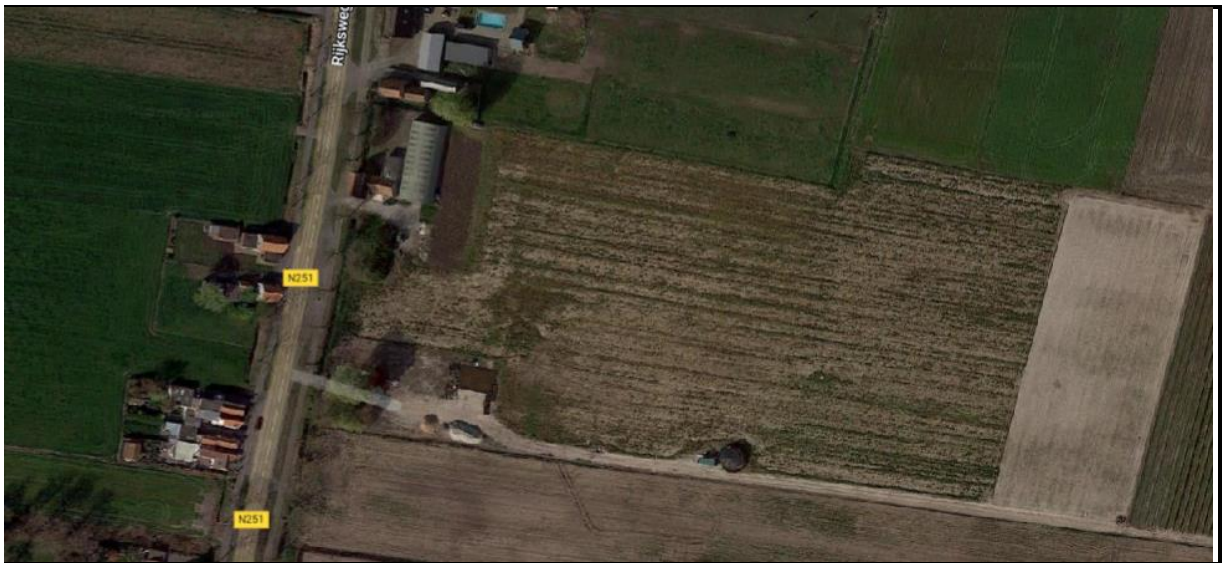


Wijzigingsplan

Rijksweg 32, Eede



Wijzigingsplan

Vergroting agrarisch bouwvlak

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 25 april 2023

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wpriksweg32-VG01

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Ruimtelijke aspecten.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	12
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	13
3.5	Technische infrastructuur.....	13
3.6	Bodem	13
3.7	Geluid	14
3.8	Luchtkwaliteit.....	14
3.9	Externe veiligheid	15
3.10	Milieuzonering	15
5.	Waterparagraaf	16
5.1	Watertoets	16
6.	Afwegingen	18
7.	Juridisch.....	19
7.1	Algemeen.....	19
7.2	Verbeelding	19
7.3	Regels	19
8.	Economische uitvoerbaarheid.....	19
9.	Maatschappelijke haalbaarheid	20
	Bijlage 1. Landschappelijke inpassing	
	Bijlage 2. AAZ-advies	
	Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Rijksweg 32 Eede is het agrarisch bedrijf van (initiatiefnemer) gevestigd. Initiatiefnemer exploiteert mede vanuit deze locatie een kwekerij van asperges, blauwe bessen en bomen. De oude agrarische bebouwing inclusief de bedrijfswoning zijn inmiddels gesaneerd. Om de huidige agrarische activiteiten op een juiste wijze uit te kunnen oefenen is een nieuwe bedrijfsloods en bedrijfswoning noodzakelijk. Om deze gebouwen op een goede bedrijfstechnische wijze te realiseren dient de vorm van het huidige agrarische bouwvlak te worden aangepast en vergroot.

