

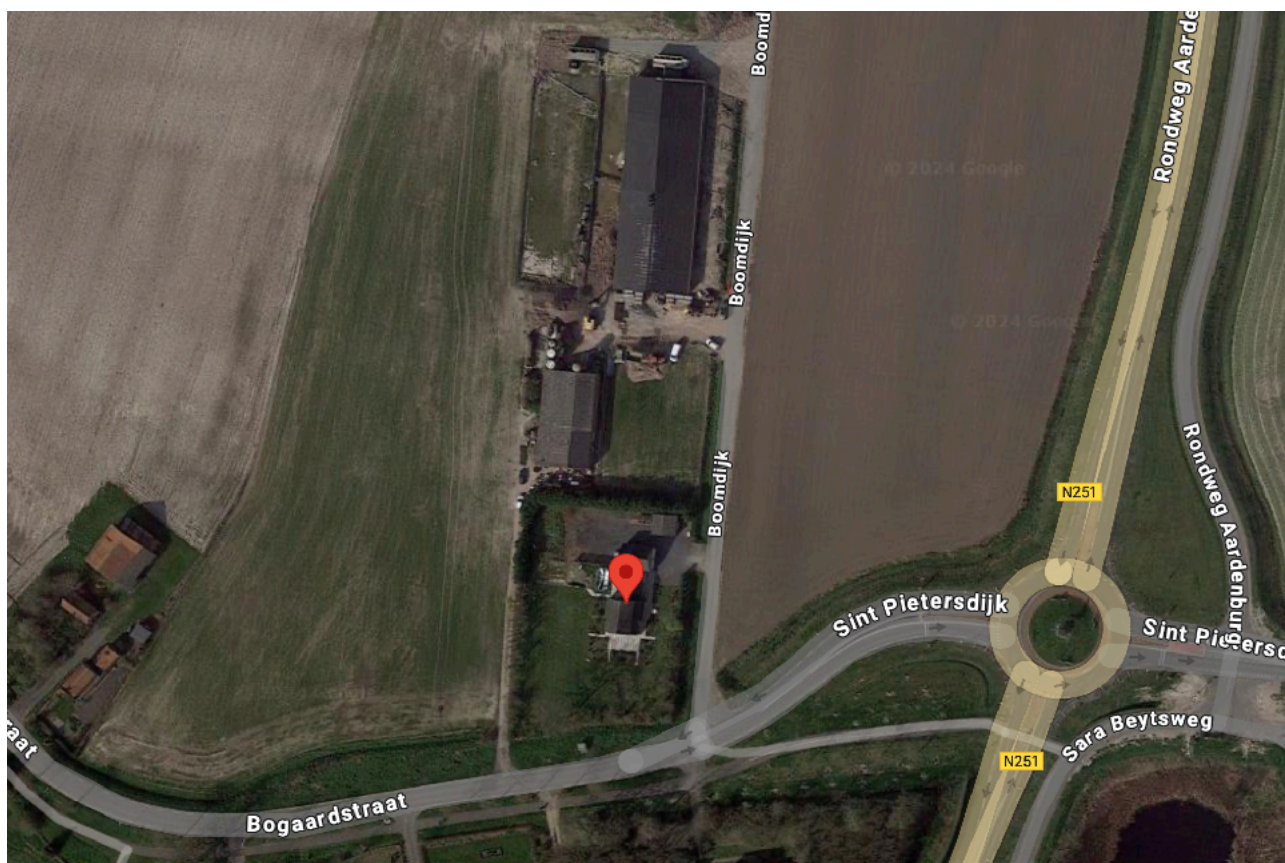


Datum: 19-05-2026
Plaats: Aardenburg

Ruimtelijke onderbouwing

Bogaardstraat 11, 4527EA Aardenburg

Project nummer	24-019
Betreft	Herbestemming
Versie	1.6
Begeleiding door	Paras Concepts





1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing	3
1.3 Geldend ruimtelijk kader	4
1.4 Bestaande toegestane bouw-en gebruiksactiviteiten	4
1.5 Buitengebied 2e herziening	5
2. Projectbeschrijving	6
2.1 Huidig gebruik	6
2.2 Beoogde ontwikkeling	6
3. Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. Fysieke Leefomgeving	14
4.1 Milieubelastende activiteiten	14
4.2 Bodem	14
4.3 Geluid door activiteiten	15
4.4 Kwaliteit van buitenlucht	16
4.5 Geurhinder	18
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Flora en fauna	20
4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie	21
4.9 Kabels en leidingen	22
4.10 Overige belemmeringen	22
4.11 Waterparagraaf	22
4.12 Besluit MER	22
5. Omgevingsaspecten	23
5.1 Omgevingsvergunning	23
5.2 ETFAL	23
6. Uitvoerbaarheid	24
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2 Participatie	24
6.3 Economische uitvoerbaarheid	24



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2002 is het adres Bogaardstraat 11 opgesplitst in verschillende percelen. De woning op dat adres is verkocht aan een particulier onder de noemer 'bestemming wonen'. Volgens het huidige omgevingsplan blijkt echter dat de bestemming Agrarisch is en dat de woning een bedrijfswoning betreft.

Omdat de eigenaren er inmiddels meer dan 20 jaar wonen wordt er gekeken naar een mogelijkheid om de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. De bestemming Agrarisch blijft daarmee in stand.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er afgeweken te worden van de geldende ruimtelijke kaders.

Voor deze afwijking wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) voor planologisch strijdig gebruik aangevraagd.

Een vereiste bij het aanvragen van zo'n omgevingsvergunning is dat er in de toekomstige situatie sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Met de voorliggende 'goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) wordt getoetst of de voorgenomen ontwikkeling daarmee in lijn is.

1.2 Ligging en begrenzing

Het perceel is gelegen in aan de rand van Aardenburg, buiten de bebouwde kom. Kadastraal bekend als Sectie S, Perceel 709 in de kadastrale gemeente Aardenburg.

De huidige bestemming is Agrarisch met functie intensieve veehouderij. De locatie wordt begrensd door de Bogaardstraat en agrarische percelen. Recht tegenover het perceel zijn woningen gesitueerd. Volgens het omgevingsplan Buitengebied (vastgesteld in 2011) betreffen dit bestemming Wonen, Wonen-2 en Agrarisch met waarden-Landschapswaarden. Hierbij zijn inmiddels de regels Buitengebied 2e herziening (vastgesteld in 2015) van toepassing.



