het voorbereidingsbesluit 'bodemkwaliteit' vastgesteld. In paragraaf 4.7 is hieraan getoetst.

De gewenste ontwikkeling van sanering van de varkensstallen en de bouw van drie woningen is in strijd met het Omgevingsplan nu de activiteit Wonen op deze gronden niet is toegestaan.

In artikel 28.6.2 zijn voorwaarden opgenomen voor het realiseren van compensatiewoningen op het huidige agrarische bouwvlak.

Artikel 28.6.2 bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening:

- a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:
 1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;
 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijk karakter;
 3. het erfinrichtingsplan- en beplantingsplan;
 4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;

De huidige grootschalige bedrijfsgebouwen voor de varkenshouderij zijn storend en niet passend in zijn omgeving. De eigenaar van de locatie aan de Groeneweg Oost 1 grijpt de sanering van de stallen

aan als een volledige herinrichting van de locatie. De compensatiewoningen worden dusdanig gerealiseerd dat zij landschappelijk worden ingepast en hiermee wegvallen in het landschap. Het inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 2.

- b. ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;
Op de locatie wordt 4.876 aan varkensstallen gesloopt.
- c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
Op de locatie wordt 4.876 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt.
- d. ter compensatie van de sloop van tenminste 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;
Op de locatie wordt 4.876 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Er is de mogelijkheid om 3 nieuwe woningen op de locatie mogelijk te maken.
- e. de gebouwen aangeduid in bijlage 6 van het bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technische/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht. Nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, van een aanduiding in bijlage 6 is geen sprake.
- f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;
Deze voorwaarden worden opgenomen.
- g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m², de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.
In de regels worden de voorwaarden voor bijgebouwen opgenomen conform vastgesteld beleid gemeente Sluis.
- h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;
Op de drie percelen is voldoende gelegenheid om per perceel drie auto's op eigen terrein te parkeren, voor nadere toelichting zie hoofdstuk 4.5.
- i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 4.8.
- j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;
Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies, voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 4.9 tot en met 4.12.
- k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
Naastgelegen percelen worden niet onevenredig aangetast in gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden zie hoofdstuk 4.13.

Aan de voorwaarden gesteld in artikel 28.6.2 wordt voldaan.

De woningen zijn niet op basis van het vigerende omgevingsplan te realiseren en is de wijzigingsprocedure bij invoering van de omgevingswet komen te vervallen. Om de woningen op deze locatie te realiseren is een TAM-omgevingsplan noodzakelijk.

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale omgevingsvisie (NOVI) is een instrument van de Omgevingswet. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

De ontwikkeling betreft de bouw van 3 burgerwoningen in landelijk gebied ter compensatie van de bestaande varkenshouderij. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor het beleid benoemd in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Bkl is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag.

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de realisatie van drie extra woningen op de te saneren locatie zelf.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van de ruimte-voor-ruimte-regeling en voorziet in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte-regeling, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en zijn zodoende niet Ladderplichtig. Afgezien hiervan is het belangrijk om te bezien of er niet gebouwd wordt voor

leegstand en dus of er behoefte is aan deze woningen. Op 1 augustus 2025 is nader onderzocht of er op dit moment aanbod is van vrijstaande woningen boven €500.000 in de omgeving van Schoondijke (funda.nl). Er zijn geen woningen beschikbaar. Van overaanbod of leegstand is geen sprake. Bovendien bieden de ruime groene kavels een extra woonomgeving welke nagenoeg niet aanwezig zijn het landelijk gebied. De ontwikkeling is een op zichzelf staande ontwikkeling welke dan ook niet zal leiden tot leegstand en overaanbod binnen een bepaald segment.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland

Op 13 december 2024 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2025 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie omschrijft dit als volgt:

Voor vitaliteit van het platteland en het behoud van het agrarisch erfgoed is het belangrijk dat er zoveel mogelijk passende nieuwe functies voor de leegstaande opstallen worden gevonden dan wel op andere wijze een oplossing wordt gevonden voor vrijgekomen agrarische gebouwen. Omdat de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing niet valt op te lossen met algemeen geldende normen en kaders, wordt een maatwerkbenadering ontwikkeld waarbij er mogelijkheden zijn voor activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van drie woningen op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting tegen en bevordert de sanering van detonerende bebouwing in het buitengebied. De nieuwe woningen worden gebouwd op de locatie van de voormalige varkenshouderij waardoor er op de locatie zelf sprake is van kwaliteitswinst. De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zeeland.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. Specifiek met betrekking tot wonen in het buitengebied is het volgende opgenomen:

Artikel 5.16 van de Verordening stelt:

Een eenvoudige vorm van ruimte voor ruimte is het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe locatie of het uitbreiden van bebouwing buiten stedelijk gebied ten behoeve van het vergroten van een nieuwe economische drager waarvoor elders bebouwing wordt gesaneerd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden hiervoor uitwerken in hun eigen beleid.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten buiten stedelijk gebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie.