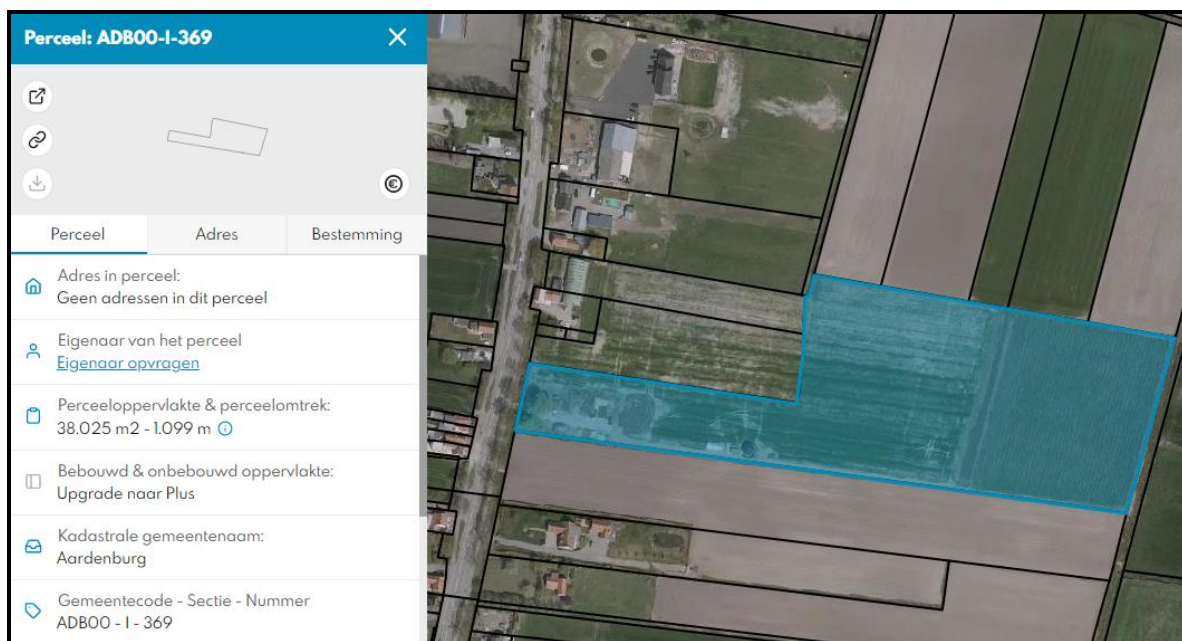
Het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer beschikt op de locatie aan de Rijksweg 32, Eede over een agrarisch bouwvlak van circa 6.000 m² en ligt als smalle strook direct aan de Rijksweg. Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken van vorm te veranderen en te vergroten. Initiatiefnemer heeft de gemeente Sluis verzocht om vormverandering en vergroting van het bouwvlak naar 1 hectare.

Het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied, artikel 9.7.1. biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een agrarisch bouwvlak te vergroten. Het college heeft het verzoek vervolgens voorgelegd aan de Agrarisch Adviescommissie Zeeland, waarna mede op basis van het advies, het college per brief op 21 december 2021 positief op het verzoek heeft gereageerd.