AARDENBURG (OOST)



AARDENBURG: BOGAARDSTRAAT 11



1.3 Geldend ruimtelijk kader

Het geldend ruimtelijk kader is het nieuwe omgevingsplan en is op 1 januari j.l. van rechtswege in werking getreden. Het omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen en de bestemmingsplannen die onder de Wet ruimtelijke ordening zijn vastgesteld zoals Buitengebied 2e herziening (vastgesteld 28 mei 2015). Daarnaast bestaat het omgevingsplan uit Bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

1.4 Bestaande toegestane bouw-en gebruiksactiviteiten

De bestaande bouw-en gebruiksactiviteit die voor het projectgebied gelden zijn opgenomen in bestaande bestemmingsplannen (die nu opgenomen zijn in het omgevingsplan):

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status	In relatie tot beoogd gebruik
Omgevingsplan Sluis	01-01-2024	Van rechtswege	Aanvraag omgevingsvergunning voor wijziging van gebruik van bedrijfswoning tot plattelandswoning
Bodemkwaliteit	07-12-2024	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Parapluherziening Parkeren	23-09-2021	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Sluis, Parapluplan archeologie	31-01-2019	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
3e Herziening Buitengebied	16-07-2015	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Buitengebied 2e herziening	28-05-2015	Onherroepelijk vastgesteld	In strijd met
1e Herziening Buitengebied	31-01-2013	Onherroepelijk vastgesteld	n.v.t.
Buitengebied	19-12-2012	Deels onherroepelijk	n.v.t.
Buitengebied	23-06-2011	Deels onherroepelijk	In strijd met

Om het e.e.a. zichtbaar te maken wat deze bestemmingsplannen betekenen in relatie tot het perceel hanteren we de volgende begrippen:

A. Verbeelding:

Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het projectgebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

B. Regels:

In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat past binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.

C. Toelichting:

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslagliggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.



1.5 Buitengebied 2e herziening

Voor dit perceel hanteren we de toetsing met het bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening. Het bestemmingsplan Buitengebied welke deels onherroepelijk is vastgesteld op 23 juni 2011 bevat in grote lijnen dezelfde informatie en wordt in deze ruimtelijke onderbouwing buiten beschouwing gelaten.

The screenshot displays a web application interface for a zoning map. The main map shows a plot of land (20706, 366429) highlighted in green. The plot is located near Bogaardstraat. The interface includes a search bar at the top left, a legend on the bottom left, and a sidebar on the right with various information panels.

Search Bar: Opnieuw zoeken < Bogaardstraat 90, 4527EC Aard...

Plot Information: 20706, 366429
Deze coördinaten liggen in Bogaardstraat 11, 4527EA Aardenburg
Perceel Aardenburg (ADB00) S 702

Legend: Document, Gekozen locatie, Transparantie, Plankaart

Right Sidebar:

- buitengebied 2e herziening**
Bestemmingsplan Gemeente Sluis
meer kenmerken
vastgesteld 28-05-2015 - geheel onherroepelijk in werking
- Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels
Toelichting Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
- Bestemmingsvlakken (1)**
Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- Bouwvlakken (1)**
bouwvlak
- Functieaanduidingen (1)**
intensieve veehouderij

BESTEMMING VOLGENS OMGEVINGSLOKET 2024 - BUITENGEBIED 2E HERZIENING



2. Projectbeschrijving

2.1 Huidig gebruik

In de huidige situatie is het perceel bestemd voor agrarische doeleinden met als functie intensieve veehouderij met een bedrijfswoning. Het perceel hoorde oorspronkelijk ook bij de percelen S 322 en S720. Het perceel S709 is in 1995 afgesplitst van de onderneming en vanaf die tijd door derden gebruikt.



BESTEMMING AGRARISCH MET FUNCTIE INTENSIEVE VEEHOUDERIJ

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde situatie is om het perceel te gaan gebruiken als plattelandswoning. Daarbij blijft het bestemd voor agrarische doeleinden.

Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft aan dat voor woningen met een voormalige functionele binding afwijkende regels kunnen gelden in relatie tot reguliere woningen. Dit is een voortzetting van de regeling voor plattelandswoningen waarbij agrarische bedrijfswoningen zijn omgezet naar reguliere woningen. Onder agrarische bedrijven vallen o.a. veehouderijen.

Hoewel een plattelandswoning geen wettelijke bescherming geniet tegen geur en geluid van het bijbehorende agrarische bedrijf, moet er toch sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om inzicht te krijgen in de belasting voor de plattelandswoning in een 'worst-case' scenario, is het inderdaad mogelijk en zelfs noodzakelijk om uit te gaan van de maximale planologische mogelijkheden. Dit houdt in dat:

1. Er gekeken moet worden naar wat het bestemmingsplan maximaal toestaat voor het agrarische bedrijf, niet alleen naar de huidige situatie.
2. De potentiële uitbreiding van het bedrijf binnen de geldende regels moet worden meegenomen.
3. De maximale geur- en geluidsbelasting die hieruit kan voortvloeien, moet worden berekend.

Het is niet toegestaan om af te wijken van de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Deze gelden



voor zowel woningen met een voormalige functionele binding als reguliere woningen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving.

Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft aan dat voor woningen met een voormalige functionele binding afwijkende regels kunnen gelden in relatie tot reguliere woningen. Dit is een voortzetting van de regeling voor plattelandswoningen waarbij agrarische bedrijfswoningen zijn omgezet naar reguliere woningen. Onder agrarische bedrijven vallen veehouderijen, glastuinbouwbedrijven, akkerbouwbedrijven, bedrijven die gewassen telen in een gebouw, agrarische loonbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijven, bedrijven die waterplanten en waterdieren telen of kweken en bedrijven voor mestbehandeling.

De regeling voor plattelandswoningen is uitgebreid met voormalige bedrijfswoningen bij horecagelegenheden en voormalige bedrijfswoningen gelegen op een bedrijventerrein. Het bevoegd gezag kan in het omgevingsplan de waarden voor geluid, geur, trillingen en slagschaduw



vanwege een activiteit niet laten gelden voor een woning met een voormalige functionele binding met die activiteit (artikel 5.62, 5.85, 5.89e en 5.96 van het Bkl).

Het is niet toegestaan om af te wijken van de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. Deze gelden voor zowel woningen met een voormalige functionele binding als reguliere woningen.

Nationaal Landschap

West Zeeuws-Vlaanderen is een onderdeel van het Nationale Landschap Zuidwest Zeeland. Afgezien van een smalle kuststrook (strand, duinenrij, binnenduinrand) en een kleinschalig zandgebied langs de Belgische grens bestaat dit deelgebied vooral uit een open polderlandschap, dat in stappen is ingedijkt. De indicatoren voor kernkwaliteiten die medesturend zijn voor de gebiedsontwikkeling in West Zeeuws-Vlaanderen zijn:

- Historische landschapselementen: geulen en dijken en verdedigingswerken van de Staats-Spaanse Linies;
- Schaalcontrast tussen open polderland, kuststrook en kleinschalig dekzandlandschap.



DEEL SATELLIETKAART AARDENBURG

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Gekeken wordt of de plattelandswoning in kwalitatieve en kwantitatieve zin voldoet aan de marktvraag. Anders gezegd, de woning moet in een behoefte voorzien qua bestemming.

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel of niet een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Het planvoornemen betreft de functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning, waarbij uitsluitend de functie wordt gewijzigd. Het volledige plangebied blijft behouden in de huidige staat. Het planvoornemen voorziet daarmee niet in extra ruimtebeslag ten opzichte van de vigerende situatie. Daarnaast is er 'in beginsel' pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m². Onderhavig planvoornemen blijft onder de gestelde ondergrens van 500 m². Hierdoor is geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Laddertoets. Wel is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij aandacht wordt besteed aan de behoefte van het plan.



