



Wijzigingsplan

Heilleweg 8 Sluis



Wijzigingsplan

Vormverandering agrarisch bouwvlak

Opdrachtgever

Maatschap Van Vooren
Heilleweg 8
4524 KM Sluis

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 6 december 2018

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wpheilleweg8-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Ruimtelijke aspecten.....	11
3.1	Natuur	11
3.2	Cultuurhistorie	12
3.3	Archeologie.....	13
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	13
3.5	Technische infrastructuur.....	14
3.6	Bodem	14
3.7	Geluid	14
3.8	Luchtkwaliteit.....	14
3.9	Externe veiligheid	15
3.10	Omgeving	15
4.	Waterparagraaf.....	17
4.1	Watertabel.....	17
5.	Afwegingen	19
6.	Juridisch	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Verbeelding.....	20
6.3	Regels.....	20
7.	Economische uitvoerbaarheid	21
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	21
8.2	Procedure	21

Bijlage 1. Plan Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Gegevens Natuurloket

Bijlage 3. Rijksmonument

Bijlage 4. Cultuurhistorische Monumenten

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Heilleweg 8 te Sluis is het agrarisch hulp en nevenbedrijf van maatschap Van Vooren (initiatiefnemer) gevestigd. Het bedrijf heeft de laatste jaren groei doorgemaakt en heeft daarmee te weinig opslagcapaciteit om alle producten op te slaan. Het bedrijf huurt op dit moment al loods en op andere locaties om agrarisch product op te slaan. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande loods te verlengen. Echter is het bouwvlak aan die zijde niet lang genoeg om deze verlenging te realiseren. Aangezien voor de verlenging van de loods een vormverandering noodzakelijk is, wil initiatiefnemer het bouwvlak nu zo positioneren dat de beschikbare ruimte op een zo bedrijfstechnisch mogelijk voordelige wijze wordt geprojecteerd.

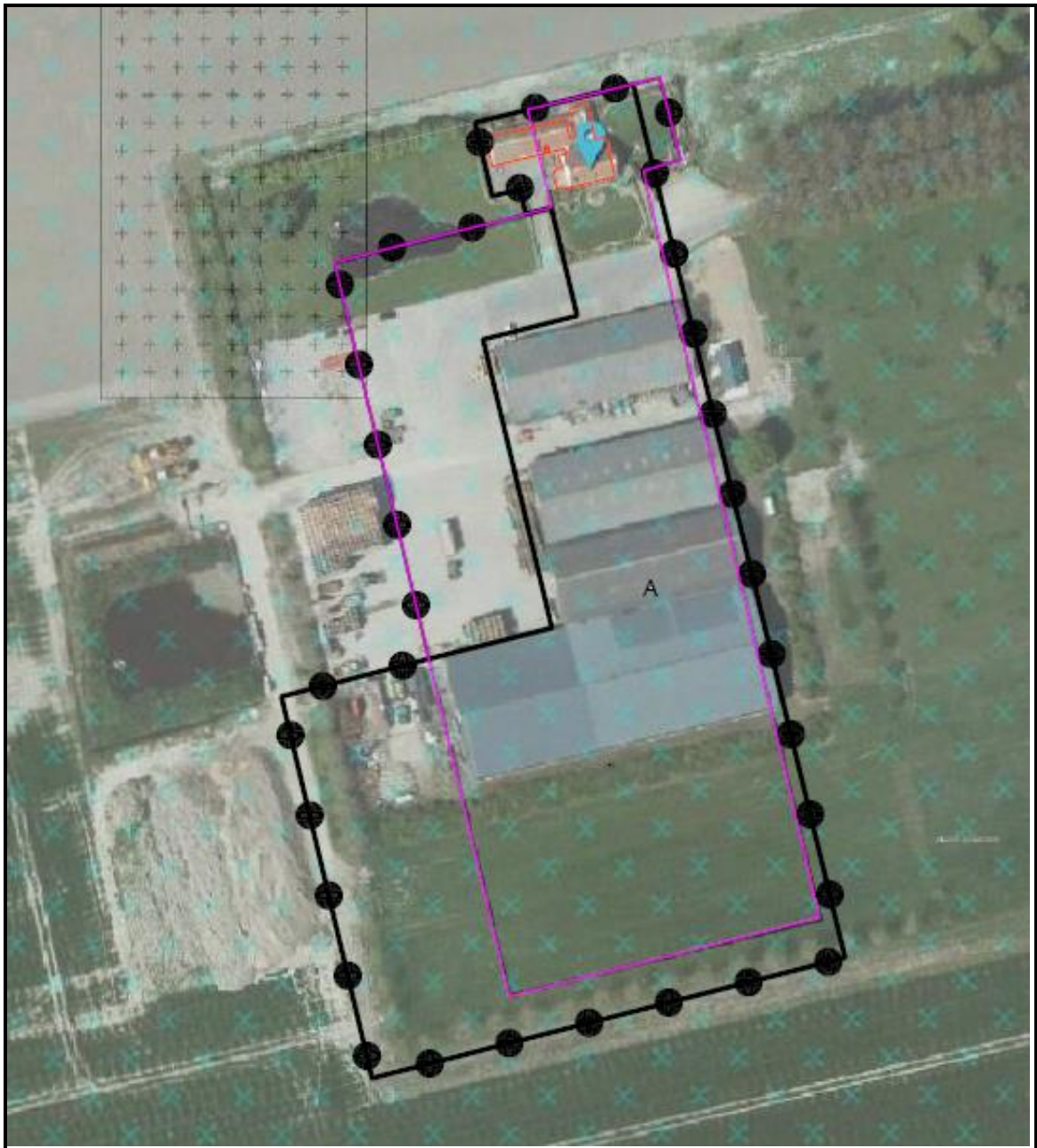
Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken waar een agrarisch hulp en nevenbedrijf is gevestigd van vorm te veranderen. De gronden waar de loods gebouwd moet worden is bestemd met de bestemming 'Agrarisch' echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak op de gronden waar de nieuwe loods gebouwd moet worden. Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om het agrarisch bouwvlak op deze locatie van vorm te veranderen.