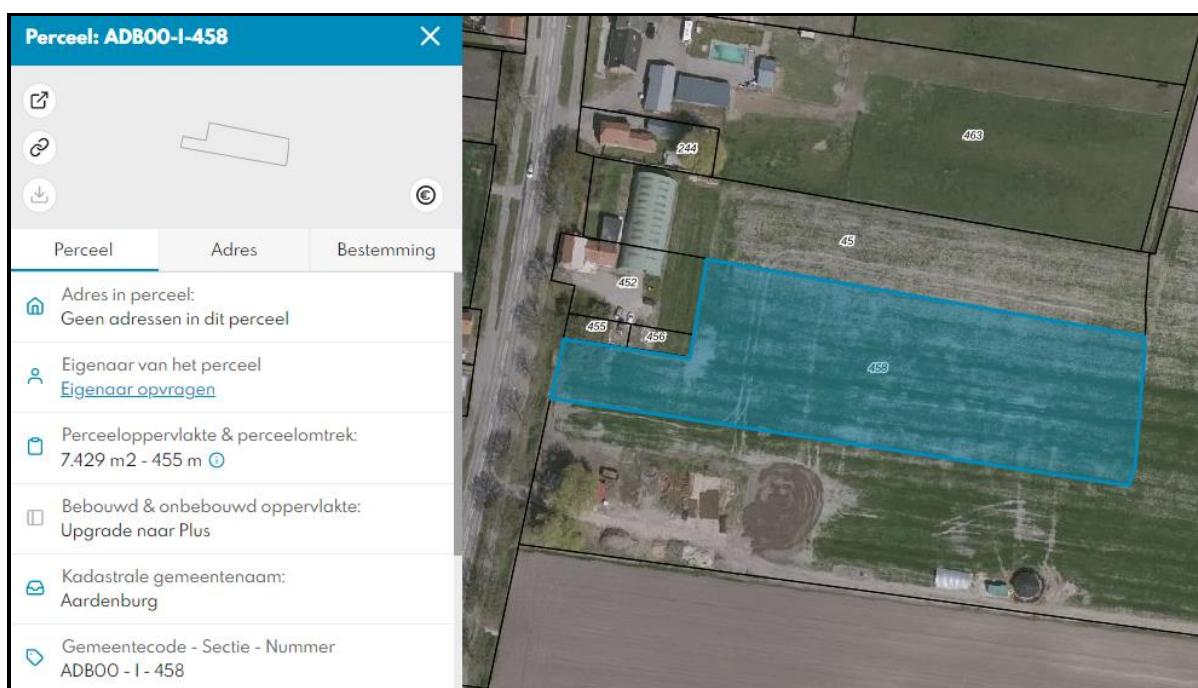
Tevens wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de vorm en het vergroten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

1.2 Huidige situatie

Het plangebied Rijksweg 32, Eede is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Aardenburg, sectie I, nummers 369 en 458. De locatie is gelegen aan de rand van het dorp Eede. De meest nabijgelegen woningen liggen op een afstand van circa 20 meter (Rijksweg 34, 43 en 45, Eede). Dit zijn eveneens de meest nabij gelegen gevoelige objecten.



Figuur 1: Locatie gehele plangebied Oostburg, sectie I 369 (Kadastralekaart.com)



Figuur 2: locatie plangebied kadastraal perceel Aardenburg I 458 (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om voor het bestaande agrarische bedrijf een loods met bedrijfswoning te realiseren. De huidige activiteiten van asperges, bessen en met name boomteelt vergen een deugdelijke opslagloods en een bijbehorende bedrijfswoning om de aanwezige bedrijfsactiviteiten uit te kunnen oefenen. Om deze gebouwen op een juiste bedrijfstechnische wijze in te passen op het bouwvlak is verzocht het bouwvlak aan te passen. Alle agrarische bedrijven in de gemeente Sluis beschikken over een bouwvlak van 1 hectare. Gezien de huidige bedrijfsvoering is deze oppervlakte ook van toepassing voor initiatiefnemer. Naast een vergroting van het bouwvlak wordt gezien de

huidige perceelsindeling het bouwvlak naar achteren verplaatst om zo een ruimere afstand tot de weg te hanteren en de inrichting van het bouwvlak te optimaliseren. Het bouwplan voor de loods en de bedrijfswoning worden ingediend bij de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde een struweel van 5 meter breed voorzien. Dit struweel bestaat uit streekeigen soorten struiken en bomen. Het struweel aan de oost- en zuidzijde wordt onderbroken zodat er zichten op het omliggende landschap behouden blijven. Langs drie zijden van het nieuwe bouwvlak wordt een struweel voorzien. Het struweel bestaat uit inheemse streekeigen soorten en kent een brede bloeihoogte.



