Bouw bewaarloods, Goedleven 8 Waterlandkerkje

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Onderbouwing

Bouw bewaarloods, Goedleven 8, Waterlandkerkje

Opsteller
D.E.C. Vercruijsse
A.B. Verhage

Contactgegevens:
Vlaming & De Zeeuw
A.B. (Bram) Verhage
Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand
T: 0117-700550
E: info@vlamingendezeeuw.nl

Versie: 1 april 2025

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1. Aanleiding 3
1.2. BOPA 3
1.3. Projectgebied 4
1.4. Leeswijzer 4

2. Huidige situatie en voorbereiding 5
2.1. Huidige situatie 5
2.2. Voorbereiding 5

3. Toekomstige situatie 5

4. Visie & beleid 8
4.1. Rijksbeleid 8
4.2. Provinciaal beleid 8
4.3. Gemeentelijk beleid 9

5. Toetsing aan het omgevingsplan 9
5.1. Strijdigheden 9

6. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 11
6.1. Duurzaamheid en gezondheid 11
6.2. Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren 12
6.3. Natuurbescherming 12
6.4. Luchtkwaliteit 15
6.5. Geluid 15
6.6. Omgevingsveiligheid 15
6.7. Archeologie en cultuurhistorie 16
6.8. Bodem 18
6.9. Weging van het waterbelang 18

7. Financiële haalbaarheid 22

1. Inleiding

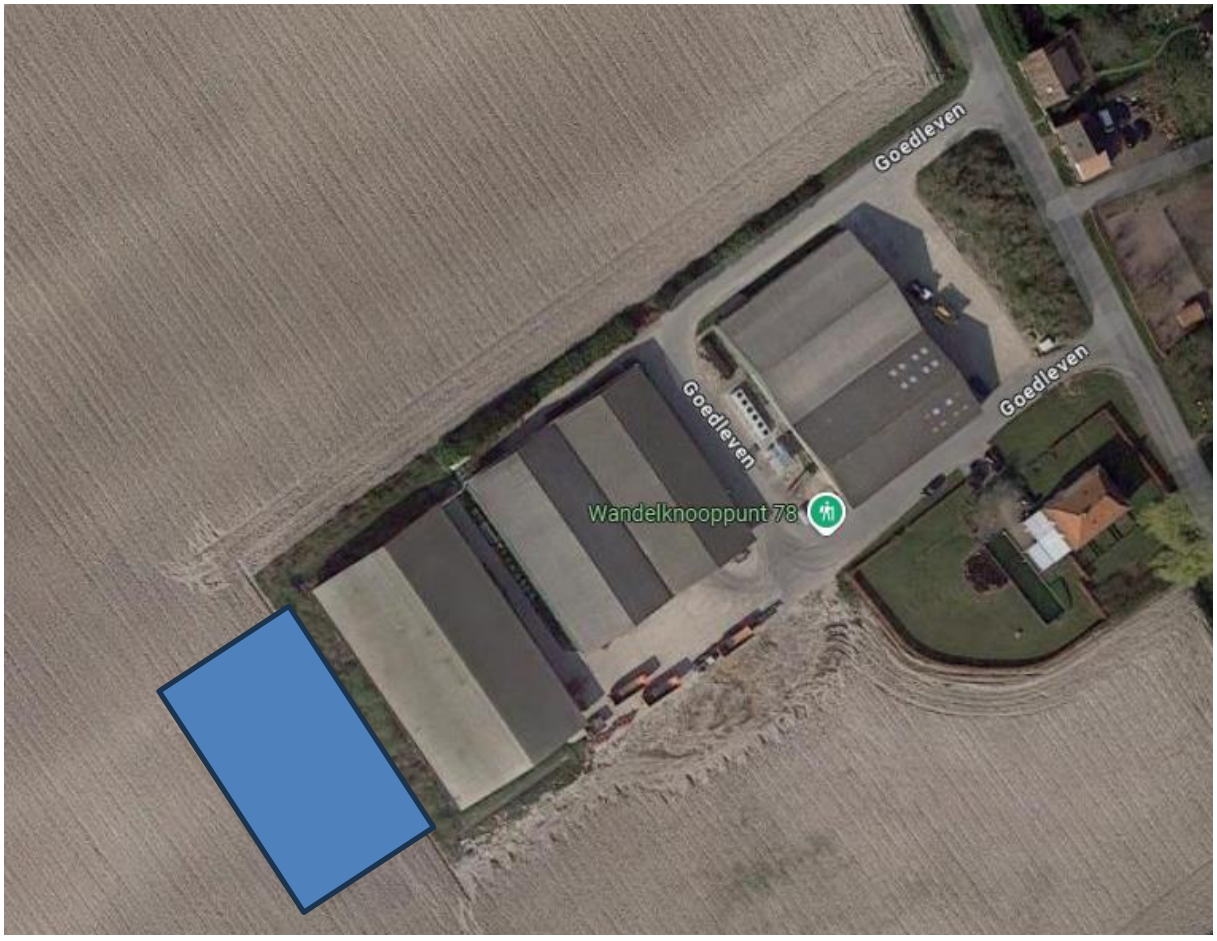
1.1. Aanleiding

Ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en het gebrek aan voldoende opslagmogelijkheden op het bedrijf, heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend voor de bouw van een loods van 1.500 m^2. De loods is noodzakelijk voor de opslag van aardappelen en uien.

