



**Wijzigingsplan**  
**“Borsels Buiten, gedeelte Industrieweg, 2011”**



**Rothuizen van Doorn 't Hooft**  
Architecten  
Stedenbouwkundigen





Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele  
bij besluit van 28 juni 2011

, voorzitter

, secretaris



**Rothuizen van Doorn 't Hoofd**  **Architecten**  
Stedenbouwkundigen

Frans den Hollanderlaan 12  
Postbus 233 4460 AE Goes  
telefoon (0113) 276868  
fax (0113) 214420

[www.rdh.nl](http://www.rdh.nl)



**gemeente** Borsele  
**titel** Wijzigingsplan "Borsele, gedeelte Industrieweg, 2011"

**projectnummer** BS2149  
**datum** 28 juni 2011

**Ontwerp** 7 april 2011  
**Vastgesteld** 28 juni 2011

## **TOELICHTING**

behorende bij het Wijzigingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Industrieweg, 2011" in de gemeente Borsele

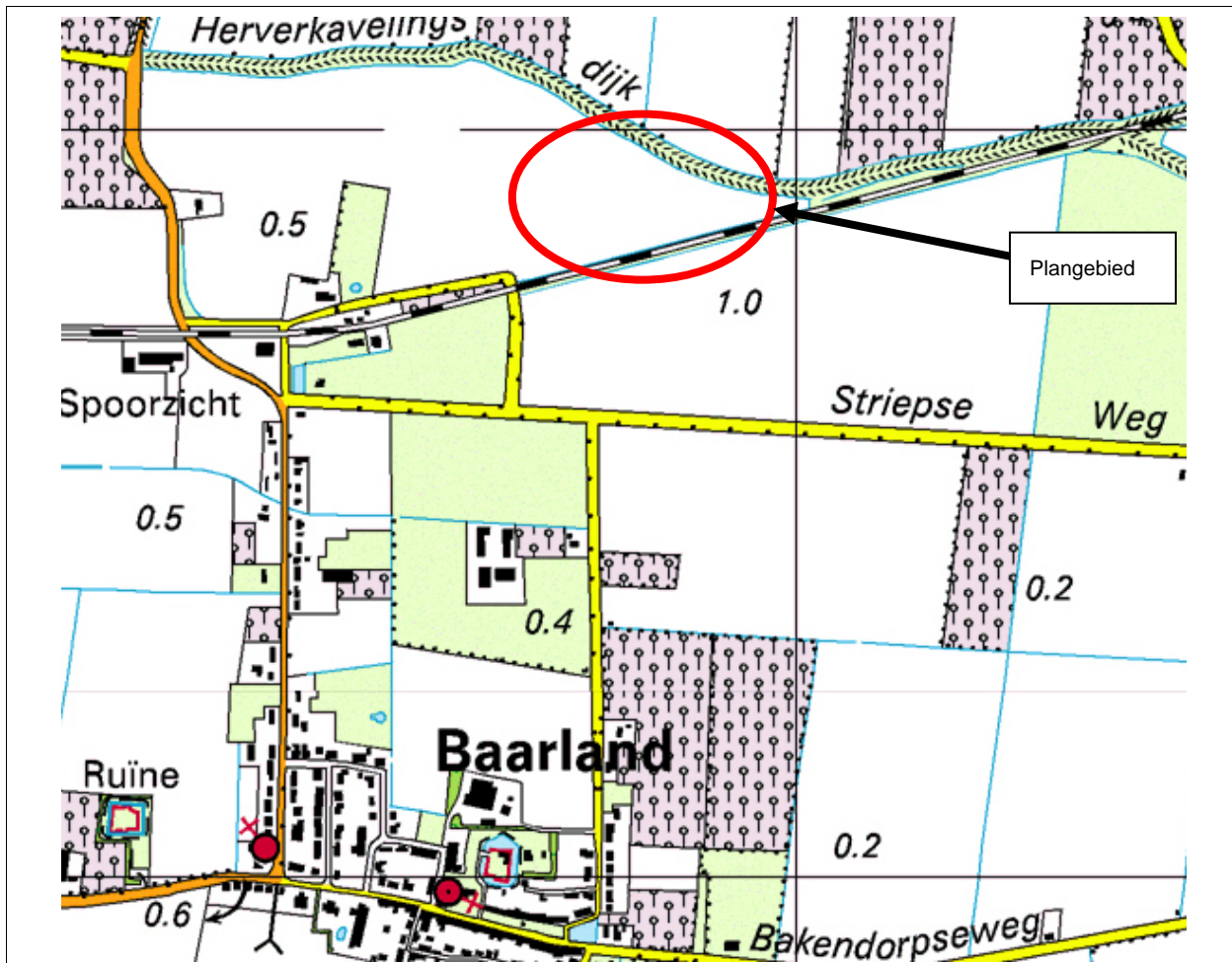
### **INHOUD**

1	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
	1.3 Opzet van de toelichting	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
	2.1 Plangebied	5
3	JURIDISCHE ASPECTEN	9
	3.1 Inleiding	9
	3.2 Milieuaspecten	10
	3.3 Toetsingscriteria	19
	3.4 Conclusie	23
4	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
5	PROCEDURELE ASPECTEN	26

### **BIJLAGEN**

1. Eindrapport Verkennend bodemonderzoek, SMA Zeeland B.V. d.d. 14-12-2010;
2. Onderzoek Flora- en faunawet van het perceel voor de nieuwe Slothoeve uit Baarland, Bureau Woets' Insecten, d.d. 01-07-2010;
3. Rapport Archeologisch bureauonderzoek, SMA Zeeland B.V. d.d. 19-01-2011;
4. Wateradvies waterschap Scheldestromen;
5. Brief beschikbaarheid nieuwe bedrijfslocatie, Van der Slikke rentmeesters, d.d. 25-11-2010;
6. Natuur- en landschapstoets, Bosch Slabbers Landschapsarchitecten d.d. 20-07-2010.





Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Aan de noordrand van Baarland grenzend aan het bebouwd gebied was tot en met 2001 het akkerbouwbedrijf 'Slothoeve' aan de Torenstraat 5 gevestigd. De huiskavel van het bedrijf was gelegen aan de Torenstraat 5. Op de gronden naast het akkerbouwbedrijf wordt woningbouw beoogd, welke woningbouwplannen momenteel onderdeel uitmaken van de planologische procedure ter vaststelling van het bestemmingsplan "Baarland, gedeelte Slothoeve 2011". Daarnaast werd het akkerbouwbedrijf vanuit milieuhygiënisch oogpunt als een knelpunt ervaren, zulks niet in de laatste plaats door de ligging nabij bestaande woonbebouwing, maar ook in het licht van de voormelde woningbouwplannen. Er werd met name hinder ondervonden van de aanwezige koelventilatoren en van het aan- en afrijdende landbouwverkeer.

Gelet op deze situatie en in overleg met de betreffende akkerbouwer (toenmalige exploitant) is een overeenkomst gesloten om het bedrijf op de huidige locatie te beëindigen en de omliggende gronden te verwerven.

Deze overeenkomst van 4 februari 2000, komt er kort gezegd op neer dat:

- de bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf ter plaatse zal worden beëindigd;
- de gemeente Borsele de huiskavel van het bedrijf en de omliggende gronden in eigendom verwerft; en
- de exploitant van het akkerbouwbedrijf dan wel diens rechtsopvolger gedurende 10 jaar op (planologische) medewerking van de gemeente Borsele kan rekenen om een nieuw agrarisch bedrijf te starten aan de Industrieweg te Baarland.

Medio 2007 is bij de gemeente Borsele een verzoek ingediend voor nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf aan de Industrieweg te Baarland, zulks ter vervanging van het voormalige akkerbouwbedrijf aan de Torenstraat 5 te Baarland. Ingevolge de voormelde overeenkomst tussen de toenmalige exploitant van het akkerbouwbedrijf en de gemeente Borsele, is de gemeente Borsele bereid medewerking te verlenen aan het verzoek tot nieuwvestiging van het agrarisch bedrijf. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Borsels Buiten', waarover hierna meer, zal de juridisch-planologische situatie worden gereguleerd.

### **1.2 Vigerend bestemmingsplan**

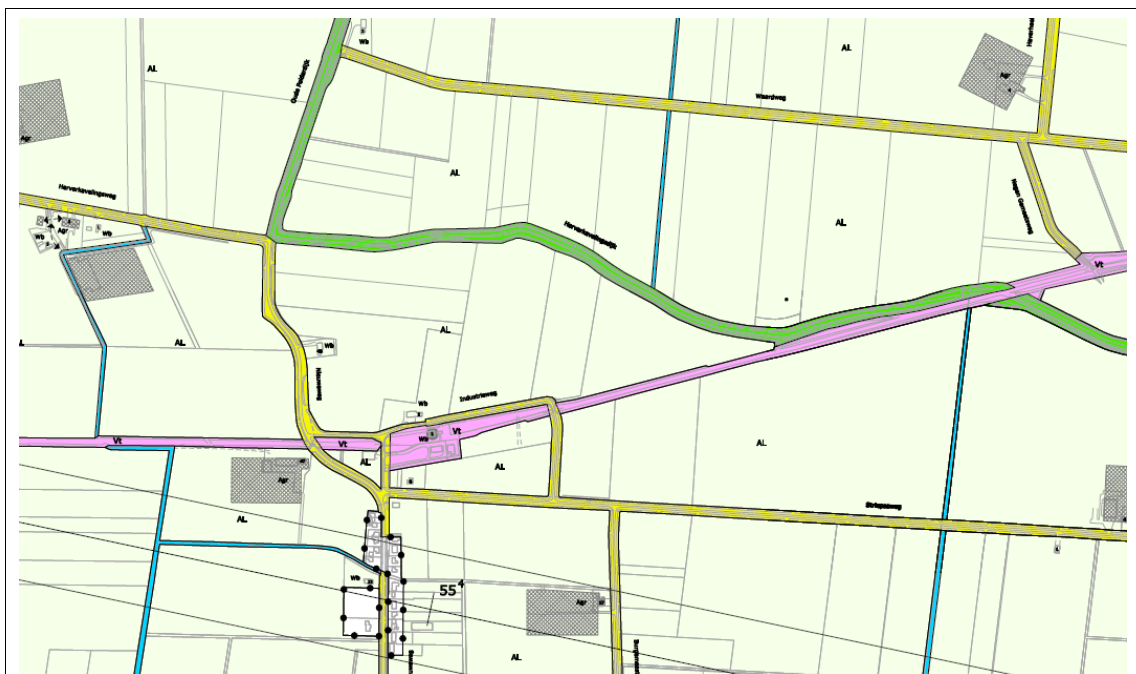
De beoogde ontwikkelingslocatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Borsels Buiten" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008. De huidige bestemming van de gronden betreft "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)". De voormelde gronden kunnen onder de vigerende planologische regeling gebruikt worden voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven. Echter, aangezien op dit perceel geen agrarisch bouwblok is neergelegd, kan ter plaatse geen bebouwing worden opgericht ten behoeve van het

agrarisch bedrijf. De voorgestane ontwikkeling, de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, is derhalve niet passend binnen de vigerende bestemming. In het vigerende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid in artikel 11 van de voorschriften opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid (middels toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) kan de vigerende bestemming gewijzigd worden ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling.