Figuur 3: Landschappelijke Inpassing OMNA 2 augustus 2022

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens een conclusie weer van de voorgaande hoofdstukken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 9 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

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.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. De gewenste optimalisatie van het agrarisch bouwvlak is in het belang van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In de Omgevingsvisie zet de provincie Zeeland in op grondgebonden en biologische landbouw. 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 oppervlaktematen voor grondgebonden agrarisch bouwvlakken.

Initiatiefnemer exploiteert een bestaand volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf. Voor de (biologisch) grondgebonden landbouw wil de Provincie Zeeland zoveel als mogelijk de 'eigenschalligheid' van agrarische ondernemers bevorderen. Onder eigenschalligheid wordt verstaan dat agrarische ondernemers inzetten op een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf die het beste aansluit bij de ondernemer, de omgeving, de afzetmarkt en de toegevoegde waarde die bij het desbetreffende bedrijf kan worden gerealiseerd. Afhankelijk van de bestaande bedrijfsstructuur zijn daarbij aspecten als schaalvergroting, verbreding, deeltijd-landbouw of combinaties daarvan aan de orde.

In het onderhavige geval is sprake van de vormverandering en vergroting van een agrarisch bouwvlak. De provincie stelt zelf geen voorwaarden aan de omvang van agrarische bouwvlakken. De planologische mogelijkheid om een bedrijfswoning en loods te realiseren is al aanwezig. Om de uitbreiding te beoordelen is het verzoek voorgelegd aan de Agrarisch Adviescommissie Zeeland (AAZ). Het originele verzoek betrof een uitbreiding naar 1,5 hectare. De AAZ heeft hierop gereageerd dat de huidige omvang van het bedrijf nog niet van dien aard is dat een vergroting naar 1,5 hectare gerechtvaardigd is, zie bijlage 2. Wel is sprake van een agrarisch bedrijf en is het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk om bedrijfsgebouwen te realiseren. Voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf hanteert de gemeente Sluis een oppervlakte van 1 hectare bouwvlak. Deze hectare wordt door middel van dit wijzigingsplan op de juiste locatie gepositioneerd. De ligging is zowel voor initiatiefnemer als voor naastgelegen percelen het meest ideaal gelegen.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Nadere specifieke eisen worden in de Omgevingsverordening niet gesteld. Wel duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte, artikelen 2.23 tot en met 2.28, geraadpleegd. De ontwikkeling is niet in strijd met een gebied met een bijzondere verwachtingswaarde.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