De ondernemer van de intensieve veehouderij op perceel S322 is gevestigd op een ander adres binnen de gemeente Sluis. De ondernemer heeft de bedrijfswoning niet nodig om de activiteiten van het bedrijf uit te voeren. De functie plattelandswoning voorziet niet in een extra woning binnen de lader en zal ook geen risico's vormen voor een verdere ontwikkeling.

Conclusie: het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Op 12 november 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De hoofdlijnen van het beleid richt zich op het volgende:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
- Duurzame en innovatieve economie
- Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland

De provincie heeft hierbij verschillende rollen en taken binnen het netwerk van samenwerkend Zeeland. Voor zover het past in het wettelijk kader wordt er uitgegaan van de filosofie uit de omgevingswet, namelijk het denken van 'nee tenzij' naar 'ja, mits' en het hanteren van loslaten en vertrouwen.

De provincie streeft daarbij naar een herkenbare, prettige, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen graag wonen, werken en verblijven, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen.

In de Omgevingsvisie wordt er gesproken over zorgvuldig gebruik van beschikbare ruimten. In het buitengebied worden steeds meer agrarische bedrijven geclusterd (al dan niet op afstand) waardoor bedrijfswoningen vrijkomen. Door het toestaan van het omvormen van de functie bedrijfswoning tot een plattelandswoning blijft de leefbaarheid van het gebied behouden. Er ontstaat geen verrommeling en geeft een duurzame aanblik door de vergroening rondom het perceel.

Daarnaast heeft de Provincie Zeeland het Uitvoeringsprogramma Landelijk Gebied 2021-2023 op 10 juni 2021 vastgesteld.

Dit programma omvat de plannen en activiteiten die de provincie Zeeland op korte en middellange termijn gaat uitvoeren op het gebied van landbouw en natuur.

Het Uitvoeringsprogramma is een dynamisch document dat de programmering van acties, maatregelen en voorbeelden van projecten bevat voor het bredere provinciale programma "Balans in het Landelijk gebied" voor de komende 10 jaar. Het stuurt op doelen en ambities die zijn verwoord in verschillende beleidsdocumenten, waaronder het ambitiedocument "Samenwerken aan het Zeeuwse Platteland", de Natuurvisie 2017-2022, en de Zeeuwse klimaatadaptatiestrategie.



Het programma is tot stand gekomen met betrokkenheid van diverse belanghebbenden, waaronder overheden, landbouw- en natuurorganisaties. Het richt zich op het stimuleren van thematische projecten die kunnen worden geïnitieerd en uitgevoerd in de periode 2021-2030, met als doel het versterken van de biodiversiteit, het Zeeuwse landschap, en het ondersteunen van de transitie naar een duurzame landbouw in Zeeland.

Het Uitvoeringsprogramma Landelijk Gebied 2021-2030 van de Provincie Zeeland heeft verschillende belangrijke doelen die gericht zijn op het versterken van het Zeeuwse landelijk gebied. De belangrijkste doelen zijn:

Landbouw

Het programma streeft naar een volhoudbaar landbouwsysteem dat in evenwicht functioneert met de omgeving. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Kringlopen moeten op een zo laag mogelijk niveau gesloten zijn
- Er moet sprake zijn van een adequaat verdienmodel voor boeren
- Innovaties en versterking van het verdienvermogen van de landbouw worden gestimuleerd

Natuur

Het behoud en de versterking van de Zeeuwse biodiversiteit staat centraal. Specifieke doelstellingen zijn:

- Het bereiken van 70% doelbereik van stikstofgevoelige binnendijkse Natura 2000 gebieden in 2030
- Het streven naar 100% doelbereik van deze gebieden in 2050

Landschap

Het programma richt zich op het behoud en de versterking van een aantrekkelijk en gewaardeerd Zeeuws landschap. Dit landschap moet:

- Optimale veerkracht bieden
- Ruimte geven voor natuurlijke processen
- Ten gunste komen van economie (wonen, werken en recreëren), natuur, bodem en water

Integratie en verbinding

Een belangrijk doel van het programma is het versterken van de verbinding tussen landbouw en natuur, inclusief het landschap. Hierbij wordt experimenteerruimte gecreëerd voor:

1. Het zoeken naar innovaties en versterking van het verdienvermogen van de landbouw
2. Het versterken van de biodiversiteit binnen en buiten het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Bodemkwaliteit

Het programma sluit aan bij verschillende beleidsdoelstellingen op het gebied van bodemkwaliteit:

- Verbetering van de bodemkwaliteit om bij te dragen aan volhoudbare landbouw
- Het streven naar een robuuste en schone bodem met een goede fysische, chemische en biologische kwaliteit tegen 2030
- Duurzaam beheer van alle landbouwbodems, zodat deze optimaal kunnen functioneren en de kwaliteit zo hoog mogelijk blijft voor volgende generaties

Deze doelen zijn gericht op het creëren van een duurzaam, veerkrachtig en economisch gezond landelijk gebied in Zeeland, waarbij de belangen van landbouw, natuur en landschap in balans zijn.



Bij een 'worst-case' scenario is het denkbaar dat de naastliggende veehouderij gaat uitbreiden, echter deze zal wel moeten voldoen aan het uitvoeringsprogramma waarbij voor veehouderijen specifiek wordt toegespitst op verduurzamen, diversiteit, innovaties (o.a. nieuwe stalsystemen) en korte ketens.

Deze innovaties zijn gericht op het verhogen van de productiviteit, duurzaamheid en veerkracht van de landbouwsector, terwijl ze tegelijkertijd bijdragen aan het verminderen van de milieu-impact waarbij er rekening wordt gehouden met een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. De veehouderij ligt op minder dan 100 meter van woningen aan de

Conclusie: het planvoornemen past binnen het Provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsplan Wonen 2023-2032

Op 22 juni 2023 is het Beleidsplan Wonen 2023-2032 door de raad vastgesteld.

In paragraaf 3.2 'Vernieuwen en versterken van bestaande woonvoorraad' worden een aantal aspecten benoemd wat een positieve bijdrage levert aan het omzetten van de functie tot een plattelandswoning:

Waar heeft de gemeente mee te maken?

- Demografische bevolkingstransitie. Het aantal huishoudens in Sluis is nauwelijks gegroeid en dreigt op de lange termijn te krimpen. Gemeente Sluis heeft in demografisch opzicht te maken met een bevolkingstransitie waarin vergrijzing en ontgroening voorkomen. De afnemende natuurlijke bevolkingsontwikkeling wordt vrijwel niet door migratie gecompenseerd.
- Verouderde en verzwakte woonvoorraad. De huidige woningvoorraad is onvoldoende vernieuwd en is op plekken verouderd en/of passen niet meer bij de eisen van deze tijd, zowel qua verduurzaming, woonwensen en bevolkingsopbouw. Dit vraagt om een transformatie van de woningvoorraad.
- Er zijn hoge woningprijzen, ondanks de demografisch lage druk. De betaalbaarheid voor starters en lage en middeninkomens staat onder druk.

Wat wilt de gemeente bereiken?