Agrarische bedrijfsgebouwen dienen gebouwd te worden op een agrarisch bouwvlak, echter in het geval van initiatiefnemer is het bestaande bouwvlak volledig benut. De nieuwe loods zal buiten het bouwvlak gebouwd moeten worden.

De gemeente Sluis heeft vervolgens de Agrarisch Adviescommissie Zeeland verzocht advies te geven over de noodzaak tot uitbreiding vanuit optiek van de doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Mede naar aanleiding van dit positieve advies heeft de gemeente aangegeven medewerking te verlenen aan de bouw van de bewaarloods.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de gestelde kaders van het omgevingsplan. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.



Figuur 1: Locatie projectgebied. Locatie bedrijf initiatiefnemer, beoogde positie bewaarloods in blauw, Maps.

1.2. BOPA

Het Rijk bepaalt in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de ontwikkeling is het tweede lid van toepassing. In hoofdstuk 4 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de regels uit het omgevingsplan.

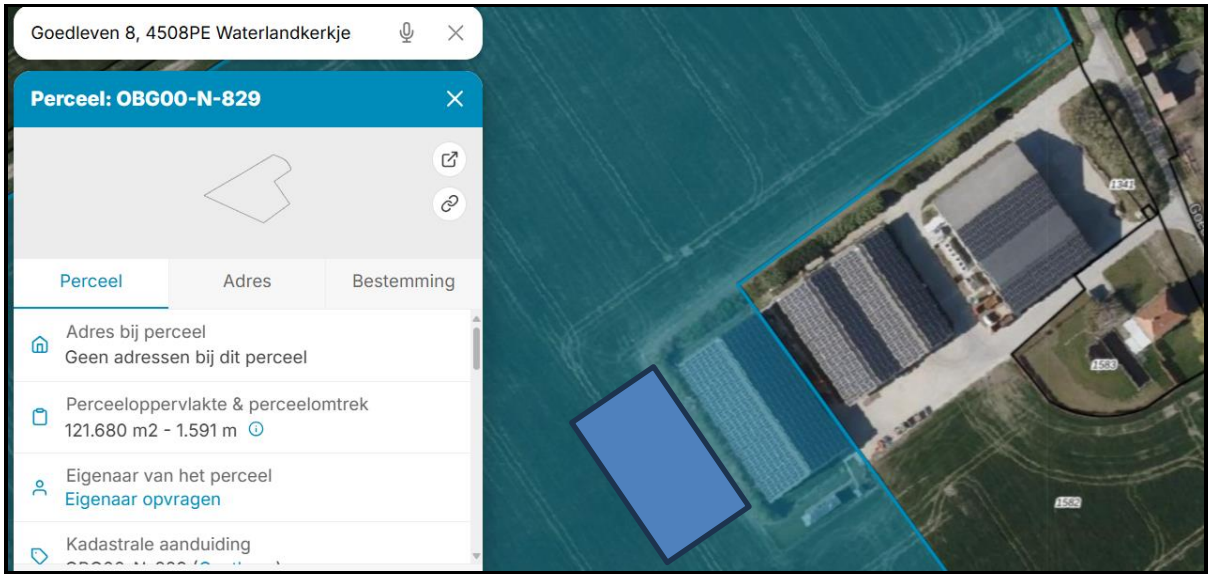
Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl), en;
b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

In dit document wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en aan de beoordelingsregels vanuit het Bkl (aspecten fysieke leefomgeving en milieu).

1.3. Projectgebied

De bewaarloods wordt gerealiseerd op het kadastrale perceel bekend als OBG, sectie N, nummer 829. Het perceel is bij de initiatiefnemer in eigendom. De nieuwe bewaarloods ligt aansluitend aan het agrarisch bouwvlak waar het bedrijf van initiatiefnemer gevestigd is. In de omgeving van het bedrijf zijn agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen. Dichtstbijzijnde object is de burgerwoning op Goedleven 5 die is gelegen op 15 meter van het agrarisch bouwvlak.



Figuur 2: Overzicht kadastraal perceel, kadastralekaart.com

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling. Aansluitend daarop worden de geldende kaders voor de locatie/het gebied verwoord en de visie/doelen voor het gebied beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling nader omschreven.

In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het geldende beleid. In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht.

In hoofdstuk 6 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

2. Huidige situatie en voorbereiding

2.1. Huidige situatie

Het landbouwbedrijf voorziet in de teelt van aardappelen, plantuien, vlas en granen en bewerkt In de huidige situatie is sprake van landbouwgronden. Het bedrijf bewerkte in 2023 in totaal circa 360 hectare, waarbij met name de aardappelteelt een prominente rol speelt. Bewaring met mechanische koeling, met constante temperatuur waardoor langer kwalitatief bewaren mogelijk is.