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend.

Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:

- uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

Er wordt aan de Groeneweg Oost 1 Schoondijke 4.876 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor drie woningen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

2. Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De te slopen bebouwing betreft geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd

De maximaal resterende vierkantemeters aan bijgebouwen aan de Groeneweg Oost 1 wordt vastgelegd op de verbeelding, waardoor heropricting van de te slopen bebouwing niet meer mogelijk is. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. De kaarten behorend bij de Verordening Ruimte zijn geraadpleegd. De locatie is nader onderzocht of deze is gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 5.41 tot en met 5.45.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening. De gewenste ontwikkeling betreft niet de toevoeging van drie woningen, maar de realisatie van drie woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Sanering van de varkenshouderij en toepassing van kwalitatieve woningbouw zal een kwaliteitsimpuls opleveren voor het landelijk gebied binnen de gemeente Sluis.

3.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, omgevingsplannen en projecten. Voor wat betreft de ruimte-voor-ruimte regeling wordt expliciet aangegeven deze regeling in stand te houden om verpaupering van detonerende bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing tegen te gaan. Kwaliteitsverbeteringen binnen landelijke gebied is belangrijk en verdiend aandacht.

Beleidsplan Wonen

Op 22 juni 2023 is het beleidsplan Wonen van de gemeente Sluis vastgesteld door de gemeenteraad. In het beleidsplan Wonen worden de woondoelen tot en met 2032 beschreven en wordt aangegeven

hoe de gemeente de woondoelen wil bereiken. Het woonbeleid gaat over hoe de gemeente Sluis wil omgaan met locaties, type woningen, aantallen, wonen in combinatie met zorg, verhouding tussen tweede woningen en permanente bewoning en meer. Het doel van het woonbeleid is om de woonfunctie in de 15 woonkernen te verbeteren, waardoor de leefbaarheid wordt behouden en versterkt.

De gemeente Sluis heeft de ambitie om te groeien en een kwalitatief en kwantitatief evenwicht in de woningmarkt in 2040 te bereiken. Deze ambities staan geformuleerd in onder andere het Visiedocument Krachtig Verbonden en het Coalitieakkoord. Ook is de ambitie om te groeien opgenomen in de regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en in de regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen. In de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen is de wens om te groeien in het aantal huishoudens ook regionaal vastgelegd. Bij het raadsbesluit op de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen is eveneens expliciet de ambitie tot groei vastgelegd. Hierbij is een ambitieprogramma benoemd waarin 845 woningen worden toegevoegd in de periode tot 2030.

Het huidige initiatief betreft de bouw van 3 woningen. Alle drie de woningen worden in het buitengebied gerealiseerd en worden mogelijk gemaakt door het toepassen van regelingen die in het buitengebied woningbouw mogelijk maken.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Mer-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG, Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke gevolgen voor het milieu.

De ontwikkeling wordt niet beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van J11 van Bijlage V Omgevingsbesluit.

Uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in de context van de implementatie van de richtlijn milieueffectrapportage evenwel rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten;
- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding;
- sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling.

Bij de vraag of sprake is van een ontwikkeling die valt onder de categorieën van het Omgevingsbesluit (de vraag of voor een activiteit een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt), dient de feitelijke

situatie als uitgangspunt te worden genomen en niet de vergunde of bestemde situatie. Het gaat er immers om, aan de hand van de feitelijk beoogde veranderingen/activiteiten te beoordelen of het Omgevingsbesluit van toepassing is.

Beoordeling

Er kan niet worden gesproken van een ontwikkeling in de zin van de bijlage V Omgevingsbesluit. Het project kan verder worden beschouwd als kleine wijziging in de zin van artikel 3, lid 3 van de SMB-richtlijn welke verder geen mogelijke aanvullende milieueffecten heeft ten opzichte van de reeds in het geldende omgevingsplan voorziene situatie. Dit wordt toegelicht in navolgende paragrafen.