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

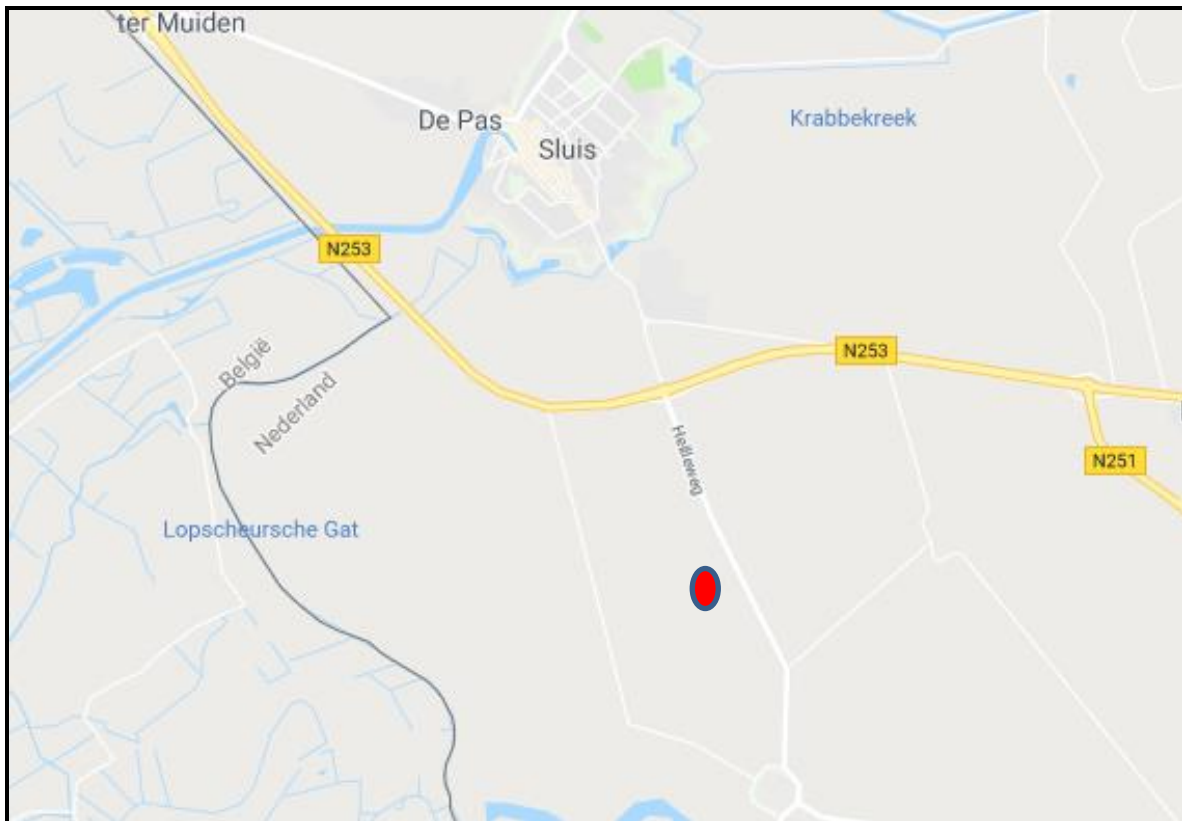
Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de vorm van het agrarisch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