2.2. Voorbereiding

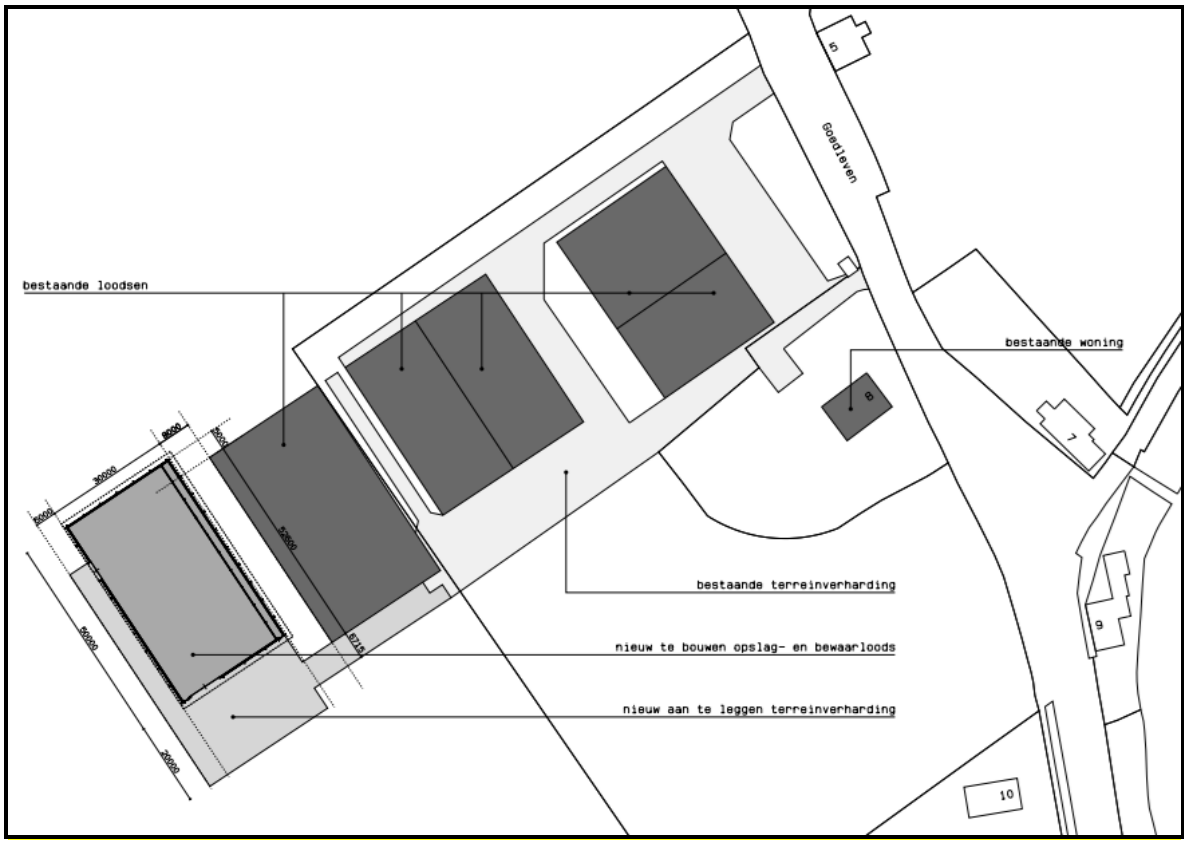
2.2.1. Participatie omgeving

De gemeente Sluis heeft een 'Verordening lijst specifieke gevallen waarbij participatie voor een aanvraag BOPA verplicht is'. Voor de bouw van de bouw van de bewaarloods heeft participatie plaatsgevonden. De omliggende adressen Goedleven 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 Krakeeldijk 2 zijn benaderd per brief (bijgevoegd in bijlage) en er is een bijeenkomst geweest waarbij 5 van de 7 bovenstaande adressen aanwezig waren. Tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat er begrip is voor het initiatief en dat ook duidelijk is waarom de aanvraag is ingediend.

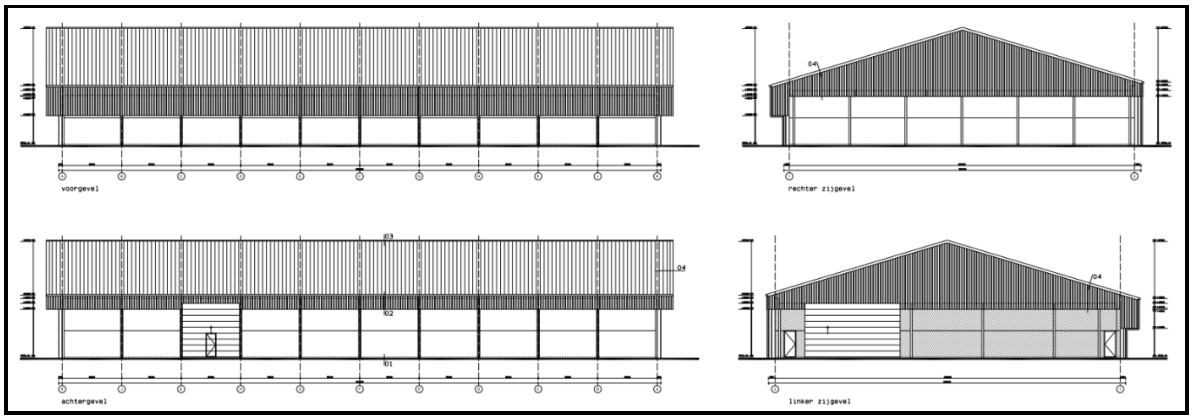
De stukken behorende bij de aanvraag worden ter inzage gelegd zodat eenieder hierop kan reageren.