Eventuele cumulatieve effecten met andere projecten hebben betrekking op verkeersbewegingen/verkeersaantrekkende werking. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling vindt er geen relevante toename aan verkeersbewegingen plaats voor het gebruik. Er is geen sprake van cumulatieve effecten

4.2 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Visie Krachtig Verbonden

De gemeente Sluis pakt duurzaamheid actief op volgens de visie Krachtig Verbonden. In deze visie staan de ambities en doelstellingen verwoord om duurzamer en energiezuiniger te gaan wonen, werken en leven in de gemeente Sluis. Zo vindt de gemeente draagvlak van inwoners voor duurzaamheidsinitiatieven belangrijk.

Gezondheid

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Beoordeling

Duurzaamheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie extra woningen in bestaand stedelijk gebied binnen een bestaand gebouw. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op de duurzaamheidsambities van de gemeente.

Gezondheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van drie extra woningen. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van mensen.

4.3 Natuur Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Een ontwikkeling kan gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Denk hierbij aan de depositie van stikstof in een Natura 2000-gebied maar ook aan andere gevolgen, bijvoorbeeld door geluid en licht die door de activiteit worden veroorzaakt. Als een ontwikkeling plaatsvindt in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied, dan moet onderzoek uitwijzen of de ontwikkeling significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een ontwikkeling kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld worden. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

Toetsing

Natura 2000

Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Groote Gat' op circa 4,5 kilometer ten westen van het besluitgebied (zie figuur 4.1). Gezien de locatie van het besluitgebied en de aard van de ingreep (beëindiging agrarische bedrijfsvoering/intensieve veehouderij en bouw 3 burgerwoningen) zijn negatieve gevolgen zoals licht, trillingen en geluid voor de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied uitgesloten. Ten aanzien van de sloop-, bouw- en gebruiksfase en de daarbij horende stikstofuitstoot dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Hierbij is onderscheid gemaakt in de gebruiksfase en de aanlegfase.

Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat bij de sloop- en bouwfase het projecteffect nihil is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van twee vrijstaande woningen. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de woningen blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten. Een omgevingsvergunning als bedoelt in artikel 5.1, 1e lid, sub e van de Omgevingswet is voor beide fasen dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 6: Uitsnede kaart Natura2000 (geoweb zeeland)

Natuurnetwerk Zeeland

Het besluitgebied ligt niet in een gebied dat begrensd is in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). De geplande activiteit ligt op geruime afstand (366 meter) van gebieden die zijn aangewezen als natuurgebied. Dit betreft het NNZ-gebied 'dijken West-Zeeuwsch-Vlaanderen'. Gezien de afstand heeft de ontwikkeling dan ook geen negatief effect op de natuurwaarden van de gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland.



Figuur 7: Uitsnede kaart NNZ (geoweb zeeland)

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken naar gebiedsbescherming kan geconcludeerd worden dat dit aspect geen negatief effect heeft op de beoogde ontwikkeling.

Soortenbescherming

Een ontwikkeling die mogelijke gevolgen heeft voor beschermde dieren of planten, is een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten. Dit geldt alleen voor Bal aangewezen flora- en fauna-activiteiten. Het begrip flora- en fauna-activiteit is breder (bijlage Omgevingswet). Door de brede definitie van een flora- en fauna-activiteit is het eigenlijk altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Er zijn immers nauwelijks aanleg-, sloop- en bouwactiviteiten denkbaar waarbij vooraf is uitgesloten dat deze mogelijke gevolgen hebben voor beschermde soorten. Zo kan een herontwikkeling waarbij oude gebouwen worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, gevolgen hebben voor vleermuizen die in die oude gebouwen nestelen.

Ten aanzien van de ontwikkeling is het nodig om te onderzoeken of er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van beschermde soorten op de locatie waar de ontwikkeling zal worden verricht of in de directe nabijheid van die locatie. Dit is de Quicksan ecologie. Is het resultaat van de Quicksan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig.

Voor sommige flora- en fauna-activiteiten is een omgevingsvergunning nodig. Er geldt een specifieke zorgplicht voor het verrichten van een flora- en fauna-activiteit waarbij maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 11.27 Bal).

