

Bestemmingsplan 'Oranjedijk 1A, Waterlandkerkje'



Bestemmingsplan

Oranjedijk 1A Waterlandkerkje

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160



Versie: 10 juli 2023

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bporanjedijk1awkerk-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid.....	6
2.1	Provinciaal beleid	7
2.2	Gemeentelijk beleid.....	7
3.	Sectorale aspecten	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie.....	10
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren	12
3.5	Technische infrastructuur	13
3.6	Bodem	13
3.7	Geluid	14
3.8	Luchtkwaliteit.....	14
3.9	Externe veiligheid	15
3.10	Omliggende functies	15
3.11	Watertabel.....	16
4.	Juridisch	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Verbeelding	19
4.3	Regels.....	19
5.	Economische uitvoerbaarheid	19
6.	Maatschappelijke haalbaarheid.....	19
6.1	Procedure.....	19
6.2	Conclusie.....	20

Bijlage 1. Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3. Quickscan natuurwetgeving

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oranjedijk 1A Waterlandkerkje is zorgboerderij Juutsom gelegen. Juutsom biedt wonen, kamertraining, ambulante begeleiding, logeeropvang, dagbesteding voor kinderen en dagbesteding voor volwassenen met een verstandelijke en/of psychische beperking. Juutsom biedt zorg in het kader van de WMO, Jeugdwet en WLZ in ZIN en PGB.

In de afgelopen jaren is een prachtige plek in de natuur gecreëerd waar mensen kunnen verblijven en kunnen werken aan persoonlijke doelen. Het landgoed heeft een zeer groen karakter met mooie landschapswaarden. Deze waarden worden ook behouden en zijn opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast biedt Juutsom een zeer gevarieerd activiteitenaanbod op de boerderij, maar ook in de naaste omgeving.

Initiatiefnemer heeft het college van burgemeester en wethouders verzocht de locatie uit te breiden met extra activiteiten binnen de bestaande bebouwing en de uitbreiding van extra bebouwing voor huidige en nieuwe activiteiten. Deze vraag is met name tot stand gekomen nu een andere zorgboerderij (Jodi Sintepier) stopt en cliënten en bijbehorende activiteiten verhuizen naar Juutsom.

Prioriteit heeft de verbouwing van de bestaande schapenstal naar dagbesteding, dagbehandeling en kantoor. Deze faciliteit is gezien de verhuizing van Jodi Sintepier naar Juutsom erg belangrijk om zo snel als mogelijk te realiseren. Tevens worden nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Aan de noordzijde van het perceel wordt een nieuwe stal gerealiseerd. Dieren zijn van groot belang voor de persoonlijke ontwikkeling van cliënten. Zowel voor de reeds aanwezige van Juutsom als voor de nieuwe cliënten vanuit Jodi Sintepier. Onder andere het omgaan met paarden is een activiteit waar een toenemende behoefte aan is voor mensen met een beperking. Jodi Sintepier had ook zelf een rijk aanbod van dierenverblijven en dieren. Aan de zuidzijde wordt om die reden het bouwvlak eveneens uitgebreid zodat een aantal van de dierenverblijven van Jodi Sintepier ook bij Juutsom geplaatst kunnen worden.

De percelen Oostburg N 1479, 1480, 1571 en 1572 hebben (gedeeltelijk) de enkelbestemming Agrarisch met de aanduiding bouwvlak. Het verbouwen van de schapenstal en de bouw van de nieuwe loods en dierenverblijven past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening. Daarnaast dienen de huidige zorgactiviteiten nog bestemmingsplanmatig te worden geformaliseerd.

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief gereageerd op het verzoek van initiatiefnemer. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit de toelichting zal blijken dat de ontwikkeling niet strijdig is met de te toetsen relevante ruimtelijke aspecten en dat er daardoor medewerking verleend kan worden aan het initiatief. De bestemmingsplanprocedure wordt gecoördineerd met de omgevingsvergunning bouw, besloten in de gemeenteraad van 11 mei 2023. Dit project leent zich voor coördinatie. Het voordeel voor alle belanghebbenden is dat de gevolgen

van de (te nemen) besluiten in één oogopslag inzichtelijk worden (bestemmingsplan en bouwplan). Met de terinzagelegging van alle (ontwerp)besluiten wordt de procedure overzichtelijk en transparant. Bovendien wordt hiermee een optimale doorlooptijd van de procedure bewerkstelligd.