De gemeente Borsele is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van artikel 3.6 Wro. In dit wetsartikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het vigerende bestemmingsplan binnen de bij het plan te bepalen grenzen kunnen wijzigen. Het voorliggend document betreft het wijzigingsplan dat ingevolge de wet wordt vereist en waarmee het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

### 1.3 Opzet van de toelichting

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting en een plankaart. De plankaart vormt het juridisch bindend gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het wijzigingsplan "Borsels Buiten, gedeelte Industrieweg, 2011" weergegeven. De beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het vigerend bestemmingsplan. Deze beleidskaders zijn nog actueel, derhalve wordt beleidsmatige afweging in dit wijzigingsplan achterwege gelaten. Het plangebied is in hoofdstuk 2 beschreven. Een toelichting op het juridische deel (met de toetsing van de milieuaspecten) van het wijzigingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 3. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de planologische procedure.



Figuur 3: Plankaart vigerend bestemmingsplan "Borsele Buiten"

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Plangebied

#### Huidige situatie

Akkerbouwbedrijf Slothoeve" was tot en met 2001 gevestigd aan de Torenstraat 5 te Baarland. De Torenstraat 5 ligt ten noorden van Baarland grenzend aan het bebouwde gebied. Op 4 februari 2000 is er een overeenkomst gesloten tussen de (toenmalige) exploitant van het akkerbouwbedrijf en de gemeente Borsele omtrent de bedrijfsbeëindiging aldaar. In de overeenkomst is afgesproken dat de gemeente, gedurende 10 jaar na ondertekening van de overeenkomst, bereid is mee te werken aan de vestiging van een vervangend agrarisch bedrijf voor verkoper of diens rechtsopvolger, aan de Industrieweg te Baarland.

De verkoper en diens rechtsopvolger hebben de afgelopen jaren de in eigendom/in pacht zijnde gronden van het agrarische bedrijf wel bewerkt, maar hebben dit moeten doen zonder de beschikking te hebben over een huiskavel/bouwblok. Ten behoeve van het stallen van materieel en opslag van agrarische producten werden bedrijfsruimten gehuurd. Ook zijn loonbedrijven ingezet om de gronden te bewerken.

Het agrarisch bouwblok wordt beoogd op het perceel kadastraal bekend gemeente Borsele, sectie R, nr. 296, gelegen aan de Industrieweg te Baarland. Deze locatie is gelegen circa 1 km ten noorden van de kern Baarland en ligt tussen de Hervekavelingsdijk en de toeristische spoorlijn. De gronden zijn momenteel in gebruik als agrarische grond. De overige bebouwing langs de Industrieweg bestaat uit twee burgerwoningen (nr. 1 en 2). Rondom de planlocatie liggen agrarische gronden en weilanden.



Figuur 4: Luchtfoto planlocatie

### Beoogde situatie

De rechtsoptolger van de toenmalige exploitant van het akkerbouwbedrijf 'Slothoeve' wil de akkerbouwactiviteiten meer zelfstandig gaan uitoefenen. In 2000 is de bedrijfsvoering van het akkerbouwbedrijf aan de Torenstraat 5 te Baarland volledig gestaakt. Tot 2003 zijn de gronden in eigen beheer, vanuit Dronten, de woonplaats van de rechtsoptolger, geëxploiteerd. Vanaf 2003 is de bewerking van de cultuurgronden volledig uitbestede. Het areaal cultuurgrond bedraagt 56 hectare, verspreid over een aantal kavels. In de toekomst wil de rechtsoptolger de aanwezige cultuurgronden in eigen beheer exploiteren, waarbij gestreefd zal worden naar een intensivering van het teeltplan. De nieuwvestiging van een akkerbouwbedrijf met een schuur van 20 x 40 meter, alsmede op termijn de bouw van een bedrijfswoning is hiervoor noodzakelijk. Hiertoe is het nodig dat de rechtsoptolger de beschikking heeft over een bouwblok/huiskavel waarop agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht voor het grondgebonden agrarisch bedrijf. In eerste instantie is alleen een schuur beoogd en later mogelijk een bedrijfswoning. De schuur zal in eerste instantie gebruikt worden voor opslag van producten zoals aardappelen. Indien er dan nog ruimte over is, zal de schuur ook gebruikt worden voor de stalling van werktuigen en als werkplaats. Stalling van de werktuigen zal buiten plaatsvinden indien de opslag meer ruimte vraagt. De schuur zal een afmeting kennen van 40 x 20 meter = 800 m<sup>2</sup>. De maximale maten van de bedrijfswoning bedragen: inhoud 750 m<sup>3</sup>, dakvoetheogte 4,5 meter en totale hoogte 10 meter.

De locatie aan de Industrieweg heeft voor de rechtsoptolger van het akkerbouwbedrijf 'Slothoeve' de voorkeur. Allereerst omdat de gronden reeds in haar bezit zijn en derhalve aankoop van een (toekomstige) huiskavel niet nodig is en ten tweede is de locatie gelegen in een overhoek. Gelet op de vorm van het perceel is dit, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, het meest voor de handliggende stuk grond om een huiskavel te creëren. Recht verkavelde percelen lenen zich nu eenmaal beter als cultuurgrond dan afwijkende vormen. Tevens liggen de overige cultuurgronden van het akkerbouwbedrijf binnen korte afstand van de beoogde huiskavel, hetgeen in verband met rijafstanden bedrijfsmatig gezien de voorkeur verdient boven een verder weg gelegen huiskavel. Ook aspecten als verkeersveiligheid (grote landbouwvoertuigen zijn snel van de huiskavel op de cultuurgronden) en milieu (korte rijafstanden resulteert onder andere in minder brandstof gebruik en schadelijke uitstoot) spelen hierbij een belangrijke rol. Ten slotte ligt de beoogde locatie verder weg van het dorp Baarland en zal de hinder die het dorp ondervindt van het agrarische bedrijf minder zijn dan in het verleden toen dit bedrijf dichtbij de bebouwde kom was gevestigd.