Toetsing

Om de wijziging mogelijk te maken is een Quicksan ecologie uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Geconcludeerd wordt dat nader onderzoek niet noodzakelijk is en ook een aanvraag voor een vergunning niet noodzakelijk is.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning aanvraag	Opmerkingen
Flora		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	Nee	-
	Voerageergebied	Ja	Niet significant	Nee	Nee	Voorkom het schijnen van kunstlicht op omliggende groenelementen
	Vliegroutes	Ja	Mogelijk	Nee	Nee	Voorkom het schijnen van kunstlicht op naastgelegen laanbeplanting
Marterachtigen		Nee	Nee	Nee	Nee	Aandacht zorgplicht marterachtigen
Overige grondgebonden zoogdieren		Ja	Mogelijk	Nee	Nee	Aandacht voor zorgplicht algemene grondgebonden zoogdieren
Broedvogels	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	Nee	-
	Algemeen	Ja	Mogelijk	Nee	Nee	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	Nee	Aandacht voor zorgplicht algemene amfibieën
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Vissen		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Ongewervelden		Nee	Nee	Nee	Nee	-

Tabel 8: Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.

Figuur 8: Tabel 8 uit de Ecologische Quicksan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

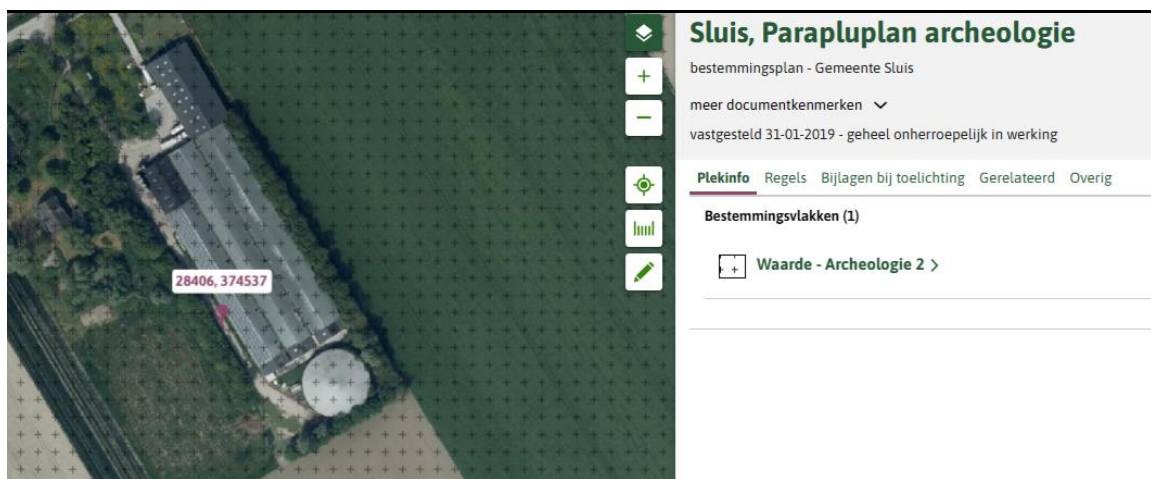
Toetsingskader archeologie en cultuurhistorie

De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de

beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Beoordeling archeologie

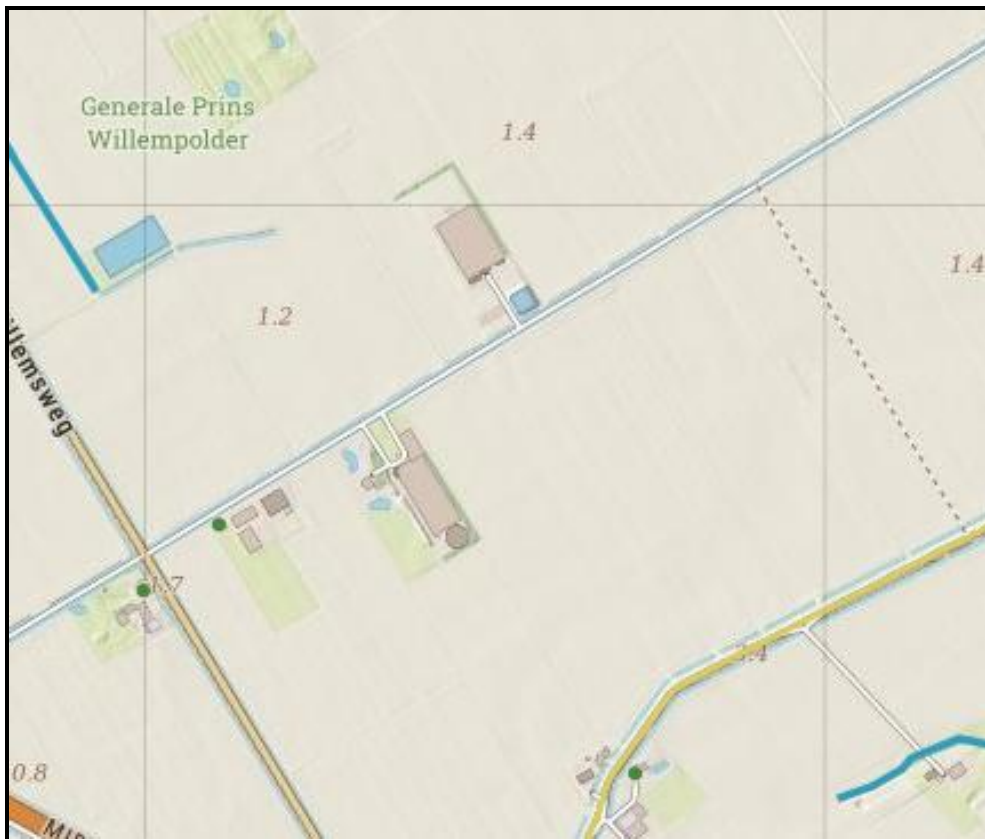
De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het plan Parapluplan archeologie. De projectlocatie is aangeduid met de aanduiding Waarde – Archeologie 2. De gewenste ontwikkeling voorziet in de sloop van de varkensstallen en de nieuwbouw van 3 woningen. De stallen zijn gebouwd in de jaren 90 en hebben destijds de bodem reeds verstoord. Een gedeelte van dit gebied wordt benut voor de nieuwe woningen. Buitenom dit gebied zal de verstoring kleiner zijn dan de vrijstellingsgrond van 500 m². Bij de in te dienen sloopmelding voor de stallen en de omgevingsvergunning voor de woningen zal opnieuw worden getoetst aan de geldende voorwaarden. In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).