1.2 Huidige situatie

Kadastraal is de locatie bekend gemeente Oostburg sectie N-nummers 1340, 1479, 1480, 1571 en 1572. Figuur 1 geeft een overzicht van de huidige bouwwerken (A t/m H). Op het perceel 1571 is een bedrijfswoning (H) met bijgebouwen aanwezig. Op het perceel 1479 is het gebouw gelegen waar Juutsom nu zijn activiteiten uitoefent zijnde kantoor, wonen en gemeenschappelijke ruimtes (A). Dit gebouw is vergund in 2007. Op het perceel 1480 is een schuur aanwezig voor wijnmakerij en proeflokaal (D en E), vergund 24 juli 2020. Ten zuiden van de wijnmakerij is een kapschuur aanwezig (C). Op nummer 1572 is de schuur (schapenstal, letter B) aanwezig die zal worden omgebouwd voor dagbesteding. Tevens is een paardenstal (G) aanwezig en zijn tijdelijke containers geplaatst voor opslag. Aan de westzijde van het plangebied is op circa 163 meter van het bouwvlak het dichtstbijzijnde object, zijnde een agrarisch bedrijf (Nozemansweg 8), gelegen. Eigenlijk staan alle gebouwen en de activiteiten die worden uitgevoerd in het verlengde van de zorg en het onderhoud en beheer van het domein.



Figuur 1: Uitsnede inpassingsplan bestaande situatie met bouwwerken.

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de huidige activiteiten planologisch te waarborgen en de nieuwe gewenste bouwactiviteiten mogelijk te maken. Hiervoor dient de bestaande bestemming Agrarisch te worden gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk. Voor de reeds aanwezige activiteiten wordt een specifieke aanduiding toegevoegd. Tevens wordt het bouwvlak vergroot om de nieuwe stal en de dierenverblijven te kunnen realiseren. De inhoudsmaat voor de bedrijfswoning blijft overeenkomstig de huidige inhoudsmaat en de feitelijke omvang ook na de wijziging van Agrarisch naar Maatschappelijk 1.000 m³.

Uitbreiding

De extra uitbreidingsruimte van het bestemmingsvlak is van belang voor de realisatie van extra stalruimte voor de dieren. De paardenstal aan de noordzijde van het bouwvlak is belangrijk voor de interactie met paarden (I). De omliggende landbouwgrond wordt omgezet naar weiland zodat de dieren eenvoudig vanuit de stal naar het weiland kunnen. Een andere uitbreiding is gelegen aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak. Hier worden kleinschalige dierenverblijven geplaatst welke worden overgenomen van Jodi Sintepier (J).

Gebouw B zal van functie wijzigen. De huidige schapenstal wordt omgebouwd naar kantoor en activiteitenruimte. De bijbehorende omgevingsvergunning bouw is hiervoor ingediend en wordt door middel van de coördinatiebesluit gezamenlijk met het bestemmingsplan doorlopen. De activiteiten zijn gericht op dagbestedingsactiviteiten voor met name de nieuwe doelgroep vanuit Jodi Sintepier. Tevens wordt voor de uitbreiding van het aantal cliënten kantoorruimte voorzien. Voor de exacte tekeningen wordt verwezen naar de omgevingsvergunning bouw welke gecoördineerd wordt doorlopen met deze bestemmingsplanprocedure.



Figuur 2: Uitsnede inpassingsplan nieuwe situatie met bouwwerken.

De ontwikkeling is opgenomen in het plan voor landschappelijke inpassing. De nieuwe paardenstal wordt omgeven door bestaande groene elementen. Aan de noordzijde, aan de rand van het perceel, is een haag met diverse streekeigen soorten aanwezig. In deze haag is tevens een rij bomen aanwezig. Aan de westzijde is een wijngaard gesitueerd met aan de rand een houtwal. Aan de oostzijde van de nieuwe weide wordt een rij knotwilgen geplant op minimaal 7 meter van de watergang. Deze rij sluit aan bij de bestaande rij knotwilgen aan de zuidzijde van de nieuwe weide. In de weide wordt een bomengroep geplant zoals ook reeds aanwezig is in de westelijk gelegen weide. De bomengroep biedt schaduw en beschutting aan de dieren in de weide. De toe te passen beplanting dient streekeigen te zijn en in dit specifieke geval geschikt te zijn voor een dierenweide.