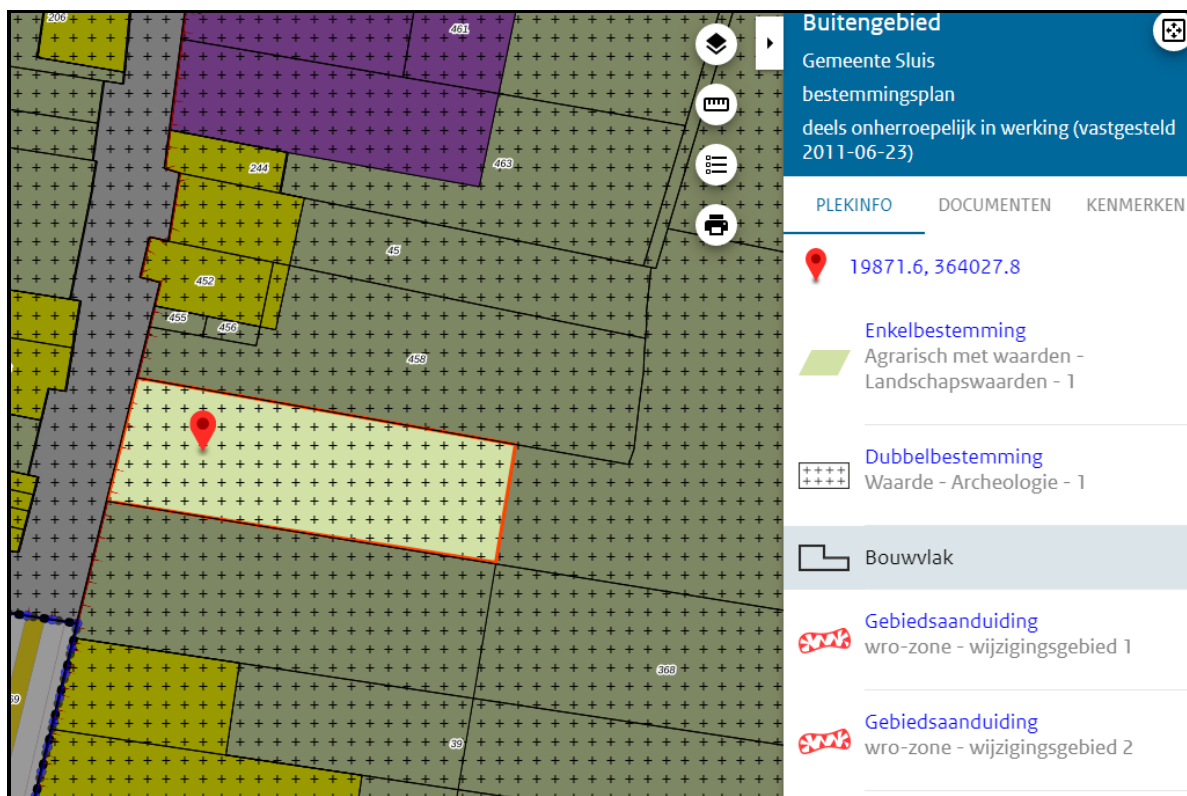
De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De 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, bestemmingsplannen en projecten. De gemeente Sluis biedt de agrarische sector de ruimte voor duurzame ontwikkeling en groei. Hiertoe zijn de planologische mogelijkheden voor schaalvergroting verruimd. Grondgebonden agrarische activiteiten passen in het buitengebied van de gemeente Sluis.

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). Het bestaande agrarische bouwvlak is bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden-1', Waarde – Archeologie - 1 en de aanduiding bouwvlak. Tevens is de gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1 van

toepassing. Met de onherroepelijk worden van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is de gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2 geschrapt.

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



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011

De locatie waar de bedrijfswoning en loodsen gerealiseerd zullen worden zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1' en beschikt maar gedeeltelijk over de aanduiding bouwvlak.

Om het agrarisch bouwvlak van 1 hectare op de juiste postie te verplaatsen is het noodzakelijk om op basis van het wijzigingsplan een vergroting en vormverandering van het bouwvlak te realiseren. De wijziging van het bouwvlak dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 9.7.1.

- a. *Het bouwvlak mag worden vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 hectare waarbij het bouwvlak ten hoogste 70% mag worden bebouwd.*

Het bouwvlak wordt van vorm veranderd en vergroot naar 1 hectare. De huidige oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 0,6 hectare. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- b. *Wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; indien er sprake is van een*

bouwvlakvergroting vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens wijziging toe te passen.

De wijziging van het bouwvlak is noodzakelijk voor het reëel agrarisch bedrijf van initiatiefnemer. Bij de locatie worden gronden benut voor bessen- en boomteelt. Om de boomteelt daadwerkelijk de vervolgstap te kunnen laten zetten naar een volwaardig bedrijf is een opslagloods van belang. De huidige omvang omvat nu 10 hectare landbouwgrond waarvan er 6,6 hectare in bewerking (5,3 hectare boomteelt en 1,3 hectare bessen). De andere vier hectare wordt dit jaar omgezet naar boomteelt. Om de groei in de boomteelt daadwerkelijk verder uit te breiden is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering een loods en bedrijfswoning noodzakelijk. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- c. wijziging kan tevens worden toegepast ten behoeve van het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische of monumentale waarden van de gebouwencomplexen zoals genoemd in bijlage [6](#)*

Van cultuurhistorische of monumentale waarden is geen sprake.

- d. Wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden.*

Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden. In de hoofdstukken 3.1 en 3.2 worden deze waarden expliciet omschreven.