- Voorzien in de huidige en toekomstige woonbehoeften van onze inwoners door het bieden van passende woningen.
- Een kwalitatief sterke en duurzame woningvoorraad bieden door middel van vernieuwingen en versterkingen in de huidige voorraad.
- Het behouden en verbeteren van leefbaarheid en vitaliteit in onze kernen. Inclusief het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor wonen én economie.
- Versterken van bestaande woonvoorraad.

Een bestaande woning met de functie bedrijfswoning omzetten naar de functie plattelandswoning betreft een duurzame ontwikkeling voor het gebied.



(Tijdelijk) Omgevingsplan 2024

De gemeente Sluis werkt momenteel met een tijdelijk omgevingsplan. Dit plan bestaat uit:

- De huidige bestemmingsplannen en beheersverordeningen
- Rijksregels die naar de gemeente zijn overgegaan
- Erfgoed(archeologie)-, geurverordening en verordening afvoer regen- en grondwater

1. Overgang naar definitief omgevingsplan:

- Tot 1 januari 2024 gelden de regels uit het bestemmingsplan
- Na 1 januari 2024 moeten inwoners zich houden aan de regels in het omgevingsplan
- Voor 1 januari 2032 moet de gemeente Sluis een definitief omgevingsplan hebben

2. Inhoud omgevingsplan:

Het toekomstige omgevingsplan zal bevatten:

- Ruimtelijke regels (zoals nu in het bestemmingsplan)
- Milieuregels
- Regels over gezondheid
- Regels uit diverse verordeningen, bijvoorbeeld over het kappen van bomen

3. Veehouderij en geur:

Hoewel niet specifiek genoemd voor de gemeente Sluis, is het waarschijnlijk dat het omgevingsplan regels zal bevatten met betrekking tot veehouderijen en geurhinder, gezien de vermelding van de geurverordening in het tijdelijke omgevingsplan.

Buitengebied 2e herziening

Volgens Bestemmingsplan Gemeente Sluis Buitengebied 2e Herziening geldt voor deze locatie de bestemming Agrarisch met waarden-Landschapswaarden met 1 bouwvlak en de functie intensieve veehouderij.

Voor het bestemmingsvlak geldt het volgende:

- Huidig bouwoppervlak stallen is 3334 m² en mag uitgebreid worden tot maximaal 5000 m²;
- Met een maximale hoogte van 8 meter;
- Mestopslagruimten als zelfstandig bouwwerk en mestopslag, geen bouwwerk zijnde, mag tot een maximale hoogte van 10 meter of maximaal 2.500 m³
- Per bedrijf is ten hoogste 50 m² aan bedrijfsgebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan mits de bouw noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- 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.
- De uitbreiding leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen (o.a. Bogaardstraat 9, 88, 90 en 92)

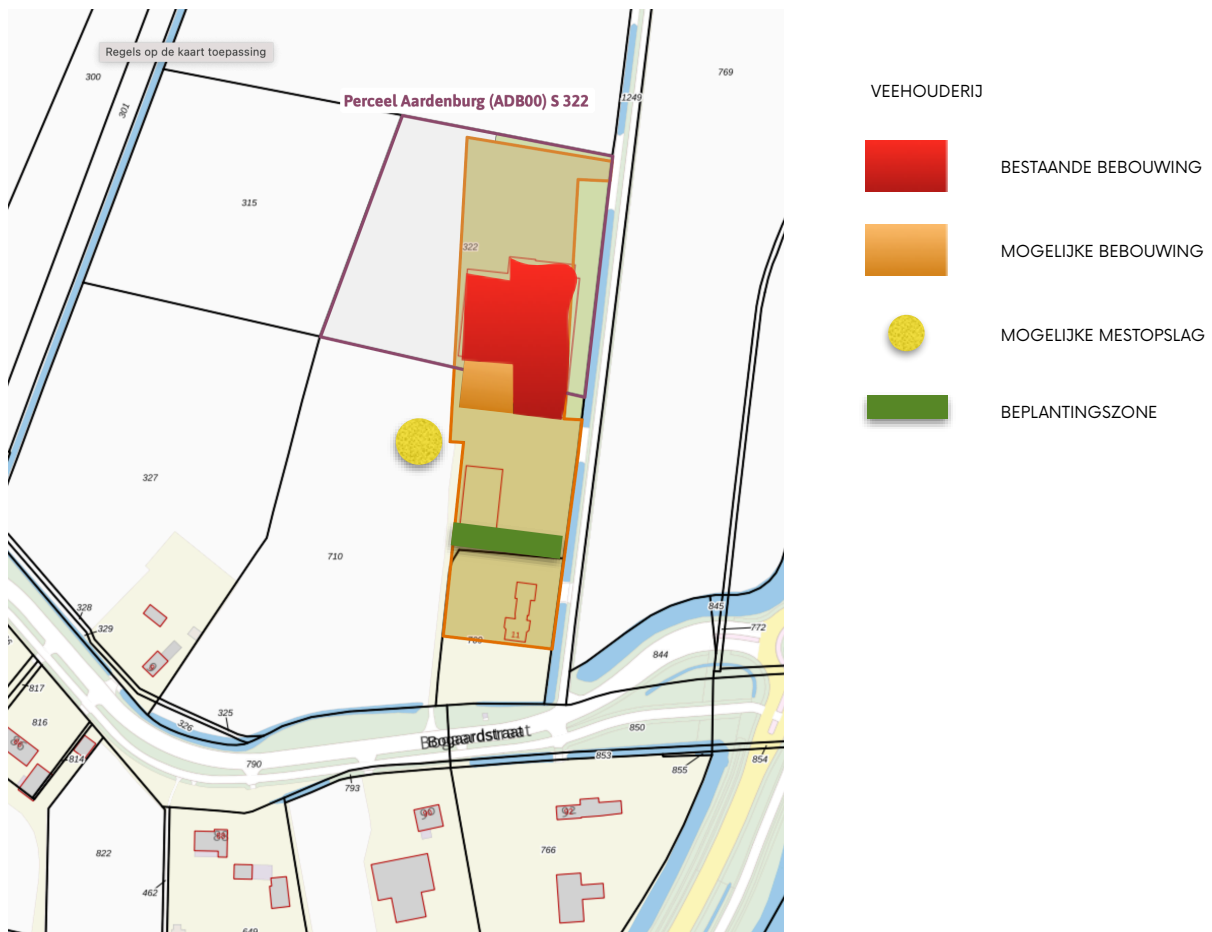


- Bij uitbreiding van de veehouderij dient er een significante bijdrage geleverd te worden aan de verduurzaming van het bedrijf;
- Er aangetoond is dat de uitbreiding noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf en een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

In geval van een 'worst-case' scenario waarbij de bestaande veehouderij zal uitbreiden en dit wellicht invloed heeft op de plattelandswoning zijn er een aantal aandachtspunten:

- De afstand van de erfgrens veehouderij tot de woning is 11 meter.
- Bij uitbreiding van stallen dient deze minimaal 10 meter van de erfgrens te blijven voor een beplantingsstrook;
- Dit geldt ook voor de mestopslag;

In de verbeelding hieronder is zichtbaar dat een mogelijke uitbreiding van de veehouderij zich het beste situeert aan de bestaande bouw. Het voornemen om van de bedrijfswoning een plattelandswoning geeft daarbij geen beperkingen.