Figuur 8. Uitsnede Parapluplan archeologie

Beoordeling cultuurhistorie

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Binnen het plangebied en zijn omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland is het plangebied zelf niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De boerderij Groeneweg Oost 1A is opgenomen op de lijst van cultuurhistorische boerderijen. Het woonhuis is in 1956 gebouwd en de schuur is op enkele details na gaaf bewaard gebleven. Het agrarisch bedrijf is behouden gebleven maar heeft weinig relatie meer met het historische erf. Als indicatief eindoordeel is de boerderij met een B-beoordeling gewaardeerd. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van de boerderij of in de omgeving.



Figuur 9. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland

4.5 Mobiliteit en parkeren

De Groeneweg Oost is een lokale verbindingsweg welke in westelijke richting uitkomt aan de Willemsweg waarna in noordelijke richting de kern van Schoondijke wordt bereikt. In zuidelijke richting leidt de Willemsweg richting IJzendijke.

Het saneren van het agrarisch bedrijf en het toevoegen van 3 vrijstaande woningen leidt tot een afname van verkeer nu de agrarische bestemming wordt omgezet naar woondoeleinden. Zwaar transport zoals tractoren en vrachtwagens worden vervangen door met name personenauto's. Ook de hoeveelheid en de duur van verkeersbewegingen neemt hierdoor sterk af. Tevens zijn op de locatie zelf voldoende parkeervoorzieningen (minimaal 3 per woning) aanwezig en is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

4.6 Technische infrastructuur

De omgeving van de Groeneweg Oost 1 is niet aangesloten op de riolering, wel op de gangbare nutsvoorzieningen (water en elektra). Ten behoeve van de bouw van de woningen dient elektra en water te worden doorgetrokken naar het plangebied. De nieuwe woningen worden voorzien met een IBA voorziening.

4.7 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

De locatie aan de Groeneweg Oost wordt omgezet van de functie Agrarisch naar Wonen. Bij een functiewijziging is vooronderzoek verplicht, dit historisch onderzoek is uitgevoerd en bijgevoegd als bijlage 4. Geconcludeerd wordt dat verkennend onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd en beoordeeld alvorens kan worden overgegaan tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

4.8 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, luchtvaartterreinen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Voor geluidgezoneerd industrieterrein geldt daarbij specifiek overgangsrecht op grond van de artikelen 12.1 en 12.13a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. Kort gezegd dient te worden getoetst aan de grenswaarden Wet geluidhinder totdat geluidproductieplafonds zijn vastgesteld voor het betrokken industrieterrein.

Toetsing

Er is geen sprake van een geluidgezoneerd industrieterrein in de relevante omgeving, noch is het de bedoeling om hier ter plaatse bedrijfsfuncties toe te laten welke in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken (Bijlage VIII. bij artikel 5.39 van het Besluit activiteiten leefomgeving). De beoogde woning betreft een geluidgevoelige functie.