Bomen en struiken kunnen giftig zijn of bij het eten van grote hoeveelheden bladeren of taken problemen veroorzaken.

Bij de wijnmakerij en het proeflokaal wordt een overkapping gemaakt om hooi en stro op te slaan. Door de ingreep verdwijnen de tijdelijke containers waardoor het rommelige beeld ter plaatse zal verdwijnen. Aan de zuidzijde van de bebouwingscluster wordt een ruimte voorzien waarin diverse nieuwe dierenverblijven opgericht kunnen worden. Het bestaande bos ter plaatse zal de nieuwe dierenverblijven opnemen in de omgeving.

De nieuwe ingrepen hebben weinig invloed op de uitstraling van het landgoed. Doordat er reeds een solide groenstructuur op de locatie aanwezig is zal de impact op de omgeving zeer beperkt zijn. Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 1 en de uitvoering en instandhouding is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

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 de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaak van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van

maatschappelijke behoeften'.

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 werken we aan onze 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.

Het planvoornemen betreft de wijziging van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Maatschappelijk. De huidige locatie wordt reeds gedeeltelijk als zodanig gebruikt. Het juist bestemmen conform het vergund en feitelijk gebruik in combinatie met de bouw van een verblijf voor dagbesteding/behandeling en stalruimtes voor deze maatschappelijke functie betreft een uitbreiding van de aanwezige functies. De ontwikkeling zelf is tevens mede gericht op de versterking van het platteland en het leefbaar houden van het buitengebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

2.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie.

Voor wat betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar de maatschappelijke bestemming is er geen beleid opgemaakt of omschreven. De aanwezige activiteiten zijn op deze locatie al geruime tijd een begrip en toont de maatschappelijke behoefte aan voor deze vorm van zorg en educatie. De feitelijke en vergunde situatie wordt op deze wijze geformaliseerd en vastgelegd conform de huidige planologische mogelijkheden in lijn met het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. Van strijdigheid met provinciaal beleid is geen sprake.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de kaarten behorend bij de Verordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebieden welke zijn benoemd dan wel zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28 en daarbij behorende kaartmaterialen.

De ontwikkeling is voorzien van een goede landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting. In bijlage 1 is het plan toegevoegd en nader toegelicht. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor wat aanleg en instandhouding.

2.2 Gemeentelijk beleid

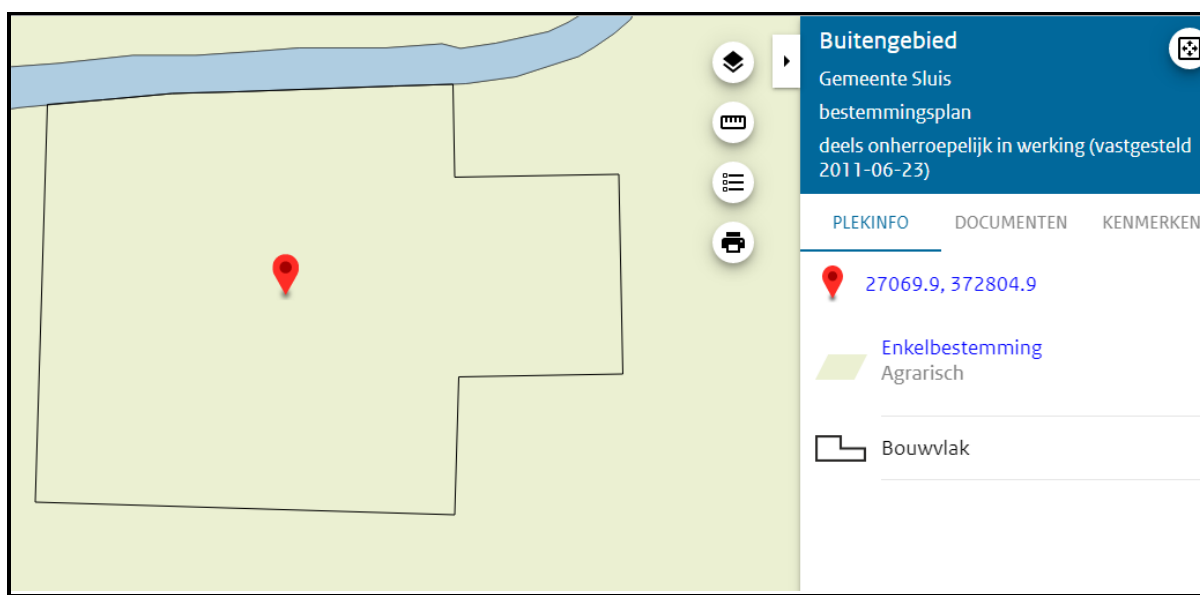
Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