- e. Ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in bijlage 7.*

Bijlage 1 omvat het plan voor landschappelijke inpassing. Het bouwvlak wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

- f. Medewerking wordt verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.*

Een overeenkomst zal worden opgesteld. Aan deze voorwaarde zal voldaan worden.

- g. Wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen*

De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In paragraaf 4.5 wordt dit nader onderbouwd.

- h. Er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens wijziging toe te passen.*

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is de watertoets weergegeven. De watertoets wordt ter toetsing voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

Aan alle voorwaarden van artikel 9.7.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening wordt voldaan.

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

3. Ruimtelijke aspecten

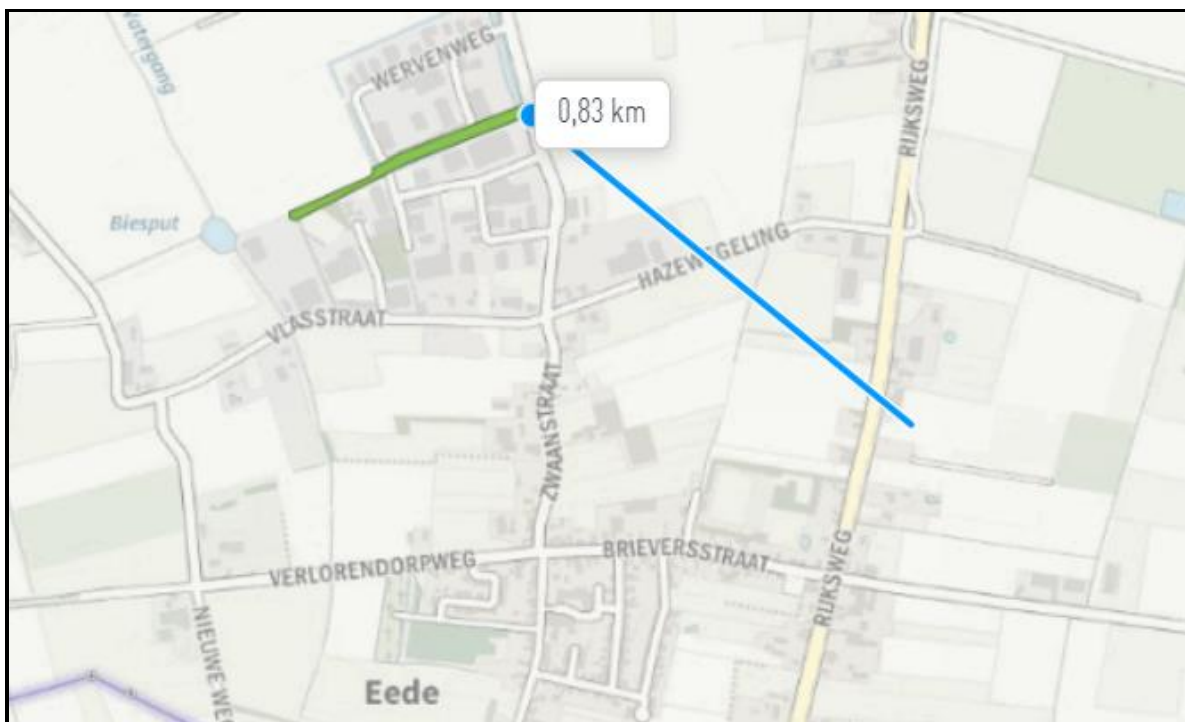
3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 8,1 kilometer. Voor de ontwikkeling is een Aeriusberekening opgesteld. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase is het projecteffect bij het beoogde gebruik nihil. De stikstofdepositie op omliggende gebieden is minder dan 0,005 mol/ha/jaar en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden, zie bijlage 3.