Conclusie: het planvoornemen past binnen het Gemeentelijk beleid.



4. Fysieke Leefomgeving

4.1 Milieubelastende activiteiten

4.1.1 Wettelijk kader

Regels en wetgeving voor milieubelastende activiteiten kunnen zowel op rijksniveau als op gemeentelijk niveau geregeld zijn. Zowel het Bkl en Bal bevatten instructieregels opgesteld door het rijk voor het bepalen van milieubelastende activiteiten. Afdeling 22.3 van het omgevingsplan, de bruidsschat, voorziet in de bepaling voor milieubelastende activiteiten op gemeentelijk niveau. Hoewel artikel 22.41 sub 2 onder a en b voorziet in een uitzondering dat milieubelastende activiteiten niet gelden voor het beoogde project. Is het in het kader van volksgezondheid belangrijk dat hier wel rekening mee gehouden worden. Het project creëert zelf geen milieubelastende activiteiten. Maar het toekomstige woonklimaat kan hier wel door externe milieubelastende activiteiten belast worden. Hierom wordt er later in dit hoofdstuk gekeken naar verschillende milieubelastende activiteiten, en of deze relevantie hebben t.o.v. het project en toekomstig woonklimaat.

4.1.2 Onderzoek

Op basis van Artikel 22.41 van het omgevingsplan, het Bkl en Bal kunnen er geen milieubelastende activiteiten aangewezen worden die ontstaan door het project, hierdoor heeft dit hoofdstuk geen relevantie tot het project.

Conclusie:

Vanuit het aspect milieubelastende activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.2 Bodem

In april 2026 is door ABO-Milieuconsult B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd voor de locatie Bogaardstraat 11 te Aardenburg. Met dit onderzoek is de actuele bodemkwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd in het kader van de voorgenomen functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem is opgebouwd uit matig fijn zand met siltige toevoegingen en sterk zandige tot matig siltige klei, met plaatselijk bijmengingen van baksteen en kolengruis. In het grondwater (peilbuis P202, filter 2,30–3,30 m-mv) zijn geen overschrijdingen van de signaleringswaarden aangetoond; het grondwater wordt daarmee niet verontreinigd geacht.

Voor deellocatie 1 (erfgebied rond woning en schuur en overig terrein) is in de meeste mengmonsters (MM1.1, MM1.2, MM1.3, MM1.5 en MM1.6) geen overschrijding van de interventiewaarden vastgesteld en varieert de bodemkwaliteitsklasse indicatief van Landbouw/natuur tot Voldoende bodemkwaliteit. In mengmonster MM1.4, samengesteld uit boring 102 (traject 0,15–0,50 m-mv), zijn echter sterk verhoogde gehalten aan zink en lood boven de interventiewaarden aangetoond, waardoor deze laag als sterk verontreinigd wordt aangemerkt.



De sterk verontreinigde laag bevindt zich volledig onder een uit verlijmd split bestaande verhardingslaag op het erf. Hierdoor zijn er in de huidige situatie geen contactmogelijkheden met de verontreinigde grond en is er geen direct risico voor de gebruiksfunctie wonen met tuin; de verharding fungeert feitelijk als afdeklaag. De overige onderzochte grondmonsters voldoen aan de interventiewaarde bodemkwaliteit en leveren geen belemmeringen op voor de voorgenomen functiewijziging.

Formeel vormt de sterke verontreiniging met zink en lood in boring 102 aanleiding voor nader onderzoek om de omvang van de verontreiniging in te kaderen. Het bevoegd gezag (gemeente Sluis) acht de bodemkwaliteit bij een ongewijzigde situatie echter toelaatbaar voor de omzetting naar plattelandswoning, onder de voorwaarde dat de verlijmde splitlaag in stand blijft en de onderliggende sterk verontreinigde grond onaangeroerd blijft.

Indien in de toekomst de aanwezige verhardingslaag (verlijmde splitlaag) wordt verwijderd en/of grondwerkzaamheden plaatsvinden in de sterk verontreinigde bodemlaag (traject 0,15–0,50 m-mv nabij boring 102), ontstaan wel contactmogelijkheden en moet vooraf nader bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op basis daarvan moet beoordeeld worden of aanvullende maatregelen (bijvoorbeeld ontgraven en/of saneren) noodzakelijk zijn om de bodemkwaliteit in de nieuwe situatie toelaatbaar te maken. Graven en saneren in deze sterk verontreinigde grond worden aangemerkt als milieubelastende activiteiten waarvoor een melding via het Omgevingsloket verplicht is.

Conclusie:

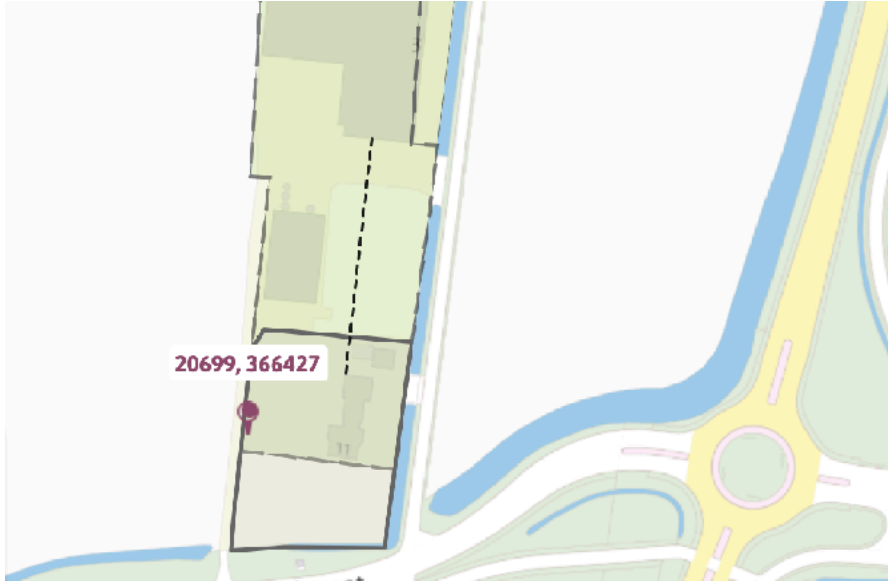
bij behoud van de verlijmde splitlaag en uitblijven van grondroerende werkzaamheden in de sterk verontreinigde laag vormt de aangetoonde bodemverontreiniging geen belemmering voor de gewenste functiewijziging naar plattelandswoning. Nader onderzoek en eventuele sanerende maatregelen zijn pas aan de orde als de verhardingslaag wordt verwijderd of als in de verontreinigde bodemlaag wordt gegraven.

4.3 Geluid door activiteiten

In het kader van de Omgevingswet wordt de aanvaardbaarheid van geluidsbelasting voornamelijk op decentraal niveau bepaald. Gemeenten spelen hierbij een cruciale rol door middel van het opstellen van omgevingsplannen, waarin de gewenste geluidskwaliteit voor elke locatie binnen de gemeente wordt vastgelegd.