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

ordering. 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, bestemmingsplannen en projecten. De structuurvisie geeft voor het onderdeel zorg en wonen aan dat veel voorzieningen in de zorg onder druk staan. Formeel is de gemeente niet verantwoordelijk voor deze voorzieningen, maar ze zijn wel van groot belang voor de leefbaarheid en de veiligheid van inwoners en voor het vestigingsklimaat. Een voorziening in landelijk gebied zoals Juutsom is een uniek concept en draagt bij aan een vollediger aanbod van zorg.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie Oranjedijk 1A gelegen binnen de bestemming Agrarisch en de aanduiding bouwvlak.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied locatie Oranjedijk 1A

De locatie alwaar de uitbreiding plaats zou vinden is gelegen binnen de enkel bestemming Agrarisch. Het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Maatschappelijk is niet rechtstreeks toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Beschermde natuurgebieden liggen aangrenzend aan het plangebied. Van effectief ruimtebeslag op deze gebieden is geen sprake. Het plangebied is geen Beschermde Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied (Groote Gat) bedraagt circa 2,32 kilometer. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat voor een bestemmingswijziging is gekeken naar het effect van de bouwfase en gebruiksfase. Bij de gebruiksfase is gekeken naar situatie waarbij het beoogde project per saldo zelf niet leidt tot een significante toename van N-depositie binnen de begrenzing van het project of de locatie. Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect in de

bouwfase nihil is. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de bouw- en aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk, zie bijlage 2.

Naast de Natura2000 gebieden waarborgt de Wet natuurbescherming de belangen van de aanwezige flora en fauna in andere natuurgebieden. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere natuurgebieden gelegen. Dichtstbijzijnde aangewezen welke is aangewezen als bestaande natuur binnen het Natuurnetwerk Zeeland betreft de Oranjedijk, zie figuur 4. Deze dijk is aangewezen als bestaande natuur, binnendijk nieuw. Voor wat betreft een binnendijk is opgenomen dat de afwegingszone van 100 meter op basis van provinciaal beleid niet van toepassing is. De ontwikkeling heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor omliggende bestaande natuurgebieden.