3. Toekomstige situatie

De bewaarloods wordt gebouwd aansluitend aan de bestaande bebouwing en het agrarisch bouwvlak. De loods krijgt een oppervlakte van 1.500 m^2 en is bedoeld voor de opslag van aardappelen en uien. Rondom de nieuwe loods wordt het gebied landschappelijk ingericht en wordt waterberging gerealiseerd. Ten westen ligt het agrarisch bouwvlak waar het bedrijf van initiatiefnemer gevestigd is. Bijkomend aspect is dat het bewaarloods op deze wijze zo goed mogelijk is ingebed in zijn omgeving en de impact op directe woonomgevingen hiermee gering is.



Figuur 3: Locatie van de nieuwe bewaarloods



Figuur 4: Tekeningen nieuwe bewaarloods

Landschappelijke inpassing

De nieuw te bouwen loods is voorzien aan de westzijde van het bestaande erf. Aan de noord- en westzijde van de nieuwe loods wordt een struweel gecreëerd van 5,5 meter breed. Deze breedte zorgt ervoor dat er voldoende buffer is om het zicht vanuit het landschap op de loods weg te nemen. Deze plantzones worden ingevuld met streekeigen soorten die naadloos aansluiten bij de bestaande beplanting in de (wijde) omgeving. Verder sluit de nieuwe plantzone aan bij de reeds aanwezige beplanting aan de noordzijde van het erf. In het struweel worden geen bomen geplant in verband met de nieuwe en aanwezige zonnepanelen. Bij volle wasdom zal het struweel een hoogte bereiken tussen de 4 en 6 meter. Hierdoor mag aangenomen worden dat de beplanting het zicht op de gevels, tot aan goothoogte (5 meter), zal ontnemen.

Aan de zuidzijde van het erf, achter de woning, zijn geen struwelen voorzien. Vanuit de woning is er een weids uitzicht op de omgeving, het is niet wenselijk om dit uitzicht te belemmeren. Wel wordt

aan de zuidzijde een nieuwe waterberging voorzien, geflankeerd door een enkele rij knotwilgen. De destijds aangelegde waterberging ten zuiden van de loods komt te vervallen, doordat hier het bestaande erf wordt uitgebreid om de verbinding te maken naar de nieuwe loods. De zaksloot ten noorden van de loods blijft behouden. Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage.



Figuur 5: Landschappelijke inpassing, OMNA 3 april 2025

4. Visie & beleid

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Beoordeling
Het project betreft de bouw van een agrarische bewaarloods in landelijk gebied. Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Zeeland

Op 13 december 2024 is de Omgevingsvisie Zeeland weer geactualiseerd en vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
3. Een duurzame en innovatieve economie;
4. Klimaatbestendig en CO_2-neutraal Zeeland.

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overtollig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

Beoordeling
Onderhavige ontwikkeling voorziet in de bouw van een bewaarloods. Deze wordt gerealiseerd voor een duurzame voortzetting van het agrarische bedrijf. Daarnaast wordt de bewaarloods landschappelijk ingepast met oog voor de omliggende natuurgebieden en landschapselementen. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

4.2.2. Omgevingsverordening Zeeland

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018, welke is vastgesteld op 21 september 2018

en laatstelijk herzien op 13 december 2024. Voor onderhavige ontwikkeling zijn geen specifieke artikelen van toepassing.

Als de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de omgevingsverordening dan blijkt dat er geen belangrijke onderwerpen of thema's van belang zijn. Sectorale toetsen, die ook worden vermeld in het provinciale toetsingskader, worden getoetst vanaf hoofdstuk 4.

De ontwikkeling is niet in strijd met het gestelde vanuit de Omgevingsverordening.

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025
De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hooflijnen 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 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 landschappelijke inpassing sluit aan bij de voorwaarden benoemd behorend bij het Omgevingsplan Sluis.

5. Toetsing aan het omgevingsplan

Voor de gemeente Sluis is nog geen definitief omgevingsplan opgesteld. Dit betekent dat de bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel zijn geworden van het tijdelijke omgevingsplan. Voor het projectgebied wordt getoetst aan het plan '2e herziening Buitengebied', welke is vastgesteld op 28 mei 2015. Tevens is sprake van een tweetal parapluplannen voor archeologie en parkeren.