Figuur 4: Luchtfoto met indicatieve invulling plangebied



### 3 JURIDISCHE ASPECTEN

#### 3.1 Inleiding

Het onderhavige plan betreft een wijzigingsplan. Middels het wijzigingsplan krijgt de beoogde ontwikkeling een juridische vertaling.

De beoogde locatie valt, zoals reeds is aangegeven in de inleiding, binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan "Borsels Buiten", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2007 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland d.d. 5 februari 2008.

De gemeenteraad heeft aan de betreffende gronden de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)". toegekend. Er is in het vigerend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming middels toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) (ex artikel 9.1.5 Invoeringswet Wro wordt een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in de WRO gelijkgesteld met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro) te wijzigen ten behoeve van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf.

Het plan kan worden gewijzigd voor het creëren van een nieuw agrarisch bouwblok ten behoeve van de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Nieuwvestiging is toegestaan indien het een verplaatsing betreft als gevolg van uitkoop (vanwege stads- of dorpsuitbreiding, ruilverkaveling, natuurontwikkeling of het oplossen van een milieuknelpunt);
- De betreffende nieuwvestiging mag niet tot gevolg hebben dat een ander agrarisch bedrijf zijn volwaardigheid en zelfstandigheid verliest;
- In het geval dat de nieuwvestiging het gevolg is van een bedrijfssplitsing, geldt voor het afgesplitste én het achterblijvende gedeelte van het bedrijf de voorwaarde dat deze als volwaardige en zelfstandige grondgebonden agrarische bedrijven kunnen worden aangemerkt;
- Nieuwvestiging is niet toegestaan in de gebieden met de differentiatie "agrarisch gebied met natuurontwikkelingspotenties"

Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

- noodzaak;
- volwaardigheid;
- geen voormalig agrarisch bedrijf beschikbaar;
- landschapstoets;
- milieutoets;
- past in streefbeeld landbouw;
- archeologische toets;
- flora- en faunatoets;
- watertoets.

In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de wijze waarop aan deze voorwaarden is voldaan.

De voorschriften, deel uitmakende van het vigerende bestemmingsplan "Borsels Buiten", worden op het onderhavige wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing verklaard. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit de plankaart. Bij ieder wijzigingsplan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

## **3.2 Milieuaspecten**

### **Geluidhinder**

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van  $L_{den}$ . Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet conform artikel 77 Wgh bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. Een agrarisch bedrijf betreft geen geluidsgevoelige functie. De bedrijfswoning echter wel. De beoogde ontwikkeling betreft dus een geluidsgevoelige bestemming welke binnen 10 jaar wordt voorzien, derhalve dient er een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De Industrieweg en de Striepseweg liggen binnen een zone (250 meter) waarvoor een maximum snelheid van 50 km per uur geldt. Voor zones met een snelheid van 50 km per uur of meer geldt geen vrijstelling van de Wgh. Om deze reden wordt een akoestisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Op de geluidsniveaukaart (voorschriftenkaart 2 van het bestemmingsplan Borsels Buiten) zijn alle gezoneerde wegen in het landelijk gebied van Borsele aangegeven. De Industrieweg en de Striepseweg zijn niet aangewezen als gezoneerde wegen. Uit observaties en verkeerstellingen is gebleken dat de gemiddelde etmaalintensiteit van de overige wegen, dus de wegen die niet op deze kaart zijn opgenomen, lager is dan 500 motorvoertuigen. In de afgelopen jaren hebben zich geen veranderingen voorgedaan welke invloed hebben op de etmaalintensiteit. De wegen met een etmaalintensiteit lager dan 500 motorvoertuigen zijn wegen waarvan de geluidscontour op minder dan 10 meter uit de wegas liggen. De afstand van de wegas tot de voorgevel van de woning bedraagt meer dan 150 meter. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Derhalve vormt geluidhinder geen beperking ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

### **Bodemverontreiniging**

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.



Op 14 december 2010 is door SMA Zeeland B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de projectlocatie gelegen aan de Industrieweg te Baarland. Doel van dit onderzoek is inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). De conclusie uit het onderzoek luidt als volgt: de aangetroffen gehalten aan molybdeen in de grond en barium in het grondwater zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoekinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbepalingen voor de locatie. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat de verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie (Het verkennend bodemonderzoek, d.d. 14-12-2010 is in de bijlage opgenomen).

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### **Flora en fauna**

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Op 1 juli 2010 is door Bureau Woets' Insecten een 'Onderzoek Flora- en faunawet van het perceel voor de nieuwe Slothoeve uit Baarland' uitgevoerd. De bevindingen zijn in de volgende alinea's weergegeven.

Onderzoek Flora- en faunawet van het perceel voor de nieuwe Slothoeve uit Baarland.

#### *Historie van de omgeving*

De nieuw te vestigen boerderij ligt in de polder Baarland, die als oudland bedreigd werd door de stijgende zee en al bedijkt is voor 1200. Vanwege de 800 jaar voorbijgevoerde akkerbouw in deze polder zijn de positieve en negatieve effecten op de dierenwereld en de plantengroei niet aan het betrokken perceel voorbijgegaan. Tot in de dertiger jaren was er nog biologische landbouw (gemengd bedrijf met eigen mestvoorziening), maar met de komst van de kunstmest veranderde de bedrijfsvoering ingrijpend. Ook de zaaizaadschoning leverde toen zijn bijdrage aan de armoede in wilde plantensoorten. Vanaf 1970 kwamen daar nog de herbiciden en de deposities van industrie en verkeer via de lucht bij als verarmende factoren op de flora en indirect op de fauna. Het gebied aan weerszijden van de Herverkavelingsdijk is intensief in gebruik voor fruitteelt en akkerbouw. Kieskeurige soorten planten en dieren, die een wettelijk beschermde status hebben, zijn bijna niet te verwachten in deze omgeving.