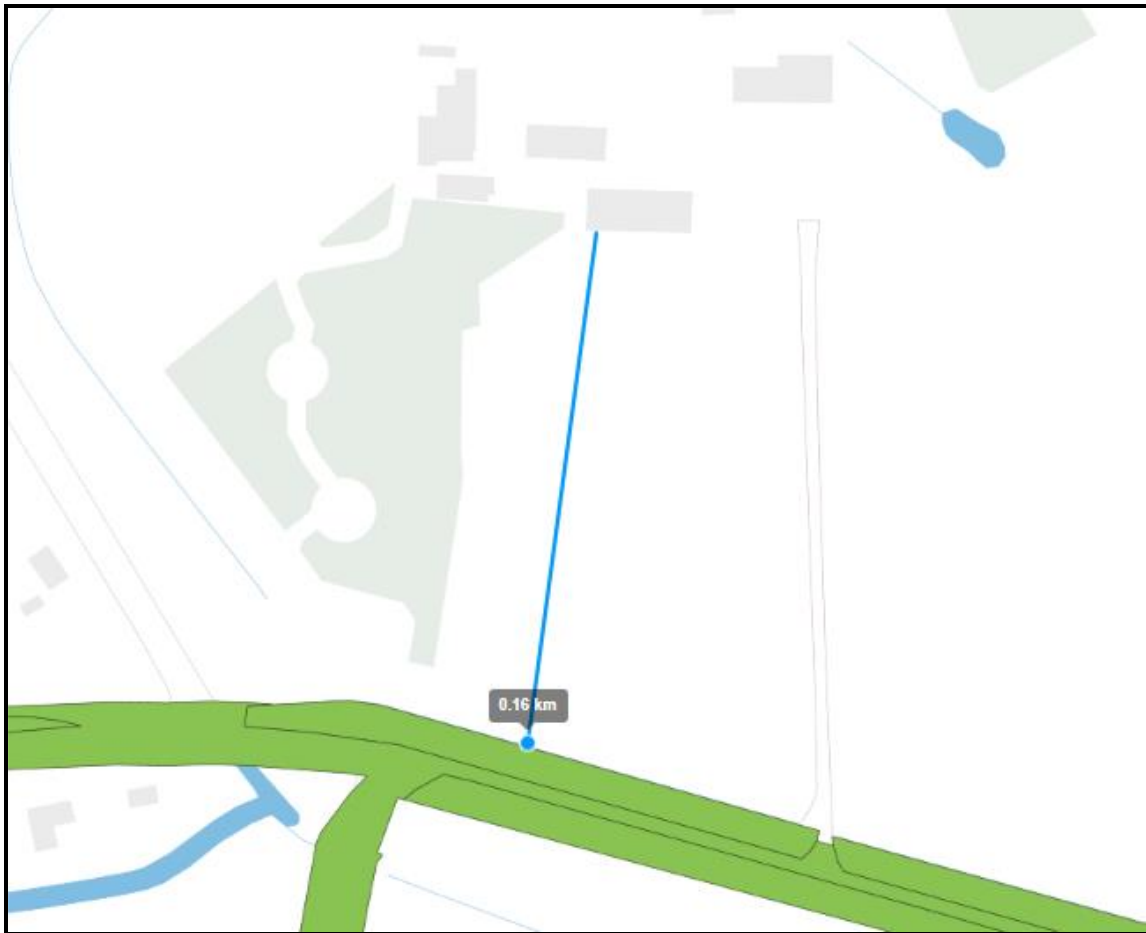
Voor de gewenste functiewijziging van de bestaande schapenstal is een Quicksan natuurwetgeving opgesteld door adviesbureau Wieland. In de Quicksan wordt als volgt geconcludeerd:

Op de locatie Oranjedijk 1a in Waterlandkerkje wordt een bestaande landbouwschuur verbouwd. De schuur is in gebruik voor opslag van materialen en het huisvesten van dieren. De schuur wordt dagelijks intensief gebruikt.

Voor de verbouwing dient rekening gehouden te worden met beschermde soorten. De schuur is niet geschikt voor grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. De bebouwing is geschikt als broedplaats voor algemene broedvogels als boerenzwaluw, holenduif, winterkoning en kauw. Het dak is geschikt voor de huismus. Hier vinden geen werkzaamheden plaats. Voor andere soorten waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is, is de bebouwing niet geschikt. Door de werkzaamheden uit te voeren (op te starten) buiten de broedperiode kan voorkomen worden dat broedende vogels verstoord worden. Voor andere soorten is de bebouwing niet geschikt.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.

Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. De Quicksan natuurwetgeving is bijgevoegd als bijlage 3.



Figuur 4: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb 2023)

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.

De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap met in de omgeving enkele burgerwoningen en agrarische bedrijven. Het perceel is gedeeltelijk bestemd voor wonen en agrarische doeleinden.

Toetsing

Binnen het plangebied geen Rijksmonumenten of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. Tevens zijn rondom het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. Uit de CHS kaart van de provincie Zeeland volgt dat er geen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied zijn gelegen. De naastgelegen Oranjedijk is aangeduid als kenmerkend element echter heeft de functiewijziging geen invloed op dit waardevolle element. De omliggende boerderijen Nozemansweg 8 (MIP) object en Nozemansweg 7 (indicatief eindoordeel: C) zijn op volgende afstand gelegen en ondervinden geen nadeel van de functiewijziging en de gewenste uitbreiding, zie figuur 5. De voorgenomen ontwikkeling levert geen strijdigheden op voor cultuurhistorische relevante waarden.