5.1. Strijdigheden

De locatie waar de bewaarloods wordt gebouwd is gelegen naast het bestaande agrarische bouwvlak en bestemd met de bestemming Agrarisch.



Figuur 6. Uitsnede Omgevingsplan gemeente Sluis

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat bijgebouwen alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hierboven in figuur 8 weergegeven.

In artikel 3.6.1 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen/ vorm veranderen van het bouwvlak van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hoewel deze wijzigingsbevoegdheid met de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer als zodanig toepasbaar is, gelden de gestelde voorwaarden wel als beleidskader.

Artikel 3.6.1
a. het bouwvlak mag worden vergroot: 1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha; 2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;
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 bouwvlakvergroting vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens wijziging toe te passen;
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; d. 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;
e. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
f. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
g. 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;
h. er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

a. Het agrarisch bouwvlak heeft nu een oppervlakte van 1,5 hectare. De nieuwe bewaarloods krijgt een oppervlakte van 1500 m^2. In totaal is er dan 5900 m^2 bedrijfsgebouw aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat het toekomstige bouwvlak niet groter wordt dan 2 hectare en het bebouwingspercentage van 70% niet wordt overschreden.
b. de bouw van de bewaarloods is nodig voor het kunnen uitoefenen van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering, zie bijlage AAZ;
c. niet van toepassing;
d. voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd;
e. er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten over de aanleg, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing;
f. in hoofdstuk 6 is onderbouwd dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen plaatsvindt.
g. niet van toepassing, zie hoofdstuk 6.3;
i. in hoofdstuk 6.9 is de waterparagraaf opgenomen. Deze wordt voorgelegd aan de waterbeheerder.

Er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening.

De gewenste ontwikkeling past echter niet rechtstreeks binnen het Omgevingsplan Sluis. Het aanvragen en doorlopen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is dan ook noodzakelijk.

6. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

6.1. Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Visie Krachtig Verbonden

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

Landbouw

- Een toekomstbestendige en duurzame agrarische sector.
- De agrariër als (mede)landschapsbeheerder.
- Een sectorale kringloop binnen de landbouw, bij voorkeur te realiseren op regionale schaal. Dit is een vorm van landbouw waarbij de kringloop van stoffen is gesloten; de akkerbouw haalt bijvoorbeeld alle dierlijke mest uit de eigen regio.
- Verpaupering van agrarische bebouwing tegengaan.
- Een diversiteit aan NED's in combinatie met agrarische bedrijvigheid.
- Het verkorten van de afzetketen van landbouwer naar consument.
- Meer biodiversiteit.

Gezondheid

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

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

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

Beoordeling

Duurzaamheid

Het project voorziet in de bouw van een bewaarloods. Toepassing van technieken om landbouwproducten te bewaren worden efficiënter en energiezuiniger. Deze worden ook toegepast in de nieuwe loods.

Gezondheid

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van mensen.

6.2. Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Toetsingskader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). De richtlijnen voor verkeer en parkeren zijn opgenomen in de publicaties van het CROW.

De gemeente Sluis hanteert het Beleid Parkeernormen uit 2021 als uitgangspunt voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen.

Beoordeling

De ontsluiting van de locatie verloopt via het Goedleven in noordelijke richting naar IJzendijke en in zuidelijke richting naar de Belgische grens. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt. De weg kent een lage verkeersintensiteit. Het plan leidt niet tot een toename van verkeer op deze locatie. De bouwwerkzaamheden leiden binnen een korte periode tot meer verkeersbewegingen. Na realisatie levert dit niet meer verkeersbewegingen op. De huidige activiteiten blijven onveranderd. De verkeersbewegingen waren al aanwezig op het bedrijf. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig waardoor er van parkeren op de openbare weg geen sprake is.

Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

6.3. Natuurbescherming

Toetsingskader

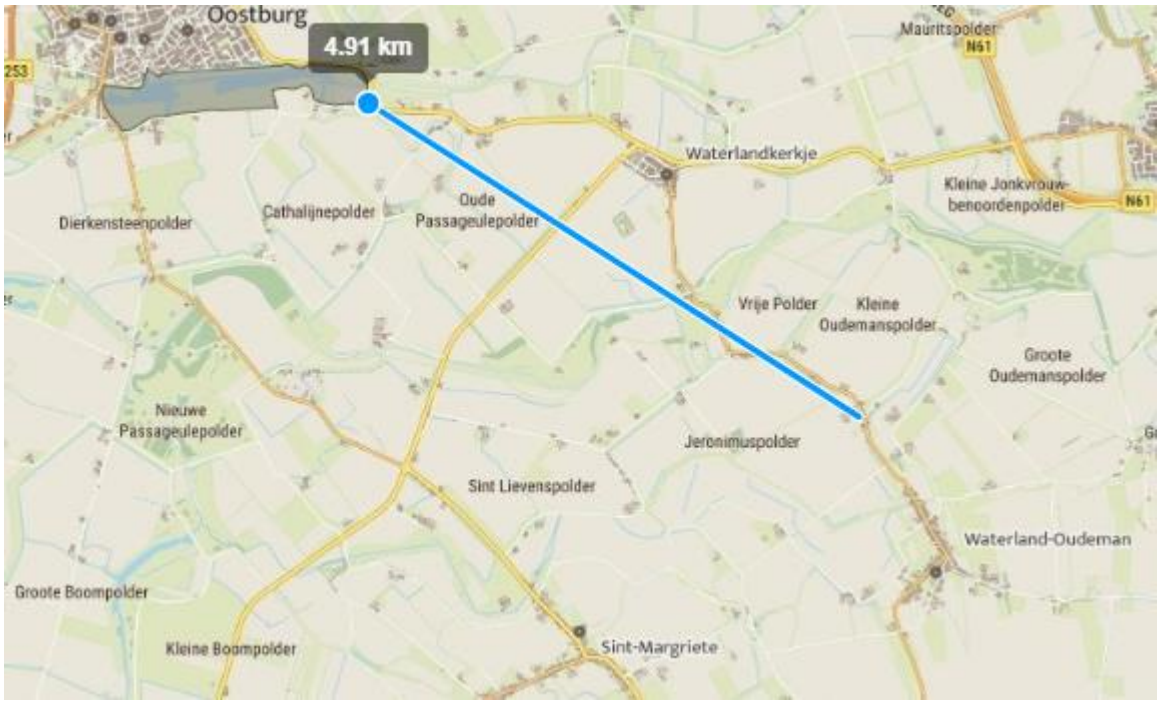
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet; namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Onderdeel van de wetgeving is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Beoordeling

Gebiedsbescherming

In verband met de Omgevingswet dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Groote Gat’ bevindt zich op circa 4,9 kilometer ten noordwesten van het projectgebied.

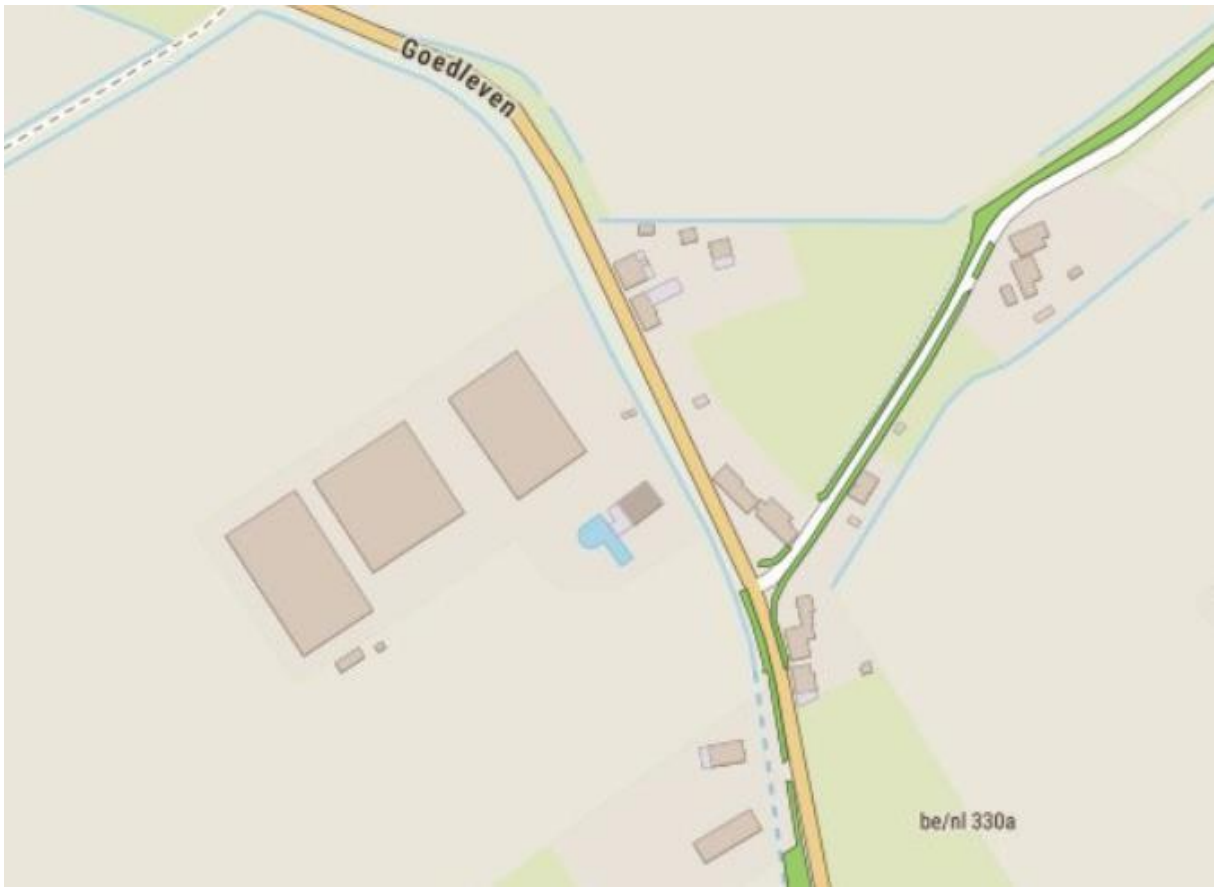


Figuur 7: Locatie projectgebied (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van Natura 2000-gebieden

In verband met de realisatie van de beoogde ontwikkeling is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen relevante stikstofdepositie zal plaatsvinden op daarvoor gevoelige natuurgebieden vanwege de aanleg- en gebruiksfase. De uitgangspunten en berekeningen van het stikstofonderzoek zijn opgenomen als bijlage.