Geluid is een factor van aanzienlijke invloed op het woon- en leefklimaat, evenals op de gezondheid van de inwoners. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) omvat geluidsregels die via het omgevingsplan van toepassing zullen zijn op individuele bedrijven die geluid produceren. Voor andere significante geluidsbronnen, zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen, worden aanvullende regels geïmplementeerd via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid, die worden toegevoegd aan zowel de Omgevingswet als het Bkl.

In de context van het specifieke gebied in kwestie is het relevant om op te merken dat er geen Rijkswegen en spoorwegen in de nabije omgeving zijn en dat de locatie niet is gelegen in een geluidszone van een industrieterrein, waardoor deze geluidsbronnen niet van toepassing zijn.



AFSTAND PLATTELANDSWONING TOT INDUSTRIE

Met de wijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning worden er geen geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Een akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

De naastliggende veehouderij zal ook geen hinder ondervinden om zijn bedrijfsvoering voort te zetten. Aan de plattelandswoning wordt een lager beschermingsniveau toegekend dan aan een burgerwoning. Daarnaast moet de veehouderij zich al houden aan regels voor een goed Woon- en Leefklimaat bij bedrijfswoningen.

De bedrijfswoning die wellicht een «plattelandswoning» wordt, wordt ook in zijn hoedanigheid van bedrijfswoning al beschermd tegen de geluidhinder van omliggende «derde» bedrijven. De omstandigheid dat de woning als «plattelandswoning» ook door niet-agrariërs kan worden bewoond, verandert daar niets aan: de bescherming is en blijft op het niveau van een burgerwoning, zodat omgekeerd de omliggende bedrijven niet met een aanscherping van de normering te maken krijgen.

Conclusie:

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichten toedeling van functies.

4.4 Kwaliteit van buitenlucht

Wettelijk Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Aan deze instructieregels dient echter niet getoetst te worden. Het Bkl bevat regels over de kwaliteit van de buitenlucht, maar het wijzigen van gebruik zoals hier aan de orde is niet genoemd in de relevante artikelen in het Bkl. Aan rechtstreekse toetsing aan toetsing van de genoemde luchtkwaliteitsnormen uit het Bkl wordt dus niet toegekomen in het kader van deze aanvraag omgevingsvergunning.



Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied

Met behulp van het ISL3a-rekenmodel is berekend wat, uitgaande van de planologische maximale veebezetting, de maximale immissie van fijnstof nabij de (mogelijk toekomstige) plattenlandswoning zal zijn. Uit de berekening, blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen voor PM10.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor agrarische inrichtingen hebben betrekking op zwevende deeltjes/fijn stof (PM10 en PM2,5). Andere stoffen zijn niet relevant bij een agrarisch bedrijf. Derhalve dient aan de grenswaarden voor die stoffen niet te worden getoetst. Gezien de aard van de inrichting zullen die niet worden overschreden. Voor zwevende deeltjes/fijn stof is getoetst aan de volgende grenswaarden:

- 24-uurgemiddelde grenswaarde van 50 $\mu\text{g}/\text{Nm}^3$ voor PM10, waarbij geldt dat deze
- maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden;
- jaargemiddelde grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{Nm}^3$ voor PM10.

Op basis van een onderzoek van het RIVM ^[1] kan worden geconcludeerd dat wanneer aan de norm voor PM10 wordt voldaan, dit ook geldt voor de norm voor PM2,5. Uit onderstaande berekening, waarbij rekening is gehouden met de planologisch maximaal mogelijke veebezetting, blijkt het aspect fijnstof geen belemmering is voor de omzetting van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

[1] ("Attainability of PM2,5 air quality standards, situation for the Netherlands in a European context, J. Matthijsen, B.A Jimmink, F.A.A.M de Leeuw en W. Smeets, Planbureau voor de Leefomgeving, Bilthoven 2009)

ISL3a PM10 Fijnstof

eerste model

Model gegevens

Model

: eerste model

Versie

: ISL3a 2004.1

PreSIM versie

: 2.401

Stof:

: PM10 - Fijnstof

Referentiejaar:

: 2025

Terminuivheid

: 0,008

Rekenpunt resultaten

Toetspunt

Omschrijving

X

Y

Conc. [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]

AG [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]

Bron [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]

> 24u limi...

> AG limi...

Zeesnuit

Bogaard

Bogaardstraat 11

20/31,00

366443,00

12,9

12,8

0,1

6,0

6,0

3,0

Agrarische bronnen

Agrarische bron - Stal 1

X

20/31,00

Y

3662/4,00

Hoogte

5,00

Emiss PM10

0,00090000

Int.diam.

0,50

Snelheid

4,00

Gas temp

285,0

Geb.bron

F

Mid X

0,00

Mid Y

0,00

Lengte

110,0

Breedte

40,0

Hoogte

5,0

Gebouwhoek

90,0

Agrarische bron - Stal 2

X

20/12,00

Y

3663/18,00

Hoogte

9,00

Emiss PM10

0,00318000

Int.diam.

0,50

Snelheid

4,00

Gas temp

285,0

Geb.bron

F

Mid X

0,00

Mid Y

0,00

Lengte

100,0

Breedte

20,0

Hoogte

7,0

Gebouwhoek

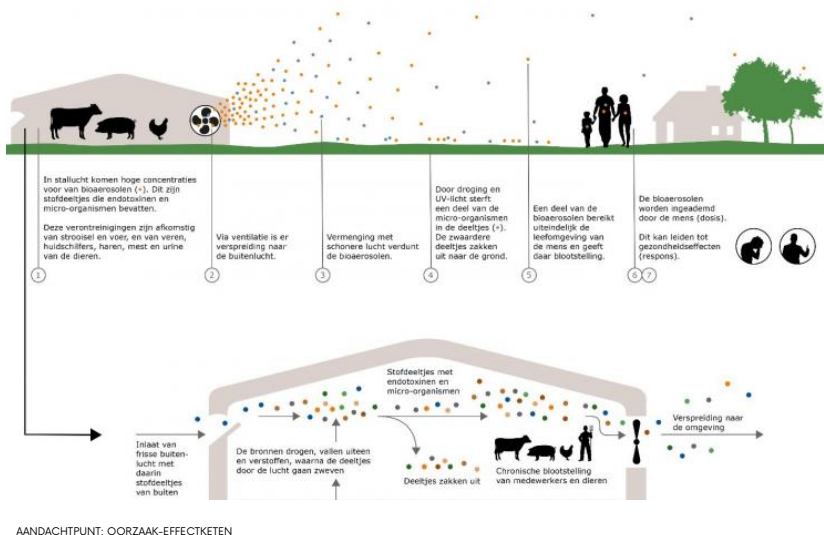
90,0

ISL3A MODEL

Indien er wordt gerekend met een worst-case-scenario bij uitbreiding van de veehouderij dient deze zich ook te houden aan de maximale normeringen in relatie tot de woningen aan de Bogaardstraat nummer 9, 88, 90 en 92.