#### *Soorten planten en dieren op het perceel*

Er zijn geen soorten planten gezien op het perceel, die een wettelijk beschermde status hebben, zelfs geen grote kaardenbol. Er zijn een paar individuen van zoogdiersoorten te verwachten op het perceel en langs het talud van de watergang aan de zuidkant als haas, konijn, veldmuis, aardmuis, bosmuis en egel. Andere soorten zoogdieren kunnen er geen leefomgeving vinden (vleermuizen en kleine roofdieren). Dat geldt ook voor de wettelijk beschermde soorten amfibieën, reptielen en de veenmol. Soorten broedvogels als patrijs en fazant en de weidevogelsoorten die in Zeeland op bouwland

broeden, kunnen proberen een broedplek te vinden zolang de bouw van de boerderij (schuur en bedrijfswoning) niet is begonnen (factor onrust).

#### *Conclusie*

In het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor. De mogelijk aanwezige kleine soorten zoogdieren (micromammalia) mogen worden verjaagd c.q. per ongeluk gedood. Een ontheffing volgens artikel 75 van de Flora- en faunawet hoeft niet te worden gevraagd, als de broedende vogels maar worden ontzien.

#### *Advies*

De mogelijke soorten broedvogels op de planlocatie moeten worden ontzien door het werk van bouwrijp maken en bouwen te beginnen ruimschoots voor of ruimschoots na de broedtijd (wettelijk 15 maart – 15 juli). Het is verstandig om geen hopen zand lang te laten liggen in het bouwterrein (voorjaar en zomer), want zulke hopen zijn aantrekkelijk voor de rugstreeppad en die heeft een nogal zware wettelijke beschermingsgraad. (Het "Onderzoek Flora- en faunawet van het perceel voor de nieuwe Slothoeve uit Baarland" d.d. 01-07-2010" is in de bijlage opgenomen.)

#### **Archeologie**

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Op 15 februari 2010 is aan het SCEZ (Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland) advies gevraagd met betrekking tot het perceel gelegen tussen de Industrieweg en de Herverkavelingsdijk te Baarland. De beantwoording is middels een brief van 15 maart 2010 gegeven. De conclusie van het SCEZ is als volgt:

Volgens de IKAW is het westelijk deel van het perceel gelegen binnen een zone met een hoge en het oostelijk deel van het perceel gelegen binnen een zone met middelhoge archeologische verwachtingswaarde tot de Late Middeleeuwen. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden tot de Late Middeleeuwen (middel)hoog is. De hoge verwachting houdt verband met de aanwezigheid van Hollandveen in de ondergrond. Er kan ook een archeologische verwachting zijn voor latere perioden. Volgens de Archeologische Monumentkaart van Nederland (AMK) is het plangebied niet gelegen binnen een terrein van hoge archeologische waarde. Binnen het perceel zijn geen vindplaatsen bekend volgens de landelijke database voor archeologische vindplaatsen en volgens het Zeeuws Archeologisch Archief. In het verleden

werden geen archeologische onderzoeken uitgevoerd ter plaatse van het perceel of in de directe omgeving. Volgens provinciaal beleid wordt op basis van bovengenoemde gegevens archeologisch vooronderzoek noodzakelijk geacht indien het plangebied groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de verstoringsdiepte minimaal 0,30 meter onder het maaiveld is.

Op basis van bovengenoemde gegevens wordt geadviseerd een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek met controleboringen uit te laten voeren indien het plangebied groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de verstoringsdiepte minimaal 0,30 meter onder het maaiveld is.

De ontwikkeling is groter dan 100 m<sup>2</sup> en de verstoringsdiepte is dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Door SMA Zeeland B.V. is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Doel van het Archeologisch Bureauonderzoek is, op basis van de studie naar de ontstaans- en bewoningsgeschiedenis van het plangebied, een archeologische verwachting op te stellen. Vervolgens is op basis van het door SOB Research opgestelde plan van aanpak een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd. De opgave voor het onderzoek door SOB Research is het opgestelde Archeologische Verwachtingsmodel door middel van veldonderzoek te toetsen. De conclusie uit dit onderzoek luidt dat, op basis van het ontbreken van intactheid van het Hollandveen binnen het grootste deel van het onderzoeksgebied, en het ontbreken van enige aanwijzing voor de aanwezigheid van archeologische waarden, de uitvoering van nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. (De rapportage "Rapport Archeologisch bureauonderzoek", d.d. 19-01-2011 is in de bijlage opgenomen.)

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **Water**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

### Watersysteem

#### *Grondwatersysteem*

Het watersysteem in het plangebied is van het type "dun zoet". Bij het type "dun zoet" zijn er zeer geringe zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe geen grondwateronttrekking mogelijk is in verband met verziltinggevaar.

### *Oppervlaktewatersysteem*

Het plangebied maakt in zijn geheel onderdeel uit van de afwateringseenheid van het gemaal Baarland.

### Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

#### *Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)*

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, vervolgens moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

#### *Deelstroomgebiedsvisie*

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen "ruimte voor water" en "water als ordenend principe" een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming/inundatie door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van "vasthouden - bergen - afvoeren". De doelstelling van deze maatregelen is mede een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

#### *Omgevingsplan Zeeland 2006-2012*

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De ontwikkellocatie ligt in een gebied dat het minst geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa -1,00 tot -0,25 meter onder Normaal Amsterdams Peil. In het plangebied zijn volgens de waterkansenkaart van de provincie geen mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van sterke zettingsgevoeligheid. Het plangebied vormt geen aandachtsgebied voor waterhuishouding.

#### *Met het water mee II; waterbeheerplan 2010-2015*

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

#### *Rioleringsplan Borsele 2006 – 2011*

De gemeente streeft naar een doelmatige inzameling en transport van het water en het voorkomen van wateroverlast en naar verbetering van de waterkwaliteit. Andere doelstellingen:



- het vasthouden van regenwater en het voorkomen dat regenwater en afvalwater onnodig wordt verontreinigd;
- waterbesparing en het benutten van water in de waterketen;
- doelmatige inzameling en transport van afvalwater.