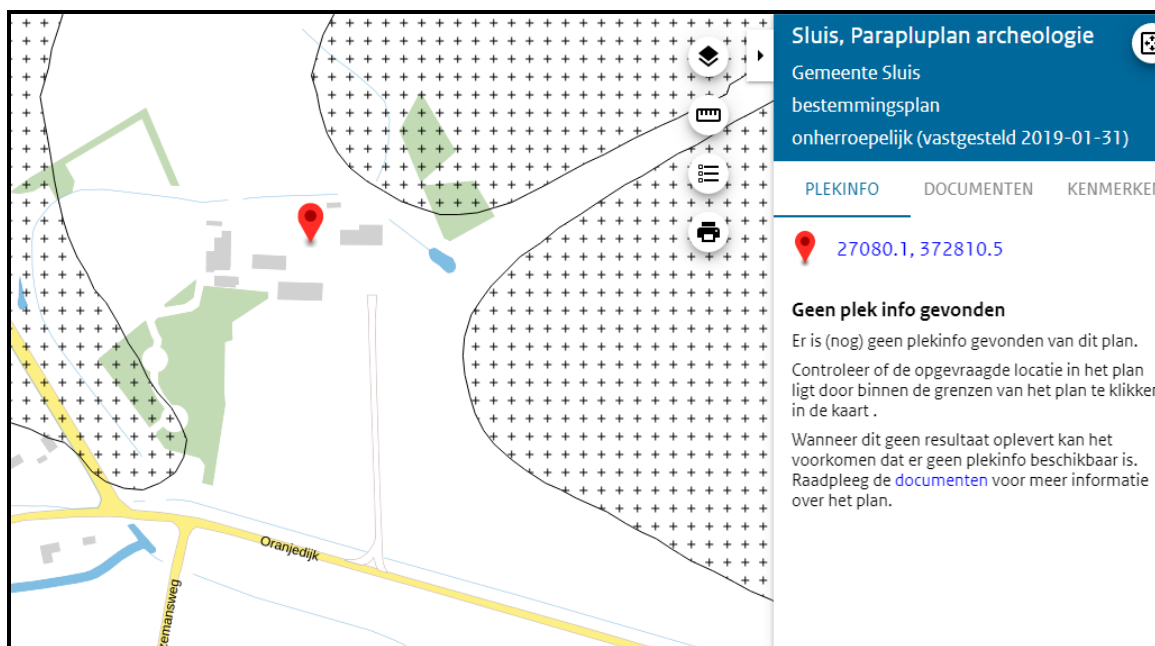
Figuur 5: Uitsnede CHS-kaart provincie Zeeland (Geoweb 2023)

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is 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 ex situ worden bewaard.

Archeologiebeleid

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis archeologiebeleid vastgesteld. In 2017 is het archeologiebeleid 1^e herziening vastgesteld. Dit beleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie, dat op 31 januari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied is in het Parapluplan eveneens niet aangeduid als archeologisch waardevol. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 6: Uitsnede kaart Parapluplan archeologie

Het Bevoegd Gezag wijst erop dat een persoon bij bodemverstorende activiteiten conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016, anders dan bij het doen van een archeologisch onderzoek iets vindt (vondsten en/of grondsporen) waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit binnen drie dagen dient te melden bij de minister van OCW. In de praktijk komt dit erop neer dat archeologische toevallsvondsten worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in Amersfoort of bij de gemeentelijk archeologisch adviseur van Sluis. Deze algemene meldingsplicht is altijd van toepassing en dus ook in gebieden die bij voorbaat zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en gebieden die na archeologisch (voor)onderzoek zijn vrijgegeven voor ontwikkeling. Het is mogelijk dat na melding blijkt dat het om een vondst gaat waarvoor het bevoegd gezag (in deze de gemeente Sluis) nader onderzoek vereist. Indien er geen melding wordt gemaakt van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Oranjedijk. Deze weg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en heeft een maximum rijsnelheid van 60 km/uur. De Oranjedijk is een straat met name wordt benut door bestemmingsverkeer.