De beoogde woning bevindt zich nabij de Groeneweg Oost Langeweg welke een 60 km/h-weg betreft. Derhalve dient te worden onderzocht of de maximale geluidsbelasting op de gevel toelaatbaar is. De woningen zijn gelegen van 130 meter maar binnen 200 meter.

Bij het waterschap Scheldestromen zijn gegevens opgevraagd betreffende de Groeneweg Oost. Het volgende is bij de wegbeheerder bekend.

' De weg heeft een breedte van net iets meer dan 3,00 meter zonder noemenswaardige bermschade. Daar kunnen nooit meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal overheen rijden. Tellingen in de directe omgeving zijn niet aanwezig. Op de Westelijke Dwarsweg tussen Sasput en Slijkplaat, een belangrijkere weg niet zo heel ver uit de buurt van deze, hebben we april 2025 in 456 motorvoertuigen per etmaal geteld.'

Gezien de afstand tot de weg en het aantal te verwachten verkeersbewegingen op de Groeneweg Oost zal de maximale geluidsbelasting op de gevel toelaatbaar zijn, akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Op basis van artikel 2.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden (rijks)omgevingswaarden voor luchtkwaliteit.

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Er moet worden getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De grens ligt bij 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m³) voor stikstofdioxide en fijnstof. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof nl. PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. De achtergrondconcentraties langs de omliggende wegen ligt onder de 25 µg/m³.

Toetsing

Het gaat hier om het slopen van een aantal veestallen en het realiseren van drie burgerwoningen. Deze ontwikkeling is dermate klein dat de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de concentraties in de lucht. Als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal de luchtkwaliteit juist verbeteren daar de vervuilende intensieve varkenshouderij wordt beëindigd. Daarnaast is sprake van een afname in het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie.

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet bij aan een substantiële verslechtering van de (goede) luchtkwaliteit. Het Bkl staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.10 Spuitzonering

Toetsingskader en beoordeling

Uit de raadpleging van de gewaspercelenkaart blijkt dat op de omliggende percelen in een straal van 50 meter altijd gangbare akkerbouwproducten (tarwe, aardappel en bieten) zijn geteeld. Hierdoor is er sprake van spuitactiviteiten waarbij niet hoog boven de grond wordt gespoten (maximaal 1 meter). Aan de oost- en westzijde rondom de nieuw te realiseren woningen wordt de reeds bestaande groengordel, met een breedte van 5 tot 7 meter, behouden en ook planologisch verankerd. Deze bestaande begroeiing heeft een dicht bladoppervlak van minimaal 90% en is voldoende aaneengesloten om drift te beperken. Bovendien is het reeds wettelijk verplicht om driftreductie van 70% toe te passen op de spuitinstallatie en werken al reeds veel agrarisch ondernemers met een driftreductie van 90% of meer. Aan de westzijde van de woningen wordt een beukenhaag gerealiseerd welke aaneengesloten dient te zijn met een minimale hoogte van 1,20 meter om drift tegen te gaan. Hoewel ook blad van beukenhaag uiteindelijk afvalt is er wel sprake van blad in de periode dat er spuitactiviteiten plaatsvinden. Ook deze haag is opgenomen in de landschappelijke inpassing. Door middel van bovengenoemde maatregelen worden voorwaarden gecreëerd om negatieve gevolgen voor omliggende functies en de betreffende woningen te beperken.

4.11 Geur

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden, echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving'). In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur.

In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun eigen omgevingsplannen eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd. De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Een woning is op basis van het Bkl een geurgevoelig gebouw.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³). De normstelling van de geurnorm is in het concentratiegebied, buiten de bebouwde kom, 14 OUe/m³. Binnen de bebouwde kom is dit 3 OUe/m³. In de niet-concentratiegebieden zijn dit respectievelijk 8 OUe/m³ en 2 OUe/m³.

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de volgende vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Woon- en leefklimaat

In het kader van het woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat de woning een bestaande woning betreft waardoor geen nieuw gevoelig object wordt gecreëerd. Immers wordt het beschermingsregime van de woning niet uitgebreid in het kader van het woon- en leefklimaat. Daar er binnen het plangebied echter wel nieuwe geurgevoelige objecten worden gerealiseerd, te weten maximaal drie ruimte-voor-ruimte woningen, wordt in deze paragraaf onderzocht of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is het feit dat in de naaste omgeving van de planlocatie dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld relevant. Dat betreft de veehouderij in de stal aan de Groeneweg Oost 1A. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de stallen en de geurgevoelige woningen tenminste 50m bedragen. Aan die eis wordt voldaan.