#### *Concept waterplan Borsele*

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het concept waterplan Borsele.

#### Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria

Aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" is onderstaande tabel opgenomen.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt langs de Hervekavelingsdijk welke een regionale waterkering met waterstaatkundige functie betreft. Deze dijk heeft dan ook een keurzonering. De beoogde bebouwing is buiten beschermingszone gelegen. De beschermingszone reikt 7m tot maximaal 8m uit de dijksloot. Het plangebied ligt in op ca. 4000 meter afstand van transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is derhalve niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Er wordt een nieuw gebouw opgericht. Het verhard oppervlak neemt toe met minder dan 1000 m2. In verband met deze toename hoeft geen extra berging te worden gerealiseerd. Indien de toename van de verharding toch meer wordt dan 1000m2 en bij voorkeur ook bij een toename van minder dan 1000m2 zal extra waterberging aan de oostzijde van het plan worden aangelegd. Wateroverlast is niet aan de orde indien gebouwd wordt hoger dan 0,50m - NAP.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening is niet in het geding. De volgende voorkeursvolgorde zal worden gehanteerd: 1. hemelwater (her-)gebruiken als grijswater, 2. afgekoppeld hemelwater lozen op oppervlaktewater in de directe omgeving.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	In het plangebied is open water aanwezig (weg- dijksloten). De aan de rand van het plangebied gelegen sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Indien extra berging nodig is zal deze ook zodanig worden aangelegd en onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Rekening wordt gehouden met de aanbevelingen veiligheid van oppervlaktewater, Stichting Consument en Veiligheid.

Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Het verhard oppervlak wordt volledig afgekoppeld. Het regenwater zal bij een toename van de verharding met meer dan 1000m <sup>2</sup> en bij voorkeur ook bij toename van minder dan 1000m <sup>2</sup> worden afgevoerd naar een waterberging die zal worden aangelegd aan de oostzijde van het plangebied, waarbij een overloop zal worden aangesloten op de omringende sloten naast het plangebied. Het vuilwater wordt via een nieuw aan te leggen rioolpersleiding afgevoerd naar de bestaande gemeentelijke drukriolering in de Industrieweg wat weer aansluit op de gemeentelijke riolering.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Bij nieuwe plannen dient de in de Verordening Waterhuishouding Zeeland opgenomen richtlijn voor de ontwateringsdiepte minimaal 70 cm beneden het maaiveld aangehouden te worden. De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast. Er zijn geen problemen met grondwateroverlast en als deze door de bouwwerkzaamheden zouden kunnen ontstaan worden deze door de aanleg van drainage rondom het nieuwe gebouw voorkomen.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, infiltratiegebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud (mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Rekening wordt gehouden met de regels van de Keur voor wat betreft de ruimte en bereikbaarheid voor onderhoudsstroken van de sloten grenzend aan het plangebied.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen geen waterschapswegen voor.	Het plangebied krijgt een aansluiting op de Industrieweg welke een waterschapsweg betreft. Hierbij zal worden voldaan aan de wegenverordening.

#### Overleg met de waterbeheerder

In het kader van de waterparagraaf is er overleg gepleegd met het Waterschap Scheldestromen. Het wateradvies is als bijlage opgenomen.

### **Milieuhinder**

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Het onderhavige bedrijf betreft een akkerbouwbedrijf. Een dergelijk bedrijf heeft volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering 2009" een milieucategorie 2. Dit betekent dat er rondom het bedrijf een afstand van 30 meter in acht dient te worden gehouden. De bestaande woningen in de omgeving van het plangebied vallen buiten de wettelijke afstandsmaten. Derhalve is er geen sprake van hinder of beperking zowel voor het bedrijf als voor de bestaande woningen.

### **Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

In en nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden op- en/of overgeslagen, gebruikt of geproduceerd, waaronder vuurwerkopslag (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig.

### **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die "niet in betekende mate bijdragen" aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw agrarisch bouwblok met agrarische opstallen waaronder een bedrijfswoning. Hierbij kan de "regeling niet in betekende mate bijdragen" worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

#### 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw agrarisch bouwblok met agrarische opstallen waaronder een bedrijfswoning. Deze ontwikkeling is dermate klein dat gesteld kan worden dat deze ontwikkeling onder het 3% criterium valt waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Derhalve vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



### 3.3 Toetsingscriteria

#### **Noodzaak**

Getoetst dient te worden of het bouwplan c.q. de activiteit noodzakelijk is vanuit het oogpunt van:

- een doelmatige bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf;
- de uitvoering van milieumaatregelen.

#### **Volwaardigheid**

De volwaardigheid dient door de aanvrager te worden aangetoond aan de hand van één of meer van de volgende aandachtspunten:

- de aard en omvang van het bedrijf;
- de arbeidsbehoefte die het agrarische hoofdberoep vergt;
- het bedrijf voorziet in het hoofdinkomen;
- de continuïteit van het bedrijf dient ook op de langere termijn te zijn verzekerd;
- de outillage van het bedrijf;
- eventuele voorziene investeringen;
- de opleiding/ervaring van het bedrijfshoofd;
- de leeftijd van het bedrijfshoofd en de eventuele opvolging;

Nota Bene:

- indien de aanvraag betrekking heeft op de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, dient de *toekomstige* volwaardigheid van dat bedrijf te worden aangetoond.

Wat betreft het noodzaak en het volwaardigheids criterium kan het volgende worden opgemerkt.