Uit de berekening blijkt dat de stikstofemissie vanuit de bouw- en de gebruiksfase tezamen niet zorgt voor stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is binnen het natuurnetwerk Zeeland aangeduid als nieuwe natuur. Dichtstbijzijnde aangewezen gebied met de bestemming bestaande natuur ligt op circa 30 meter een binnendijk nieuw. Indien binnen 100 meter een bestaand natuurgebied is gelegen dient nader te worden afgewogen of de ontwikkeling nadelige gevolgen heeft voor dit gebied. Deze afweging is echter niet van toepassing als het binnendijken betreffen. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op het Natuurnetwerk Zeeland.



Figuur 8: Natuurnetwerk Zeeland, afstand bassin tot natuurgebied (Bron: Atlas Zeeland)

Soortbescherming
Op basis van de Besi (Beschermde soortenindicatie) zouden in de omgeving of binnen het plangebied de boerenzwaluw, huismus, Kauw, Roodborsttapuit, Spreeuw, Steenuil, gebouwbewonende vleermuizen, haas, Bruine kikker, en/of Kleine wolfsmelk aanwezig kunnen zijn.

Voor het initiatief worden geen bomen of struiken verwijderd. De locatie ligt in agrarisch gebied, wat meerdere keren per jaar intensief bewerkt wordt. Er is eveneens geen bebouwing aanwezig waar gebouwbewonende vleermuizen of Steenuil zich in kan vestigen. Om het verstoren van nesten te voorkomen is het wel mogelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen.

Het plangebied zelf is voor hazen geschikt ze komen in lage aantallen voor. Ze hebben voldoende alternatief leefgebied. Om te voorkomen dat jonge hazen gedood worden kunnen maatregelen getroffen worden. Het ontgraven kan plaatsvinden buiten de kwetsbare periode 1 maart – 1 augustus. Indien de werkzaamheden toch in deze periode uitgevoerd worden dan kan het terrein afgezocht worden met warmtebeeldcamera. Deze acties dienen uitgevoerd te worden onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Er dient hiervan verslag gelegd worden in een ecologisch veldformulier. Het opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen (hazenleger) van deze soort is verboden.

Het plangebied zelf is voor de Bruine kikker en de Gewone pad niet geschikt nu er binnen het plangebied geen voortplantingswateren aanwezig zijn. Voor wat betreft de mogelijke aanwezigheid van de Kleine wolfsmelk betekent de bouw van de loods het onttrekken van een klein stukje agrarisch gebied (<1%) van het totale bedrijf wat onttrokken wordt als akkerland. Omliggend akkerland biedt voldoende ruimte voor het plantje om zich te vestigen.

Gezien de aard van het plan en het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige soorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

6.4. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

Beoordeling

Het aantal verkeersbewegingen zal ten tijde van de realisatie toenemen. Deze toename is echter van zeer tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie neemt niet toe. Bouw van de bewaarloods zal niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.

6.5. Geluid

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Het voorliggend initiatief betreft de bouw van een bewaarloods. Van de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing is dan ook geen sprake. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

6.6. Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

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

Plaatsgebonden risico

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

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

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

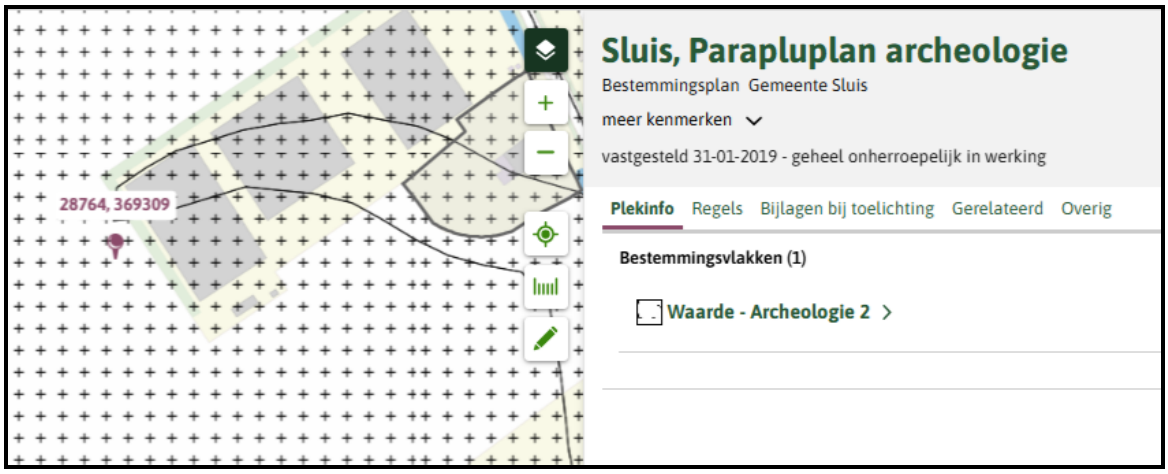
Beoordeling
De locatie is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen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