De aantal verkeersbewegingen welke behoren bij deze activiteit (dagbesteding) is niet weergegeven in het Paraplulherziening Parkeren dan wel opgenomen in de CROW-normering. Naar verwachting zal het aantal verkeersbewegingen, op basis van 15 extra cliënten en 3 werknemers, in theorie met maximaal 36 verkeersbewegingen per dag toenemen. In praktijk worden cliënten vaak opgehaald met een bus en weer thuisgebracht waardoor het aantal verkeersbewegingen beduidend lager zal zijn. Deze beperkte uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen past binnen de huidige wegenstructuur.

Door de wijziging van de bestaande stal naar dagbesteding en therapiesessies wordt ruimte gecreëerd voor meer cliënten. De nieuwe bouwwerken betreffen een stal van circa 290 m² en enkele kleine dierenverblijven van in totaal maximaal 150 m². De stal is ter vervanging van de oude

schapenstal en de kleinere dierenverblijven zijn niet groot van oppervlak (in totaliteit max 150 m²). Hoewel deze activiteit niet rechtstreeks staat opgenomen in het Facet bestemmingsplan Parkeren kan de activiteit dagbesteding het meest vergeleken worden met de categorie arbeidsintensief/bezoekersextensief, rest bebouwde kom met een norm van 2,35 per 100 m². Op basis van deze norm zijn $134/100 \times 2,35 = 3,1$ parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor de extra dierenverblijven kan de categorie arbeidsextensief/bezoekersextensief rest bebouwde kom met een norm van 1,05 worden gehanteerd. $440/100 \times 1,05 = 4,62$. In totaliteit dienen op basis van deze normen 8 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het uit te breiden parkeerterrein.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen dient evenals bij het aantal verkeersbewegingen te worden opgemerkt dat een groot aantal cliënten wordt opgehaald en thuisgebracht, waardoor de extra parkeerbehoefte ook gering zal zijn.

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 op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Vuilwater wordt door middel van een IBA afgevoerd. De capaciteit dient in overleg met Waterschap Scheldestromen gekozen te worden, dit op basis van het aantal personen dat er verblijft. Naar verwachting is dat een IBA 3. 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. Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een bestemmingsplan eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging.

In het onderliggende geval is er sprake van een functiewijziging. Van de voormalige schapenstal (gebouw B) zijn geen directe en/of indirecte bronnen bekend die van invloed zouden kunnen zijn op de bodemkwaliteit. Hierdoor is het risico ten aanzien van de volksgezondheid en het milieu nihil. De nieuw te bouwen bouwwerken zijn binnen het plan voorzien op een locatie die op basis van de historische kaarten onverdacht zijn. Deze locaties zijn voor zover bekend altijd landbouwgrond/weiland geweest. Op basis van deze gegevens is bodemonderzoek t.b.v. de aangevraagde functiewijziging niet noodzakelijk.

Indien grond ten behoeve van bouwwerkzaamheden en/of andere activiteiten wordt ontgraven en afgevoerd, kan het mogelijk worden geacht dat de vrijkomende grond gekeurd en getoetst dient te worden aan het Besluit bodemkwaliteit. Dit kan middels een partijkeuring conform BRL SIKB1000, protocol 1001, of op basis van een kwaliteitskeurmerk van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis.

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Oranjedijk binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling (in theorie) toenemen met 18 auto's per dag. Er is sprake van een goede ontsluiting naar de openbare weg, waarbij tevens op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer zal niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen dan wel geluidsgevoelige objecten opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving, dan wel geluidsoverlast van de omliggende wegen ten opzichte van het gebruik van de gebouwen.

3.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De bouwactiviteiten betreffen een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. De ontwikkeling resulteert in 18 extra autobewegingen per dag. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		18
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7: Nibm-tool

Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

Geconcludeerd kan worden dat het verbouwen van de bestaande schapenstal, de bouw van de nieuwe stal en de bouw van de losse dierenverblijven niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

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. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

De locatie is gelegen in het buitengebied van Sluis. Dichtstbijzijnde bedrijfslocatie betreft de Nozemansweg 8. Dit is een agrarisch bedrijf zijnde akkerbouwbedrijf. Op basis van de VNG-richtafstanden wordt voor een akkerbouwbedrijf voor het onderdeel geluid een afstand van minimaal 30 meter gehanteerd. Aan deze richtafstand wordt met een afstand van 163 meter ruimschoots voldaan. Andere bedrijvigheid is in de nabije omgeving niet aanwezig.