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Heilleweg is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Sluis, sectie K, nummers 414, 416 en 418. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 1,2 kilometer van de bebouwde kom van Sluis. De meest nabijgelegen woning (Heilleweg 10) ligt op een afstand van 130 meter van het huidige bouwvlak.



Figuur 1: Luchtfoto oud (paars) en nieuw (zwart) bouwvlak Heilleweg 8



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2017)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarische bouwvlak van circa 1,5 hectare van vorm te veranderen. De vormverandering van de bouwvlak is noodzakelijk om de gewenste verlenging van de bewaarloods te realiseren en daarmee het bedrijf van meer opslagmogelijkheden te voorzien. Rondom het gedeelte waar het bouwvlak ruimer van opzet wordt zal het bouwvlak landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een plan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een overeenkomst.



Figuur 3: Uitsnede plattegrond met landschappelijke inpassing OMNA Ontwerper van de Buitenruimte

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het wijzigingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure nader weergegeven.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. Van deze onderwerpen is alleen titel 2.10 Natuurnetwerk Nederland van toepassing op deze ruimtelijke procedure. Het plangebied is namelijk gelegen in de nabijheid van het Natuurnetwerk Zeeland. De provincies zijn verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op land. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt onder paragraaf 2.2.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

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

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

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

Verordening Ruimte

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

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

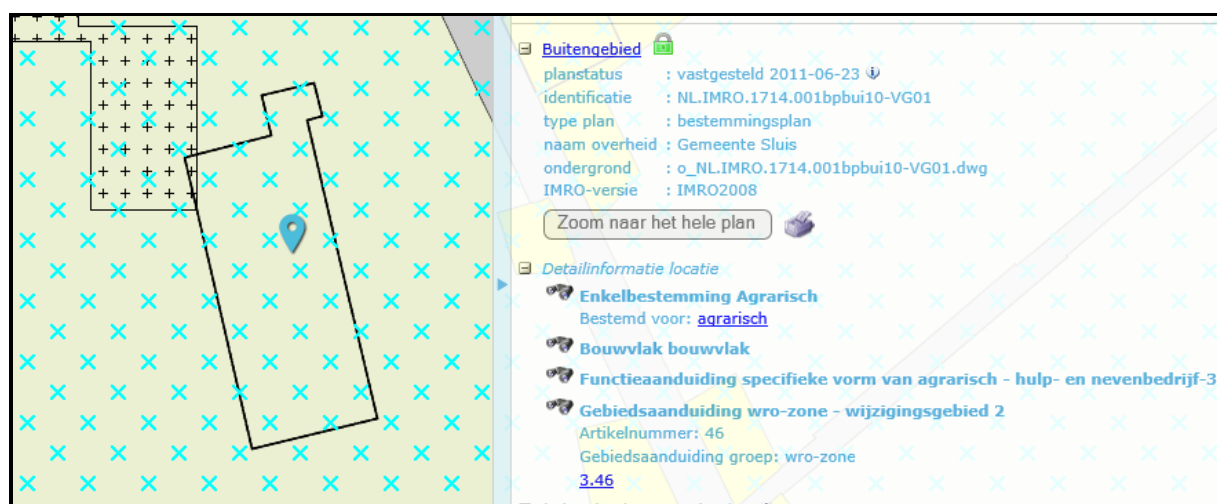
2.3 Gemeentelijk beleid Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeenteraad van Sluis heeft op 17 december 2015 het visiedocument Krachtig Verbonden vastgesteld. In dit document heeft de gemeente verschillende visies samengevoegd tot een integrale beleidsvisie. De agrarische sector is hierin eveneens expliciet benoemd. Uitgangspunt is het behouden van een uit bedrijfseconomisch oogpunt gezien gezonde agrarische sector. Schaalvergroting is hierbij een ontwikkeling die zichtbaar is. Voorwaarde bij uitbreiding van agrarische bedrijven is de verplichting tot het voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De gewenste uitbreiding past binnen deze visie en voldoet aan de voorwaarden. rbij tevens de gewenste uitbreiding landschappelijk wordt ingepast.