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, bekend als dijken binnendijk nieuw, bedraagt 830 meter. Het gebied is aangemerkt bestaande natuur en hieronder aangeduid in figuur 5. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur 5: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb Zeeland 2022)

De locatie aan de Rijksweg is momenteel in gebruik als terrein voor opslag en is gedeeltelijk verhard. Mogelijk komen er algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren. Gezien de aard van het plan en in het bijzonder het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Hoewel de gronden intensief worden gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

3.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Op de locatie is het reeds mogelijk om een loods en bedrijfswoning te realiseren. De oude woning en bijgebouwen zijn reeds gesloopt. De procedure is enkel noodzakelijk om een bedrijfstechnische betere inpassing te realiseren. De locatie zelf of de directe omgeving is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. In de omgeving is op een afstand van 240 meter een historische boerderij aanwezig. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op de cultuurhistorische waarden in het plangebied of zijn omgeving.



Figuur 6: Kaart cultuurhistorie Zeeland (Geoweb Zeeland)

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.

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. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als Waarde – Archeologie 1. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte groter dan 500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze wijzigingsprocedure betreft het mogelijk maken van een loods en een bedrijfswoning. De totale verstoring zal de vrijstellingsgrond van 500 m² niet overschrijden. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond opnieuw beoordeeld worden. De Waarde - Archeologie 2 zal opgenomen worden op de verbeelding. Tevens dient bij de sloop en de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de vrijstellingsgrond.



Figuur 7: Kaart cultuurhistorie Zeeland (Geoweb Zeeland)

In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Rijksweg in zuidelijke richting, richting de grensovergang met België en in noordelijke richting, richting Aardenburg. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer door een groenstrook. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt, grasberm en fietspad. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Realisatie van de boomkwekerij met bedrijfswoning zal niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op de locatie zelf. Gezien de huidige bedrijfsomvang en het technische aspect dat boomteelt minder productie en dus verkeersbewegingen teweeg brengt dan standaard jaarlijkse gewassen zal in de huidige situatie de verkeersaantrekkende werking geringer zijn dan bij een gangbaar akkerbouw teeltplan. Er was reeds een agrarisch bedrijf aanwezig waarvan de bestaande woning en bedrijfsgebouwen inmiddels zijn gesloopt. De verkeersbewegingen zijn inpasbaar en leiden in de huidige bedrijfsomvang niet tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting.

Op het bouwvlak zelf is voldoende ruimte om auto's en vrachtwagens te parkeren en parkeren langs de openbare weg is dan ook niet noodzakelijk.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Er zal wel een nieuwe aansluiting op de riolering moeten worden aangelegd.

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 geen functiewijziging maar de vergroting en vormverandering van het bestaande agrarische bouwvlak.

De bodemkwaliteitskaart Zeeland duidt de locatie aan als Buitengebied en naaoorlogse woonwijken. De bodem is aangeduid met een achtergrondwaarde. De voormalige bebouwing is reeds gesaneerd. In het huidige geval is geen sprake van een functiewijziging. Voor de vergroting en vormverandering van het bouwvlak is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

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 wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief is gelegen aan de Rijksweg in Eede. Deze straat betreft een 50 km weg en ligt daarmee binnen de daarvoor gesteld 250 meter afwegingszone.

De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Tevens is een ontheffing mogelijk tot 53 dB. De nieuw te realiseren bedrijfswoning is gelegen op meer dan 40 meter van de weg. Gezien de afstand, de maximale snelheid en de inrichting van de locatie zal aan de gestelde norm van 48 dB worden voldaan. Akoestisch onderzoek is voor de ontwikkeling niet noodzakelijk.

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 realisatie van de loods en de bedrijfswoning toenemen. Deze toename is echter van tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie van de bedrijfswoning en agrarisch bedrijf zal niet toenemen. Realisatie van de bedrijfswoning en bijbehorende loodsen zal niet in betekende 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. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

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

3.10 Milieuzonering

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

Dichtstbijzijnde bedrijfslocatie betreft Rijksweg 38. Het bestemmingsplan laat bedrijven tot categorie 2 toe op deze locatie. De richtafstanden voor categorie 2 bedrijven omvat een uiterste minimale afstand van 30 voor een van de aspecten geluid, stof of geur. De afstand van het nieuwe agrarische bouwvlak tot het bestemmingsvlak van deze locatie bedraagt circa 75 meter. Aan de richtafstand kan dan ook worden voldaan.