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van een bewaarloods niet zorgt voor een toename in personen op de locatie en ook niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

6.7. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader archeologie en cultuurhistorie
De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, indien aanwezig, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeente brede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Beoordeling archeologie
De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het plan Parapluplan archeologie. In dit plan is het projectgebied waar de bewaarloods wordt gerealiseerd aangeduid met de Waarde – Archeologie 2. Bij bouwwerkzaamheden waarbij de verstoring van de bodem niet groter is dan 500 m^2 dieper dan 40 centimeter zijn werkzaamheden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor de bouw van de bewaarloods is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 9: Parapluplan archeologie gemeente sluis (bron: Omgevingsloket)

Beoordeling cultuurhistorie

De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. In de directe omgeving van het projectgebied zijn ook geen gebouwen of landschappen met een cultuurhistorische waarden gelegen. Nader onderzocht zijn de kaarten Staats-Spaanse Linies, Waterstaat en Historische stedenbouw en groen erfgoed. De boerderij van initiatiefnemer is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De boerderijen in de directe omgeving, Goedleven 3 (niet waardevol), 10 (eindoordeel B) en Krakeeldijk 2 (eindoordeel c), zijn alle drie niet of zeer beperkt van historische waarde. Dichtstbijzijnde landschappelijk element is het de weg welke is aangemerkt als afgegraven dijk. De bouw van de bewaarloods resulteert niet in nadelige gevolgen voor aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Figuur 10: Cultuurhistorische kaart provincie Zeeland

6.8. Bodem

Toetsingskader

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

Beoordeling

Uit de kwaliteitskaart bovengrond uit de nota bodembeheer van de gemeente Sluis komt naar voren dat ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit 'Achtergrondwaarde' geldt. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. In het voorliggende geval betreft dit de bouw van een bewaarloods en is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Wanneer er in de toekomst ten behoeve van bouw- en/of andere werkzaamheden grond wordt afgegraven en elders wordt toegepast moet dit uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit en zal de grond gekeurd en getoetst moeten worden aan dit besluit.

6.9. Weging van het waterbelang

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

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

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

Beoordeling

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	*Plangebied is niet gelegen in de nabijheid van waterkeringen.*
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	

	<table><tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr><tr><td>**dakoppervlak**</td><td>**4400**</td><td>**5900**</td><td>**1**</td></tr><tr><td>**dichte bodemverharding**</td><td>**0**</td><td>**1165**</td><td>**2**</td></tr><tr><td>**doorlatende bodemverharding**</td><td>**0**</td><td>**0**</td><td>**3**</td></tr><tr><td>**wateroppervlak**</td><td>**150**</td><td>**540**</td><td>**4**</td></tr></table> *De bouw van de bewaarloods en de aanleg van de verharding zorgt voor een toename van verhard oppervlak van 2.665 m^2. Hiervoor is 2660x0,147=390 m^3 waterberging gerealiseerd te worden.* *Huidige waterberging ten zuiden van de schuur komt te vervallen, de noordelijke waterberging blijft behouden, er dient dus 75 m^3 waterberging opnieuw gerealiseerd te worden.* *In totaal wordt een nieuwe waterberging van 390+75=465 m^3 gerealiseerd. De waterberging is opgenomen in het plan voor landschappelijk inpassing.*
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.	*Nvt.*
Thema en water(beheer)doelstelling	*Uitwerking*
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangemerkt als nieuwe natuur.* *Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt opgevangen in de infiltratiesloot. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het projectgebied wordt gekenmerkt door zeer geringe infiltratiemogelijkheden.*

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Geen gebruik van uitlogende materialen.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Geen gebruik van uitlogende materialen.*
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Nvt.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het projectgebied voor het bassin betreft matig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*Nvt.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*In de nabijheid van de bewaarloods is geen oppervlaktewater aanwezig.*
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*In en rondom het projectgebied zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.*
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**	*Ja, ten tijde van de bouw van de bewaarloods zal tijdelijk transport plaatsvinden via het Goedleven. Deze transporten zijn echter beperkt.* *Nee, geen structureel extra verkeer.* *Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit.* *Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.* *Bewaarloods is niet gelegen binnen 20 meter van een waterschapsweg.*

Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).	

7. Financiële haalbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal).

Omgevingsplan van rechtswege
Bij het omgevingsplan van rechtswege zijn er drie mogelijke scenario's:
1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente voor wat betreft vergoeding van de gemeentelijke exploitatiekosten.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade. Een schadevergoedingsovereenkomst als bedoeld in artikel 13.3 van de Ow vormt onderdeel van de met de initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.