Bestemmingsplan Buitengebied 2 herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 14-12-2016). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Tevens is de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – hulp en nevenbedrijf 3 opgenomen en is de aanduiding bouwvlak opgenomen. In het Bestemmingsplan Buitengebied was er sprake van een gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2. Met de vaststelling van de 2^e herziening is de wro-zone wijzigingsgebied 2 komen te vervallen.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijfsgebouwen alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. De aanduiding agrarisch – hulp en nevenbedrijf 3 is bestemd als toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven als figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Inmiddels heeft het Parapluplan Archeologie van de gemeente Sluis als ontwerp ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. In het kader van de wijzigingsbevoegdheid worden puur de voorwaarden van het wijzigingsplan opgenomen. Zodra het

ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld worden de voorwaarden automatisch van toepassing verklaard.

Om de verlenging van de bestaande loods te realiseren is een vormverandering van het agrarisch bouwvlak noodzakelijk. Om deze wijziging, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, te bewerkstelligen is een wijzigingsprocedure noodzakelijk.

De gemeente Sluis hanteert de verschillende voorwaarden voor de vormverandering van het agrarisch bouwvlak. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 3.6.5 van het bestemmingsplan Buitengebied het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vormverandering van een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en nevenbedrijf - 3' met inachtneming van het volgende:

3.6.5 sub a: het bouwvlak mag worden vergroot tot 1,5 hectare;

Het bouwvlak wordt niet vergroot maar behoudt zijn zelfde oppervlakte.

3.6.5 sub b: wijziging wordt slechts toegepast voor een volwaardig agrarisch hulp- en nevenbedrijf en hovenier;

Het agrarisch bedrijf bewerkt jaarlijks een groot aantal hectares landbouwgrond, zowel gronden in eigendom en huur. Tevens worden aanzienlijke hoeveelheden agrarisch product van andere agrarische bedrijven naar en van het plangebied vervoerd waar het product tijdelijk wordt opgeslagen en gesorteerd. Het bedrijf heeft op basis van dit landbouwareaal dan ook zijn werktuigen aangeschaft en is opslagcapaciteit noodzakelijk. Het bedrijf biedt werkgelegenheid aan meerdere personen. Indien een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste een volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt en waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is, is sprake van een volwaardig bedrijf. Gezien de hectares landbouwareaal, het aantal werknemers en werktuigenpark is sprake van een meer dan volwaardig agrarisch bedrijf.

3.6.5 sub c: ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 meter, op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door landschaps- en natuurdeskundige kan voldaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis'.

Een groot deel van het bestaande erf is omzoomd met ca. 6 meter breed struweel met een enkele rij platanen. Aan de voorzijde van het erf bevindt zich een rij lindes. Deze bestaande groenstructuur wordt voortgezet bij de uitbreiding zodat een aaneengesloten en eenduidige groenstructuur ontstaat. Het landschapsplan (bijlage 1) is opgesteld door een gecertificeerd landschapsarchitect en voldoet voor wat betreft de soortenkeuze aan de soortenlijst opgenomen in bijlage A van de Richtlijnen landschappelijke inpassing (bijlage 7 2^e herziening Buitengebied). Daarbij is uitgegaan van beplantingstype 1 (erven) in een kleilandschap. Op deze wijze is voorzien in een adequate landschappelijke inpassing waarbij is voldaan aan de Richtlijnen landschappelijke inpassing.