Op kortere afstand zijn burgerwoningen gelegen. Voor het agrarisch bedrijf is het onderdeel geluid dan bepalend. Hierbij dient gekeken te worden naar de afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de bestemmingsvlak voor woondoeleinden. In de 2^e herziening is per abuis het vlak voor woondoeleinden ten noorden van het agrarisch bouwvlak met 20 meter dichterbij gekomen, waaronder 10 meter op grond van initiatiefnemer. Het nieuwe agrarische bouwvlak is hiermee binnen de richtafstand van 30 meter komen te liggen. Ondanks deze omissie is deze afstand wel aangehouden ten opzichte van de nieuwe ligging van het nieuwe agrarische bouwvlak. Op de verbeelding is dan ook opgenomen dat binnen deze afstand van 30 meter geen bedrijfsgebouwen, exclusief bedrijfswoning is toegestaan. Aan de richtafstand wordt voldaan.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is een watertoets opgesteld welke is 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>398</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De ontwikkeling van de locatie aan de Rijksweg omvat de realisatie van een bedrijfswoning en een loods. Er was een woning en een schuur aanwezig van bij elkaar circa 398 m². De omvang van de huidige bebouwing is nog niet exact bekend. In de regels wordt opgenomen dat binnen een jaar na ingebruikname van de nieuw te bouwen bebouwing, voldaan dient te zijn in de berekende watercompensatie. Bij nieuwe uitbreidingen van het verhard oppervlak dient voor ingebruikname de eventuele watercompensatie berekend en toegepast te worden. Deze extra waterberging wordt gerealiseerd door middel van een verbreding van de aanwezige zaksloot aan de zuidzijde van het perceel. Hemelwater wat op de terreinverharding valt, zal via bodeminfiltratie vertraagd worden afgevoerd. Als de gestelde berging wordt gemaakt in de vorm van een zaksloot die geen verbinding heeft met het oppervlaktewatersysteem moet gerekend worden met 147 mm berging per m2 verhard oppervlak. Indien wel een verbinding wordt</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	398	0	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	398	0	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		

	<i>gemaakt dient te worden gerekend met 75 mm berging per m².</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>De nieuwe woning wordt aangesloten op de riolering. Hemelwater wordt gedeeltelijk geloosd op de nabijgelegen sloot en indien extra waterberging noodzakelijk is op de te verbreden zaksloot aangegeven op de tekening voor landschappelijke inpassing.</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 toegevoegd aan het oppervlaktewater. 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>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>

Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloten welke zijn gelegen langs de Rijksweg.
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.
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).	Nee. Nee. De woning zal bereikt worden via de Rijksweg. Er worden geen uitwegen gewijzigd. Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd. Nee.

6. Abwägungen

Ten aanzien van de vormverandering en vergroting van het agrarisch bouwvlak voor het agrarische bedrijf aan de Rijksweg 32, Eede kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een vormverandering agrarisch bouwvlak past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied waarbij tevens voor het agrarische bedrijf de economische basis verbreed kan worden;
- de wijziging van het bouwvlak is noodzakelijk voor een agrarische doelmatige bedrijfsvoering;

- 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 burgerwoningen vormt het agrarisch bedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

7. Juridisch

7.1 Algemeen

Het 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.

7.2 Verbeelding

De bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden-1' met aanduiding bouwvlak en de gebiedsaanduiding wro -zone - wijzigingsgebied 1 wordt van toepassing voor het plangebied. Tevens wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2 op de verbeelding opgenomen.

7.3 Regels

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

8. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

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

Voor onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade en de realisatie van de landschappelijke inpassing.

9. Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Na de eerste termijn van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen, waardoor het wijzigingsplan vastgesteld wordt. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt opnieuw zes weken ter visie gelegd.

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.