Hiermee wordt er ook gekeken naar het Uitvoeringsprogramma Landelijke Gebied van de Provincie Zeeland en zijn er minimale eisen ten aanzien van emissie, waaronder het zuiveren van lucht bij uitstoot van stallen.



Daarbij is de grootste luchtvervuiler het verkeer. Er is geen nieuwe weg voorzien met kans op extreme verkeersbewegingen.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt verder geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geurhinder

Wettelijk Kader

De regels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) met betrekking tot geur zijn met name gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. De functie van het gebouw, zoals wonen, onderwijs of zorg, bepaalt of het als geurgevoelig wordt aangemerkt. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming, in overeenstemming met haar taak om functies evenwichtig toe te wijzen aan verschillende locaties.

In artikel 5.91 van het Bkl worden specifieke geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden, waaronder gebouwen met een woonfunctie, onderwijsinstellingen, gezondheidszorg en kinderopvang.

Voor een aantal aspecten geldt dat de waarden ter bescherming van gevoelige gebouwen niet geldt voor een voormalige bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf. Dit staat voor:

- geluid in artikel 22.59
- trillingen in artikel 22.87
- voor geur in artikel 22.94
- slagschaduw in artikel 22.218

Dit onder voorwaarde dat deze 'plattelandswoning' is geregeld in het omgevingsplan of via een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.



4.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader.

De regels over externe veiligheid zijn onder de Omgevingswet voornamelijk opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Omgevingsplan:

Gemeenten moeten in hun omgevingsplannen zorgen dat kwetsbare gebouwen en locaties beschermd worden tegen externe veiligheidsrisico's.

Categorieën kwetsbare objecten:

Er wordt onderscheid gemaakt tussen zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en locaties, en beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

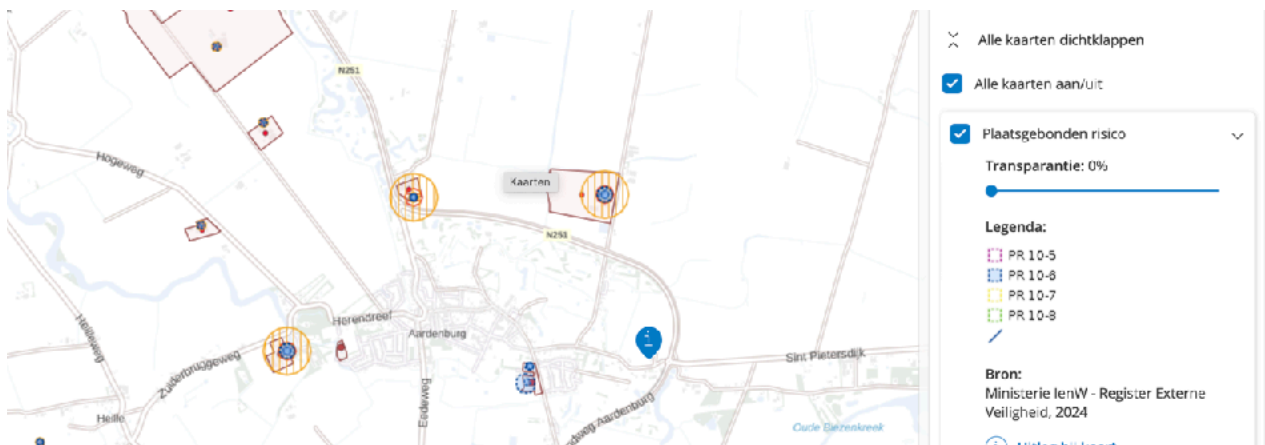
Het realiseren van een plattelandswoning is een kwetsbaar object.

In de directie omgeving zijn er diverse bedrijven die voor nu, maar ook in de toekomst geen gevolgen geven voor het gebruik. Propaantanks hebben een risicotour van 20 meter. De minimale afstand tot die bedrijven is 300 meter.

Het object ligt meer dan 300 m van het dichtstbijzijnde risico (propaantank). Bij een ongeval, explosie of andere ramp hebben de bewoners van de woonfunctie voldoende tijd en ruimte om zich veilig te stellen.

Plaatsgebonden risico:

Voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste 1 op de 1.000.000 per jaar.



RISICOKAART.NL



Mestvergistingsinstallaties:

Deze installaties kunnen een risicobron zijn voor externe veiligheid vanwege de productie en aanwezigheid van biogas. Er gelden vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico:

- 50 meter vanaf het middelpunt van een gaszak waarin vergistingsgas wordt opgeslagen, tot de begrenzing van de locatie.
- Als de locatie kleiner is, mag de afstand ook 50 meter zijn tot het dichtstbijzijnde kwetsbare, beperkt kwetsbare of zeer kwetsbare gebouw of locatie.

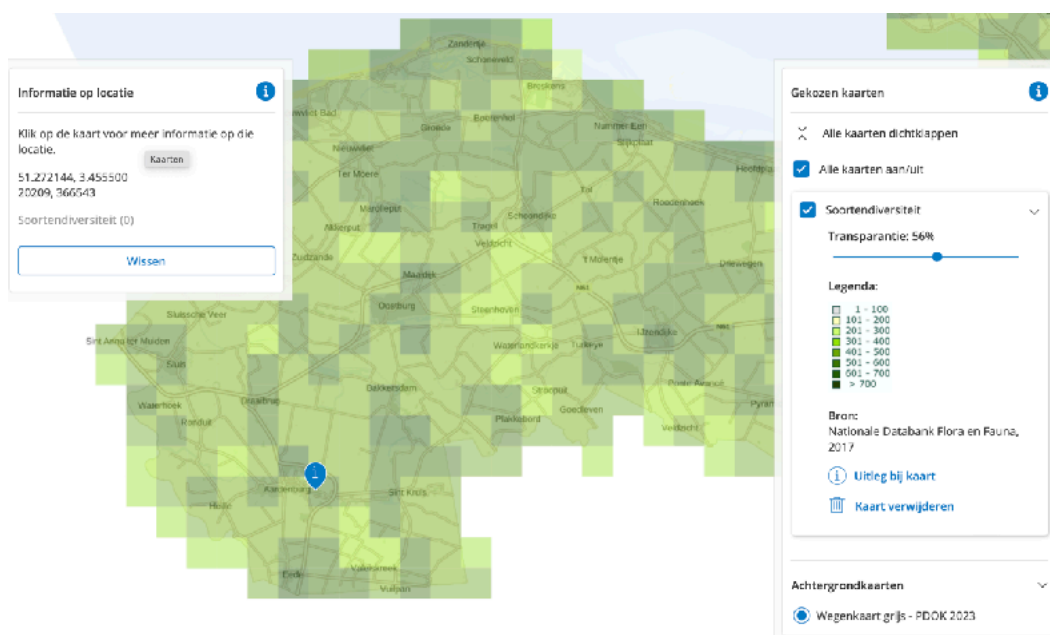
De plattelandswoning heeft voldoende afstand tot de erfgrens en in geval van een 'worst-case' scenario waarbij de veehouderij een mestopslag of installatie wilt plaatsen zijn er (beperkte) mogelijkheden dit buiten het bouwblok te plaatsen.