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

Een privaatrechtelijke overeenkomst is afgesloten. Aan deze voorwaarde is voldaan.

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

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

3.6.5 sub f: indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;

De vormverandering van het bouwvlak vindt niet plaats binnen een afstand van 100 meter van gebieden met de bestemming Natuur. Dichtstbijzijnde natuurgebied is gelegen op circa 410 meter ten westen van het plangebied

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

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is de watertoets weergegeven en deze is beoordeeld en goedgekeurd door de waterbeheerder.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

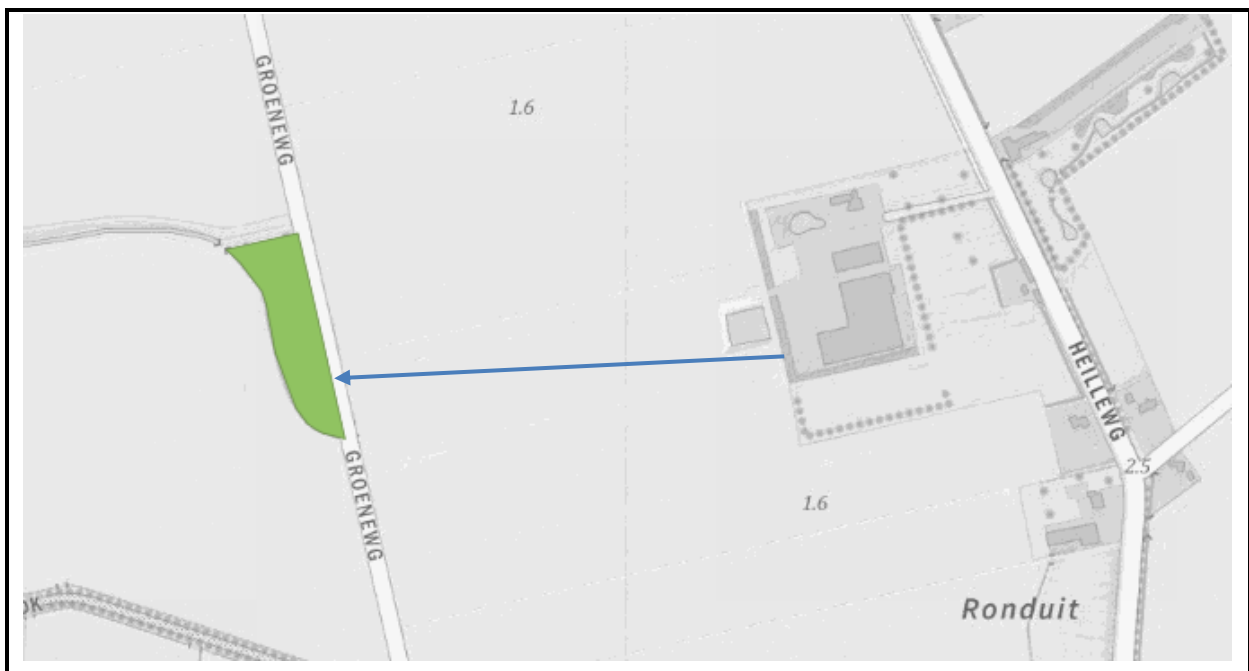
3.1 Natuur

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 Zwin en Kievittepolder op een afstand van circa 6,5 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.

Naast de Natura2000 gebieden zijn er tevens natuurgebieden aangewezen welke zijn aangeduid met Natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is echter niet gelegen in de korte nabijheid van gebieden welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde natuurgebied is gelegen op circa 425 meter van het plangebied. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de omliggende natuurgebieden.



Soortenbescherming

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

De locatie is gelegen in het agrarische gebied. Het plangebied betreft agrarisch bestemde gronden die reeds in gebruik zijn als weiland. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km 16-368 vak). Middels bijlage 2 zijn deze gegevens weergegeven.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is beperkt, dit is goed te verklaren op basis van het kilometerhok. In het kilometerhok zijn voornamelijk landbouwgronden gelegen. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is niet waarschijnlijk. De locatie van de uitbreiding is reeds verhard en in gebruik voor de agrarische activiteiten. Het bouwvlak ten zuiden van de bestaande bebouwing betreft weide welke intensief wordt begraasd.