3.11 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 plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																						
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table> <tr> <td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr> <tr> <td>dakopper vlak</td><td>1800</td><td>2240</td><td>1</td></tr> <tr> <td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>90</td><td>2</td></tr> <tr> <td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr> <tr> <td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr> </table>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	1800	2240	1	dichte bodemver harding	0	90	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4	<i>Het plan bestaat uit de bouw van een stal 290 m² en meerdere kleinere dierenverblijven van in totaal circa 150 m². Het hemelwater wat neervalt op de kleine dierenverblijven zal via natuurlijke infiltratie worden opgenomen door in de bodem. De nieuwe stal heeft een oppervlak van 290 m² en het hemelwater zal worden geloosd op het oppervlaktewater. Voor deze 290 m² is extra waterberging noodzakelijk. Hiervoor dient $290 \times 0,075 = 21,75 \text{ m}^3$ extra waterberging gerealiseerd te worden. De compensatie bestaat uit de verbreding van de naastgelegen sloot.</i>	
	huidige situatie	na realisa tie																					
dakopper vlak	1800	2240	1																				
dichte bodemver harding	0	90	2																				
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																				
wateropp ervlak	0	0	4																				

	<i>Waterberging is tevens opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels. Aanleg vindt plaats in overleg met het waterschap. Hemelwater afkomstig van de nieuw aan te leggen verharding (zijnde het nieuwe pad naar de nieuwe stal=3x30meter) zal afvloeien en via natuurlijke infiltratie naar de bodem worden afgevoerd.</i>
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.	<i>Hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de nieuwe situatie wordt hemelwater van de nieuwe stal worden afgevoerd naar de naastgelegen sloot. Vuilwater van de locatie wordt aangesloten op de IBA. In overleg met Waterschap Scheldestromen moet gekozen worden voor een IBA klasse 3, gebaseerd op het aantal personen dat er verblijft.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt via de bodem 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>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De aanwezige sloot zal worden verbreed. Er worden geen nieuwe solitaire waterpartijen aangelegd.</i>

Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de beschermingszone (7 m uit de insteek van de sloot aan noordzijde) in het kader van de Keur watersysteem. Deze zal vrij van bebouwing en obstakels worden gehouden.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Het bestemmingsvlak wordt mede vergroot over de huidige sloot. De sloot zelf mag niet worden bebouwd en ook bij de bouw van de nieuwe stal wordt rekening gehouden met de beschermingszone. Deze aspecten zijn vastgelegd op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de opslagloods zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Oranjedijk. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>De nieuwe activiteiten resulteren in een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden.</i> <i>De gebouwen worden bereikt via de Oranjedijk. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De bouwactiviteiten vinden plaats buiten de bebouwingsvrije strook van 20 meter vanaf de as van de weg.</i>

4. Juridisch

4.1 Algemeen

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

4.2 Verbeelding

Maatschappelijk

Voor het plangebied wordt de bestemming maatschappelijk opgenomen inclusief een bouwvlak en de specifieke bouwaanduiding – geen bebouwing.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

5. 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 met 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.

In relatie tot de gewenste bouwwerkzaamheden is voor dit bestemmingsplan geen sprake van een bouwplan in relatie tot artikel 6.2.1. Bro. Wel zal in een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken worden vastgelegd omtrent planschade en uitvoering van de landschappelijke inpassing.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Naar aanleiding van het vooroverleg wordt het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Overeenkomstig de wettelijke procedure in

de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Na deze zes weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Sluis. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State. De omgevingsvergunning bouw wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders. Zowel het vastgestelde bestemmingsplan als de verleende omgevingsvergunning worden wederom gezamenlijk ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure. De termijn van beroep bedraagt 6 weken en binnen deze zes weken kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan of verleende omgevingsvergunning of beide beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

6.2 Conclusie

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.