Exploitant zal ten opzichte van de afgelopen periode (2000-heden) haar bedrijfsvoering gaan intensiveren. Was de arbeidsinzet slechts tijdens de zomerperiode 100%, thans wordt een jaarrond arbeidsinzet beoogd. Voor de intensivering van het akkerbouwbedrijf heeft exploitante een jaar uitgetrokken. Het door exploitante opgestelde bedrijfsplan ziet hierop en de berekeningen die daarin zijn gebruikt betreffen slechts een ondergrens. Het ligt uiteraard in de bedoeling van exploitante om boven deze ondergrens te ondernemen. Daartoe heeft het bedrijf ca. 56 ha cultuurgrond tot haar beschikking, waarvan onder andere door vererving ca. 53 ha in eigendom is verkregen. Ten behoeve van de bedrijfsvoering zal allereerst een schuur worden opgericht. Hierin zal de opslag van producten plaatsvinden. Indien er dan nog ruimte over is zal de schuur ook gebruikt worden voor stallingsdoeleinden van de werktuigen. Naast de bouw van de schuur wordt de mogelijkheid van het plaatsen van een tijdelijke woonunit op het bouwblok onderzocht. Het bouwen van een bedrijfswoning wordt eerst in een latere fase beoogd. Volledigheidshalve zij aangegeven dat exploitante 41 jaar is en een opleiding heeft genoten aan de Agrarische Hogeschool (AHS). Momenteel is exploitante fulltime werkzaam in het verzekeringswezen, doch zal zij zich bij intensivering van het voormelde akkerbouwbedrijf geheel gaan toewijden op de werkzaamheden van dit akkerbouwbedrijf.

Gelet op het bovenstaande vormen de criteria noodzaak en volwaardigheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

### **Geen voormalig agrarisch bedrijf beschikbaar**

Dit criterium geldt alleen voor nieuwvestiging of verplaatsing. Er dient te worden aangetoond dat er geen geschikt of geschikt te maken leegstaand agrarisch bedrijf of niet-agrarisch gebouwencomplex voorhanden is in de directe omgeving (binnen een straal van circa 1000 meter) van de beschikbare landbouwgronden.

VanderSlikke rentmeesters geeft in haar brief van 25 oktober 2010 aan dat er binnen een straal van 5 kilometer van Baarland geen locatie geschikt is voor het exploiteren van een akkerbouwbedrijf. Tevens wordt in voormelde brief aangegeven dat het niet in de verwachting ligt dat binnen afzienbare tijd een geschikte locatie vrijkomt. Voormelde brief is als de bijlagen opgenomen.

### **Landschapstoets**

De landschapstoets houdt een onderzoek in naar de aanvaardbaarheid van de betreffende ontheffing of planwijziging vanuit landschappelijk oogpunt; is er bijvoorbeeld sprake van een onaanvaardbare toename van landschappelijke verdichting ofwel versterking, afgezet tegen de huidige landschappelijke karakteristiek.

Door zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande bebouwing of bestaande karakteristieke landschappelijke elementen als wegen en dijken, moet voorkomen worden dat de bebouwing dominant in het landschap wordt. De dichtheid van zichtbelemmerende bebouwing dient zo min mogelijk toe te nemen. Bovendien moet concurrentie met solitaire elementen als welen en vliedbergen worden vermeden.

Door Bosch Slabbers Landschapsarchitecten is op 20 juli 2010 een Natuur- en landschapstoets uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek is de volgende:

De maat en de schaal van het landschap wordt door de realisatie van het nieuwe bouwblok met schuur en een bedrijfswoning niet sterk veranderd. Dit komt vooral omdat aan de rand van de open ruimte wordt gebouwd en de Vijfzoodijk de natuurlijke achtergrond van de ontwikkeling vormt. De mate van openheid van het landschap wordt door de realisatie van het erf niet veel anders. Wel neemt de hoeveelheid bebouwing toe in het gebied waarin nu relatief weinig bebouwing voorkomt. De wijze waarop de ontsluiting wordt gedacht sluit logisch aan op het bestaande wegenpatroon. Het is in ieder geval een goede keuze dat de Vijfzoodijk in welke vorm dan ook niet bij de ontsluiting is betrokken. Deze groene dijk blijft hierdoor volledig in zijn waarde. Het uiteindelijke effect van de ontwikkeling kan pas definitief worden beoordeeld als ook een concreet bouwplan en een beplantingsplan aanwezig zijn. De beeldkwaliteit van zowel de rode als de groene component van het plan zijn hierbij beide van groot belang. De realisatie van een streekeigen erfbeplanting met een forse maat verdient in dit gebied, waarin relatief weinig bebouwing voorkomt, aanbeveling.

### *Advies*

Gebleken is dat de realisatie van een nieuw bouwblok waarop een agrarisch bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning gerealiseerd gaan worden geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden die het bestemmingsplan beoogt te beschermen. De maat en de schaal van het landschap, alsmede de hiervan afgeleide openheid van het landschap

zullen niet in sterke mate veranderen. Natuurwetenschappelijke waarden zijn met de realisatie van het bouwblok niet in het geding. Omdat in het gebied relatief weinig bebouwing voorkomt is het extra van belang dat er een kwalitatief hoogwaardige beeldkwaliteit van zowel de gebouwde als de groene omgeving op en rond het erf wordt gerealiseerd. Het college van burgemeester en wethouders wordt geadviseerd gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, maar gelet op de gevoeligheid van de locatie wel hoge eisen te stellen aan de beeldkwaliteit van deze ontwikkeling. De omvang van de erfbeplanting is in dit verband ook een belangrijk aspect. (Het rapport 'Natuur- en landschapstoets', d.d. 20-07-2010 is in de bijlage opgenomen.)

### **Milieuvoets**

Algemeen:

De milieuvoets houdt in dat aan de hand van een onderbouwd advies van een (door de gemeente aan te wijzen) deskundige aangegeven dient te worden of de bouwvoetsaanvraag aanvaardbaar is uit het oogpunt van milieu:

In het bijzonder dient in bufferzones een nadere afweging plaats te vinden:

- in een zone van 100 meter rond woongebieden en verblijfsrecreatieterreinen dient te worden nagegaan of de nieuwe activiteit uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is in verband met de belangen van de omliggende bestemmingen en functies;
- in een zone van 100 meter rond natuurgebieden en agrarische gebieden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde dient te worden nagegaan in hoeverre de nieuwe activiteit leidt tot een verstoring van de ornithologische waarden.