De vormverandering van het bouwvlak zal niet leiden tot de verstoring van de aanwezige waarden. Wel dient een gedeelte van de bestaande groensingel (zuidelijke singel) te worden verplaatst. Bij het verwijderen van deze zuidelijke strook dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De groensingel dient buiten de periode 15 maart tot 15 juli te worden gekapt.

Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van extra waterberging en de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurwet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De gewenste agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. Een deel van het plangebied is aangeduid als Rijksmonument (bijlage 3) en Cultuurhistorisch Monument (bijlage 4). Een gedeelte van de boerderij zijnde woonhuis en enkele bijgebouwen zijn kenmerkend voor de streek en worden getypeerd als Oud-Zeeuws en West-Vlaams. De woning wordt getypeerd door baksteen, gepleisterd en gewit met zwart geteerde plint en pannen zadeldaken. Ramen met roeden en groen-witte luiken en een bakgoot op klossen.

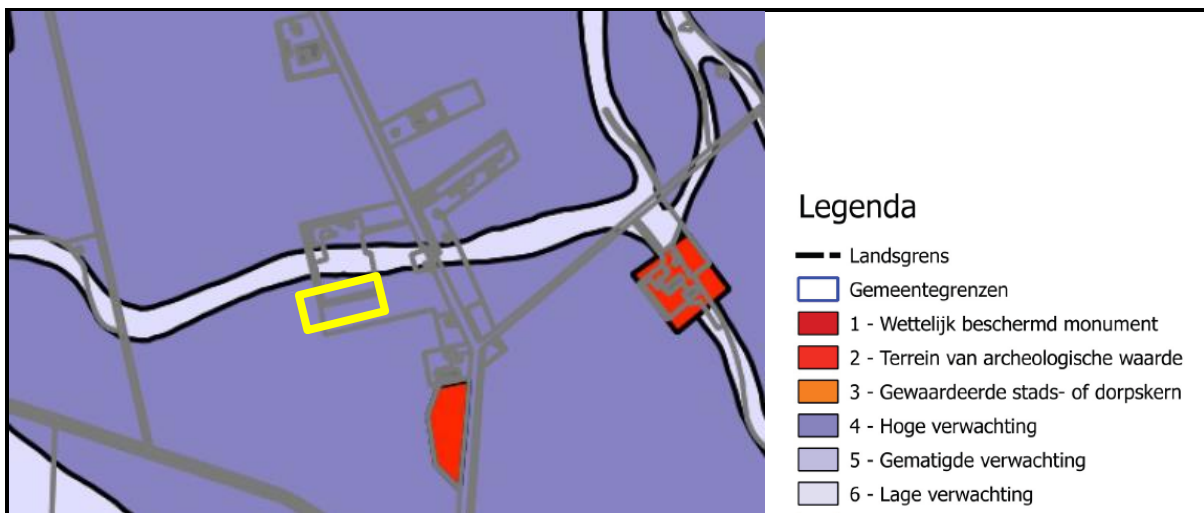
De uitbreiding van de bestaande loods leidt niet tot een aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De vormverandering van het bouwvlak betreft de wijziging van het bouwvlak van reeds aanwezige agrarische bedrijf en heeft geen directe invloed op de waarden van de omliggende objecten.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

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid

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 gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie waarvan het ontwerp ter inzage heeft gelegen. Het gedeelte van het plangebied waar de uitbreiding is gelegen is daarbij aangeduid met de bestemming Archeologie 2. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 500 m².