Conclusie:

De ontwikkeling kan uit oogpunt van externe veiligheid daarom als aanvaardbaar worden gesteld.

4.7 Flora en fauna

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.



ATLAS LEEFOMGEVING (BRON: NATIONALE DATABANK FLORA EN FAUNA)



4.6.1 Gebiedsbescherming

De ontwikkeling ligt in de buurt van de Westerschelde en nabij Verdrongen Land van Saeftinghe en Zwin en Kievittepolder, maar heeft weinig of geen impact op de genoemde gebieden.

4.6.2 Soortenbescherming

De ontwikkeling is in een landelijk gebied. Doordat het gebouw in stand blijft, er geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden, en er alleen een functiewijziging plaatsvindt zullen dier- en plantensoorten beschermd worden.

Omdat de ontwikkeling van de plattelandswoning een functiewijziging betreft en verder geen bouwactiviteiten gaan plaatsvinden is hier alleen een algemene zorgplicht aan de orde.

Daarbij dient er rekening gehouden worden met het volgende:

- rekening houden met broedseizoenen van vogels en kraam-en overwinteringsperiodes van vleermuizen.

4.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologische waarden:

Op 31 januari 2019 is het bestemmingsplan 'Parapluplan archeologie, gemeente Sluis' vastgesteld. Voor het plan aan de Bogaardstraat 11 geldt Artikel 4 Waarde-Archeologie-1A.

Er vinden geen grondwerken plaats dieper dan 0,4 meter buiten de bestaande funderingen en bouwwerken. Er wordt gebruik gemaakt van het huidige bouwwerk.

Tevens is er gekeken naar de kaarten AMK en IKAW. Daaruit blijkt dat de woning op een zeer hoge archeologische waarde staat.

Informatie op locatie

Klik op de kaart voor meer informatie op die locatie.

51.271032, 3.462826
20717, 356405

[Omgevingsloket](#)

Aardkundige Waarden (1)

Resultaat 1

Datum	2018-09-21
Meer informatie	https://www.zeeland.nl/rvimte/rvmteljk-beleid-2
Naam gebied	
Type bescherming	archaeological

[Wissen](#)

Gekozen kaarten

Kaarten

☐ Alle kaarten dichtklappen

☒ Alle kaarten aan/uit

☒ Aardkundige Waarden

Transparantie: 20%

Legenda:

■ Aardkundig waardevel gebied

Bron:
Interprovinciaal Overleg (IPO), 2022

[Uitleg bij kaart](#)

[Kaart verwijderen](#)

[Kaartlaag downloaden](#)

Achtergrondkaarten

AARDKUNDIG WAARDEVOL GEBIED



Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige, indien de latere verstoringsoppervlakte groter is dan 50 m² of het latere verstorend oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 50 m². Gezien de ontwikkeling alleen een functiewijziging betreft zijn er geen risico's ten aanzien van de archeologische waarden.

4.9 Kabels en leidingen

Er liggen binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.10 Overige belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotoop, of radargebied, bekend.

4.11 Waterparagraaf

Het Waterschap Scheldestromen is het bevoegd gezag in de provincie Zeeland ten aanzien van het waterbeheer. Het Waterschap beheert veel wegen in het buitengebied, dijken en uiteraard ook waterlopen. In de waterschapsverordening heeft het Waterschap haar beleid ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in haar beheersgebied vastgelegd.

Het initiatief is een functiewijziging en heeft geen invloed op het watersysteem.

Conclusie:

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.12 Besluit MER

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject MER beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De ontwikkeling van de plattelandswoning valt niet onder de MER beoordelingsplicht. Er zullen ook geen belangrijke milieugevolgen optreden.



5. Omgevingsaspecten

5.1 Omgevingsvergunning

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikken alle gemeenten over een nieuw omgevingsplan, bestaande uit onder andere alle bestemmingsplannen. Er zijn twee mogelijkheden om alsnog medewerking te verlenen aan dit project:

- Wijziging van het omgevingsplan
- Verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, artikel 5.1, eerste lid onder a Omgevingswet (BOPA)

Omdat de bestemming Agrarisch in stand blijft en alleen de functie wordt gewijzigd wordt er gekozen voor een BOPA. Een BOPA is vergelijkbaar met de omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking met ruimtelijke onderbouwing zoals we onder de Wet Ruimtelijk Ordening (WRO) kenden, waarbij ook de strijdigheid met het bestemmingsplan werd opgeheven. Er dient wel gemotiveerd te worden dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

De omgevingswet gaat uit van een snelle en eenvoudige procedure voor alle vergunningen die verleend moeten worden. Dit betekent dat in principe voor alle plannen de korte (reguliere) procedure uitgangspunt is en daarmee hoofdregel van de Omgevingswet. De kruimelregeling is dan ook komen te vervallen. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter acht weken (eventueel plus zes weken bij verlenging van de beslistermijn). Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk.

Voor de verlening van een BOPA voor dit project is de reguliere procedure van toepassing.

5.2 ETFAL

De GoFlo moet aantonen dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Onderdeel hiervan is enerzijds de toetsing aan een geldend beleid en anderzijds omgevingsaspecten. Het geldend beleid wordt getoetst in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten worden getoetst in hoofdstuk 4. Aan de hand van de toetsing van de aspecten wordt een belangenafweging gemaakt waaruit moet blijken dat de beoogde activiteit aanvaardbaar is. Het woon-en leefklimaat speelt in deze ontwikkeling een centrale rol. De volgende aspecten zijn daarin meegenomen:

- Luchtkwaliteit
- Fijnstofbeoordeling (PM10)
- Omgevingswaarden
- Belangenafweging
- Beoordelingsvrijheid
- Fysieke leefomgeving
- Innovatie en duurzaamheid
- Worst-case scenario's

De onderbouwing beschrijft dat de beoogde activiteit aanvaardbaar is.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aan het college van B&W wordt gevraagd medewerking te verlenen voor een BOPA.

Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Deze ruimtelijke onderbouwing en tekeningen voor de omgevingsvergunning zijn leidend voor de uitvoerbaarheid en volgen de reguliere procedure conform titel 4.1 Awb. Dit betekent dat na het verlenen van de omgevingsvergunning er door directe en derde partijen bezwaar kan worden aangetekend bij de gemeente Sluis tot 6 weken na de afgifte van de vergunning. Hierna zijn ook nog beroepsmogelijkheden bij beroepsrechters.

6.2 Participatie

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning is via artikel 7.6 Or geregeld dat burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken. De ontwikkeling is breed in de media geweest en een mediationtraject is opgestart om te komen tot een oplossing. Gevolg is de aanvraag voor een BOPA waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plan is op eigen initiatief van de eigenaar en ook een particulier initiatief. Hiermee is het verhaal van kosten op basis van artikel 13.18 van de Ow niet aan de orde.

Voor de vergunningsverlening worden wel leges in rekening gebracht.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Ruimtelijke onderbouwing Bogaardstraat 11 te Aardenburg is opgesteld door:

Paras Concepts BV

5.1.2e

5.1.2e

T: 5.1.2e

E:

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	24