Voor het realiseren van een mestbassin met een inhoud van meer dan 1.500 m<sup>3</sup> geldt:

- niet toegestaan binnen een zone van 100 meter rond woongebieden en recreatiegebieden.

Conclusie:

Allereerst wordt opgemerkt dat de dichtstbijzijnde woonbebouwing dan wel verblijfsrecreatieterreinen op meer dan 100 meter vanaf het beoogde agrarisch bouwvlak is gelegen.

Voorts is het beoogde agrarische bouwvlak op meer dan 100 meter verwijderd van een natuurgebied dan wel van agrarische gronden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

Tot slot kan geconcludeerd worden dat het realiseren van een mestbassin met een inhoud van meer dan 1.500 m<sup>3</sup> niet wordt beoogd. Mocht dit overigens in de toekomst wijzigen dan bevinden zich binnen 100 meter geen woongebieden en/of recreatiegebieden. Een nadere afweging naar de voormelde aspecten is derhalve niet noodzakelijk.

### **Past in streefbeeld landbouw**

Toetsen aan artikel 5 van het bestemmingsplan 'Borsels Buiten', algemene beschrijving in hoofdlijnen, onderdeel streefbeeld landbouw.

#### Streefbeeld landbouw

Het landelijke gebied wordt gezien als een publieke groene ruimte, waarbinnen de landbouw een verbrede maatschappelijke functie vervult en binnen de maatschappelijk

ke randvoorwaarden dient te produceren. Maar ook staat de landbouw voor de opgave te produceren voor de wereldmarkt en zal daarvoor in staat moeten worden gesteld om volgens economische principes te werken.

Het stimuleren van aanpassing en verandering van de landbouw en behoud en beheer van duurzame natuurlijke bronnen is het hoofddoel van het gemeentelijke beleid. De continuïteit van de agrarische inkomenspositie kan onder andere door het leveren van groene diensten (water-, natuur- en landschapsbeheer) worden veiliggesteld. Daarom wordt gesteld dat alleen indien daartoe vanuit andere functies in het landelijke gebied noodzaak bestaat, beperkingen worden opgelegd aan de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Deze andere functies en nieuwe en aanvullende vormen van agrarische bedrijfsvoering mogen evenwel niet leiden tot aantasting van de landschappelijke structuur, kwaliteit en de beeldkwaliteit.

#### *Streefbeeld Herverkavelde oudlandpolders*

De open en grootschalige landschappelijke structuur van de Herverkavelde oudlandpolders biedt ruimte aan landbouwactiviteiten van een overeenkomstige schaal. Hierbij moet gedacht worden aan middelgrote akkerbouwbedrijven, de grotere fruitteeltbedrijven en melkveehouderij. Vaak zal er sprake zijn van gemengde bedrijven. Nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven is, onder voorwaarden, mogelijk.

De gewenste agrarische ontwikkeling daarentegen, kan getypeerd worden als teelten waarbij zij zich onderscheid door de diversificatie en schaalvergroting.

Conclusie:

Gelet op de beoogde nieuw vestiging van het grondgebonden agrarisch bedrijf, moet geconcludeerd worden dat deze past binnen het streefbeeld van Herverkavelde oudlandpolders. Het akkerbouwbedrijf kan getypeerd worden als een middelgroot akkerbouwbedrijf. Het totale areaal cultuurgrond bedraagt ca. 56 ha die in de directe omgeving van de huiskavel zijn gelegen.

#### **Archeologische toets**

Deze toets houdt in dat in een aantal gevallen moet worden nagegaan of er archeologische waarden voorkomen in het betreffende gebied en zo ja of deze voldoende worden beschermd.

De archeologische waarden zijn in paragraaf 3.2 getoetst.

#### **Flora- en faunatoets**

Deze toets houdt in dat in een aantal gevallen voorafgaand aan het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid de aanvraag wordt getoetst aan de Vogel- en Habitatrichtlijn, teneinde te voorkomen dat de als gevolg van de aanvraag mogelijke ruimtelijke ingreep significant nadelige effecten genereert voor de in het betreffende gebied voorkomende beschermde planten- en diersoorten.

De Flora- en faunatoets heeft plaatsgevonden in paragraaf 3.2.

#### **Watertoets**

Deze toets houdt in dat in een aantal gevallen in het licht van "Waterbeheer in de 21<sup>ste</sup> eeuw" de effecten van de aanvraag op de waterhuishouding wordt getoetst door het daartoe bevoegd gezag (i.c. het Waterschap Zeeuwse Eilanden of Rijkswaterstaat Zeeland).



De Watertoets heeft plaatsgevonden in paragraaf 3.2

### **3.4 Conclusie**

Uit de bovenstaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is voor het realiseren van een agrarisch bedrijf aan de Industrieweg te Baarland.

## 4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld.

In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling op de locatie aan Industrieweg Baarland is een initiatief van een particulier. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij de onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen.



## 5 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.9a, lid 1 Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschied en dat het ontwerp besluit met de daarbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Het ontwerp besluit en bijbehorende stukken (wijzigingsplan en onderliggende onderzoeken) heeft 6 weken op het gemeentehuis ter inzage gelegen en is gedurende deze periode op de gemeentelijke website geplaatst. Van de terinzagelegging is vooraf kennisgegeven in de Bevelandse Bode en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden hebben gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen bij de gemeente kunnen inbrengen.

### *Vooroverleg*

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, alsmede met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is in overleg met de provincie Zeeland besloten dat er geen vooroverleg hoeft te worden gepleegd. Met het waterschap Scheldestromen is overleg gepleegd. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de waterparagraaf van het onderhavige plan.