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit wijzigingsplan betreft de uitbreiding van de bestaande loods. De totale omvang van de gebouwen omvat meer dan 500 m², echter omvat de daadwerkelijke bodemverstoring dieper dan 40 cm minder dan 500 m². De loods wordt op poeren gebouwd. Ten tijde van de omgevingsvergunning bouw zal opnieuw getoetst worden aan de gestelde criteria. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

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

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer op deze locatie. De uitbreiding van de bestaande loods resulteert in extra opslagcapaciteit van agrarisch product. Dit agrarisch product was reeds al op het bedrijf aanwezig om te sorteren en werd vervolgens direct weer afgevoerd naar elders. De verkeersbewegingen waren dan ook al aanwezig op het bedrijf. Verschil is juist dat het agrarisch product nu gewoon langer op het bedrijf blijft opgeslagen. Het zorgt er dan ook voor dat er minder verkeersbewegingen zullen plaatsvinden op de locaties die nu worden gehuurd en het voor dat gebied dus een verbetering is van de verkeerssituatie ter plaatse.

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

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

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals en nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de verlenging van de bestaande loods. In deze loods zijn dan ook niet voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Heilleweg en binnen de daarvoor gestelde 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.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet

luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

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

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

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

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Binnen een straal van 500 meter is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de vormverandering van het bouwvlak niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Omgeving

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze zonering dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden

verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtafstanden. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Ten aanzien van agrarische bedrijven zijn verschillende richtafstanden opgenomen, voor onderhavige specifieke locatie geldt een afstand van 50 meter.

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

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
<p>Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i></p>																				
<p>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.</p>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>huidige situatie</th> <th>na realisatie</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>dakopper vlak</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">1050</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td>dichte bodemverharding</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>doorlaten de bodemverharding</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>wateroppervlak</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>De uitbreiding van de loods betreft een oppervlak van 1.050 m². Waterberging dient dan voor 1.050x0,075=78,75 m³ te worden gecompenseerd. De berging wordt gerealiseerd op eigen terrein. De huidige vijver heeft een oppervlakte van 500 m² en heeft een diepte van 70 centimeter en een talud van 60 centimeter. De vijver staat nooit vol en kan de 16 centimeter verhoging bergen. De hemelwater afvoer van de nieuwe loods zal worden gekoppeld aan de vijver. De vijver is ingetekend bij het plan van de landschappelijke inpassing.</i></p>		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	0	1050	1	dichte bodemverharding	0	0	2	doorlaten de bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	0	1050	1																		
dichte bodemverharding	0	0	2																		
doorlaten de bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
<p>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</p>	<p><i>Hemelwater zal worden opgevangen in een bestaande droogvallende vijver. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning is aangesloten op de riolering.</i></p>																				

belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Hemelwater zal via de vijver infiltreren in de bodem. Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De voorziening voor het hemelwater is een voldoende en zal in de zomerperiode door infiltratie niet veel water bevatten. Hierdoor wordt verdrinkingsgevaar beperkt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als gedeeltelijk matig en gedeeltelijk sterk zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft 5 meter.</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	

<p>Relatie met eigendom waterbeheerder</p> <p>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>	<p><i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i></p>
<p>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing)</p> <p>* in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</p> <p>* na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</p> <p>* na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</p> <p>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</p> <p>* na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</p> <p>* 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)).</p>	<p><i>Ja, ten tijde van de bouw van de loods zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Heilleweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i></p> <p><i>Ja door middel van extra opslagcapaciteit nemen de verkeersbewegingen toe. Deze zijn echter beperkt en inpasbaar in het verkeersbeeld.</i></p> <p><i>Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit</i></p> <p><i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i></p> <p><i>De loods wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i></p>

5. Afwegingen

Ten aanzien van de vormverandering van het agrarisch bouwvlak voor het agrarische hulp- en nevenbedrijf Heilleweg 8 te Sluis kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een vormverandering van het 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;
- aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied kan worden voldaan;
- 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;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven en woningen vormt het agrarisch hulp- en nevenbedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

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

6. Juridisch

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch' toegekend. De locatie is aangeduid met een functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – hulp en nevenbedrijf 3 en heeft een bouwvlak.

6.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor agrarische bedrijven. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. De standaardregels uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening worden van toepassing verklaard op het plan.

7. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

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

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

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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

Conclusie

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

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

8.2 Procedure

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

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

Het voorontwerp is reeds voorgelegd aan de vooroverlegpartners provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. De reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarna vervolgens na vaststelling het vastgestelde wijzigingsplan ten tijde van de beroepstermijn weer voor zes weken ter inzage ligt.