Op grotere afstand worden dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling wel een geuremissiefactor is vastgesteld. Dat betreft de intensieve veehouderij Groeneweg Oost 2. De geurcontour van maximaal 8 OUE/m³ is weergegeven in figuur. Zowel de huidige woning als de 3 nieuwe woningen zijn gelegen buiten deze contour. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 10: Geurcontour 8 OUE/m³

Belangen van veehouderij

Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden

deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). De gemeente Sluis heeft echter geen afwijkende afstanden vastgesteld. Omdat de afstand tussen de bestaande woning aan de Groeneweg Oost 1 en de nieuw te bouwen woningen en de stallen aan de Groeneweg Oost 1A circa 156 meter bedraagt, wordt er geen inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de dichtstbijzijnde veehouderij voor wat betreft de afstanden die zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij. Immers geldt dat een nieuwe stal nooit op een kleinere afstand dan 50 meter van de planlocatie mag worden gebouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling

4.12 Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Beoordeling

Binnen het plangebied is een propaantank aanwezig. Deze zal worden verwijderd. De locatie is gelegen binnen aandachtsgebieden waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt volgens de Atlas Leefomgeving. Dit betreft de aanduiding nucleaire dreiging met aandachtspunt schuilen en jodiumprofylaxe en de aanduiding gifwolkaandachtsgebied Katoennatie.

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze afstand van 250 meter tot de risicobron niet relevant. Zoals gesteld, heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen.

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario. De mogelijkheden t.a.v. zelfredzaamheid zijn goed. Er is geen grotere groep niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied woonachtig. De aanwezigen zijn naar verwachting voldoende mobiel om zelfstandig te kunnen vluchten. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

Er is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving (weg en water) of buisleidingen met een toetsingszone. Geconcludeerd kan worden dat een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf dan ook niet noodzakelijk is

4.13 Omliggende functies

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met geluid en geur door industrieterreinen en bedrijfslocaties.

Onder de Omgevingswet wordt een bepaalde mate van gebruikruimte per bedrijf toegestaan. Op termijn wordt deze gebruikruimte in de regels van het omgevingsplan opgenomen. Aangezien de gebruikruimte nog niet in de regels van het omgevingsplan Sluis zijn opgenomen is voor voorliggend plan aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure staan richtafstanden van milieuhinderlijke bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies, waarbij uitgegaan wordt van het gebiedstype rustige woonwijk

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

In de omgeving van de nieuw te realiseren burgerwoningen zijn twee agrarische bedrijven gelegen. Het bedrijf Groenweg Oost 1A betreft een gemengd bedrijf met akkerbouw, schapen en koeien. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie bedraagt de grootste richtafstand 50 meter. Echter mag deze

afstand met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (dus van 50 naar 30 meter). De afstand tussen het gebouw waarbinnen een veehouderij is toegestaan en de woning Groeneweg Oost 1 is 130 meter en hiermee wordt aan de richtafstand voldaan.

Op de locatie aan de Groeneweg Oost 2 is een varkenshouderij gevestigd. Bij deze milieucategorie bedraagt de grootste afstand 200 meter (100 meter voor gemengd gebied). De afstand tussen het plangebied en het bouwvlak bedraagt circa 200 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. De afstanden van het aspect geur vanuit veehouderijen geldt een expliciet toetsingskader. Deze is in hoofdstuk 4.10 nader uitgewerkt.

4.14 Weging van het waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang (voorheen: watertoets).

4.15 Watertabel

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone.</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> <th></th> <th>huidige situatie</th> <th>na realisatie</th> <th></th> </tr> <tr> <td>dakopper vlak</td> <td>6626</td> <td>2350</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>dichte bodemverharding</td> <td>530</td> <td>610</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> De ontwikkeling betreft de sanering van de varkensstallen 4.876 m² en mestilo 800 m² waarvoor in de plaats drie woningen met bijgebouw, circa 600 m², wordt teruggebouwd. De dichte verharding neemt door de aanleg van de toegangsweg naar de woningen toe. Per saldo is er een grote afname van verhard oppervlak.		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	6626	2350	1	dichte bodemverharding	530	610	2	doorlaten de bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	6626	2350	1																		
dichte bodemverharding	530	610	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 belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De nieuwe woningen worden aangesloten op een IBA. Hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.																				

Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt .</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloten (5 meter) welke zijn gelegen rondom het plangebied.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder. Rondom de sloten wordt geen beplanting of bebouwing toegevoegd waardoor voldaan kan worden aan de afstandscriteria uit de Keur.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? * na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woningen zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Groeneweg Oost. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>De nieuwe woningen resulteren na sanering van de varkenshouderij in een afname van extra verkeer.</i> <i>De woningen worden bereikt langs de Groeneweg Oost. Uitrit is reeds aanwezig.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woningen worden niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

5. Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO-omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is. Met het 'ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan "Groeneweg Oost 1 Schoondijke"' wordt de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van 3 ruimte-voor-ruimte kavels mogelijk gemaakt.

Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Sluis is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

5.2 Opzet regels

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Groeneweg Oost 1 Schoondijke, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1714.TAMGroeneweg1-ON01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

Dit TAM-omgevingsplan bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van de locatie Groeneweg Oost 1 Schoondijke. Dit TAM-omgevingsplan is onderdeel van het omgevingsplan gemeente Sluis. De planopzet kent een beperkt aantal functies. Aan de verschillende regelingen zijn locaties gekoppeld die terug te zien zijn op de kaart.

De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), algemene regels (hoofdstuk 2), regels voor gebruiksactiviteiten (hoofdstuk 3)

Toelichting op de regels

Inleidende regels

Artikel 1 en 2 Begrippen en aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het TAM-omgevingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis. Er is ook aangegeven dat de begrippen van de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving overeenkomstig van toepassing zijn op dit omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

Wanneer in een TAM-omgevingsplan voor een bepaald locatie nieuwe regels worden vastgesteld, zorgt dit er niet automatisch voor dat de oude regels op die locatie vervallen. Daarom is in dit artikel een toepassingsbereikbepaling opgenomen waarmee geregeld wordt dat de nieuwe regels voorrang hebben als ze in strijd zijn met de oude regels.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten gemeten moeten worden.

Algemene regels

Artikel 5 Algemeen gebruiks- en bouwverbod

In dit artikel zijn regels opgenomen dat niet genoemde gebruiks- en bouwactiviteiten en gebruiks- en bouwactiviteiten die in strijd zijn met dit omgevingsplan zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bouwwerken

Artikel 6 Normadressaat

In dit artikel is aangegeven dat diegene die de activiteit verricht, dan wel laat verrichten, draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit, tenzij elders in dit hoofdstuk anders is bepaald.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in het TAM-omgevingsplan op te nemen. Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze regels is dat wanneer volgens een TAM-omgevingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Regels voor gebruiksactiviteiten

Artikel 8 Gebruiksactiviteiten anders dan toegestaan die in of op grond van dit plan zijn verboden

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 9 Groen

De noord-, west- en zuidzijde van de gewenste uitbreiding is voorzien van de functie 'Groen'. Ter plaatse van deze functie is de landschappelijke inpassing van de uitbreiding voorzien. In het voor 'Groen' aangewezen gebied zijn uitsluitend groenvoorzieningen toegestaan, er mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 10 Wonen

Voor een deel van het perceel is de functie Wonen opgenomen. De regeling heeft tot doel om alle gebruiks- en bouwfuncties bij de functie Wonen te omschrijven.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 2

Voor een deel van de gronden is de functie 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. De regeling heeft tot doel de functie en veiligstelling van het archeologisch erfgoed in de bodem. Voordat er een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze wordt niet verleend indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht.

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel is opgenomen dat bestaande maten ten tijde van inwerkingtreding worden gerespecteerd. Tevens zijn de geldende regels ten behoeve van het parkeren verankerd.

Artikel 13 Overgangsrecht

In dit artikel is de overgangsperiode geregeld voor gebouwen en gebruik in het geval dat deze bouwwerken en gebruik niet mogelijk zou zijn volgens het plan.

6. Economische Uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet geldt dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd. Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. In onderhavig geval zijn de gronden in het bezit van initiatiefnemer. Tussen gemeente Sluis en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren en de financiële uitvoerbaarheid van het plan te borgen.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Vooroverleg

M.b.t. dit initiatief is overleg geweest met de gemeente Sluis. Het ontwerp is voorgelegd aan provincie/waterschap.

7.2. Participatie

Met voorliggend TAM-omgevingsplan vindt de wijziging van het tijdelijke omgevingsplan van gemeente Vught plaats. In dat kader moet in het vaststellingsbesluit staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn. En ook wat met de resultaten van de participatie is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit. Wie bij de vroegtijdige participatie betrokken moet worden, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden. De verplichting om een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden met participatie geldt voor het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag kan met de initiatiefnemer afspreken dat deze zorg draagt voor de uitvoering van de participatie.

7.3. Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State