

**Wijzigingsplan
"Borsels Buiten, gedeelte 's-Heerenhoeksedijk en Ovezandseweg 9,
2010"**



Vastgesteld door het college van de gemeente Borsele
bij besluit van 28 september 2010

, voorzitter

, secretaris

Wijzigingsplan

“Borsels Buiten, gedeelte 's-Heerenhoeksedijk en Ovezandseweg 9, 2010”

Opdrachtgevers:

De heren Adr.M. Rijk, Alb.M. Rijk, C.M. Rijk en D.L.J. Boonman
p/a 's-Heerenhoeksedijk 5
4453 CD te 's-Heerenhoek

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Cereshof 4
4463 XH Goes
tel. 0113 - 247700
fax. 0113 - 247777

mw. ir. P.A.M. Brouwer
specialist ruimtelijke ordening en milieu

Goes, 28 september 2010

Dit wijzigingsplan heeft tot doel een nieuw bouwvlak te realiseren voor de Maatschap Rijk aan de 's Heerenhoeksedijk in 's Heerenhoek waarbij de huidige bedrijfslocatie aan de 's-Heerenhoeksedijk 5 een W bestemming krijgt evenals de locatie aan de Ovezandseweg 9 in Ovezande.

1.	Omschrijving huidige bedrijfssituatie.....	5
2.	Ontwikkelingsplannen.....	6
3.	Beleid ruimtelijke ordening.....	7
3.1	Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland	7
3.2	Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012.....	7
3.4	Afwegingen ruimtelijke ordening	11
4.	Natuur.....	13
4.1	Natura 2000	13
4.2	Natuurgebiedsplan – Ecologische Hoofdstructuur (EHS).....	13
4.3	Flora en Faunawet.....	14
5.	Cultuur- en archeologiebeleid	15
5.1	Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)	15
5.2	Archeologische waarden.....	15
6.	Veiligheidscontouren en bebouwingsvrije zones.....	17
6.1	Buisleidingen	17
6.2	Hoogspanningsleiding.....	17
6.3	Geluidszone.....	17
6.4	Burgerwoningen.....	17
7.	Milieu.....	19
8.	Waterparagraaf.....	20
9.	Conclusie Beleid.....	22
9.1	Ruimtelijke ordening	22
9.2	Milieu	24
9.3	Alternatieve aanwending bouwvlakken 's Heerenhoeksedijk en Ovezandseweg...24	
9.4	Economische uitvoerbaarheid	24
9.5	Conclusie	24

Bijlage 1: Rapport bedrijfssamenstelling & ontwikkelingsstrategie' Maatschap Rijk-Boonman

Bijlage 2: Rapportage + kaart natuurloket

Bijlage 3: Beplantingsplan

Bijlage 4: Watertoets

Bijlage 5: Bodemonderzoek (losse bijlage)

1. Omschrijving huidige bedrijfssituatie

De bedrijfslocatie van maatschap Rijk is gelegen aan 's-Heerenhoeksedijk 5, net buiten de bebouwde kom van de kern 's-Heerenhoek. De aanwezige (bedrijfs)gebouwen bestaan uit een woonhuis en een vrijstaande schuur, beiden daterend uit de late 18^e of vroege 19^e eeuw. Het woonhuis is vrijwel geheel authentiek; de voornaamste aanpassing aan de schuur is dat de muren zijn versteend. De hoofdopzet en indeling van de schuur zijn hierbij echter intact gebleven, evenals het rieten dak met wolfseinden en de overige erfindeling.

Door de geringe aanpassingen is het 18^e-eeuwse bedrijfscomplex goed bewaard gebleven, waardoor het in de 'Rapportage historische boerderijen in Zeeland' is gewaardeerd met een A-kwalificatie. Dit verwijst naar een hoge cultuurhistorische informatiewaarde op basis van gaafheid, typologische waarde en zeldzaamheid.

Zowel de woning als de schuur zijn aangewezen als Rijksmonument en het bedrijf behoort tevens tot de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen van de gemeente Borsele, zoals aangegeven op de gelijknamige lijst in het vastgestelde bestemmingsplan 'Borsels Buiten'.



Door de traditionele erfindeling en de constructie, authentieke opzet en indeling van de schuur, is deze niet meer in te passen in een moderne bedrijfsvoering. De smalle deuren bieden geen toegang voor grote landbouwwerktuigen en tractoren en door de vele staanders en spanten kan ook binnenin de ruimte slechts beperkt worden benut. Voor opslag van landbouwproducten is de schuur niet geschikt. Door de inwendige indeling en constructie is de benutbare opslagcapaciteit beperkt en is moderne losapparatuur niet inzetbaar. Daarnaast zijn bewaaromstandigheden voor landbouwproducten, door gebrek aan isolatie, verre van optimaal.

Maatschap Rijk-Boonman, waarvan maatschap Rijk onderdeel uitmaakt, heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld tot een agrarisch bedrijf met een totale bedrijfsoppervlakte van circa 210 hectare, grotendeels in eigendom. Hiervan is een oppervlakte van ruim 200 ha. als akkerbouwland in gebruik en wordt ca. 8 ha. aangewend ten behoeve van de fruitteelt.

Het bouwplan is als volgt:

- 100 ha granen
- 35 ha aardappelen
- 35 ha suikerbieten
- 15 ha uien
- 3 ha knolselderij
- 4 ha akkerranden

Opslag bij derden:

1500 ton
750 ton
150 ton

Daar de eigen schuur niet geschikt is voor opslag van landbouwproducten, wordt alles (in totaal 2400 ton product) elders bewaard. Hiervoor wordt jaarlijks op een tweetal locaties bij derden opslagruimte gehuurd.

Gronden zijn verspreid gelegen door geheel Zuid-Beveland, waarbij de kern van het areaal ligt in de omgeving van het dorp 's-Heerenhoek (ca. 100 ha), waar zich tevens de huidige bedrijfslocatie bevindt. Werkzaamheden op het akkerbouwbedrijf worden uitgevoerd door de vier ondernemers, welke alle participeren in de maatschap Rijk-Boonman.

Door de sterke groei van het bedrijf in de afgelopen decennia, is sprake van een steeds groter wordend gebrek aan opslagruimte voor gewassen en landbouwwerktuigen. Gezien het bouwjaar, constructie en staat van onderhoud van de bedrijfsgebouwen (schuur) gelegen aan de 's-Heerenhoeksedijk 5, is deze niet meer in te passen in de huidige, moderne en op efficiëntie gerichte bedrijfsvoering.

2. Ontwikkelingsplannen

Gezien de huidige bedrijfssituatie en de beoogde verdere ontwikkeling van de akkerbouwtaak, is het dringend noodzakelijk dat er een oplossing gevonden wordt voor het permanente gebrek aan opslag- en bewaar ruimte. De afgelopen jaren is ruimtegebrek ondervangen door huur van bewaar ruimte bij derden, maar dit is geen houdbare en doeltreffende oplossing voor de toekomst.

De huidige locatie leent zich niet voor een verdere ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten. Enerzijds door de aanwijzing als Rijksmonument die het onmogelijk maakt om de bedrijfsgebouwen praktisch bruikbaar te maken voor een moderne bedrijfsvoering. Hierdoor en doordat de locatie is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol is het ongewenst een nieuwe schuur ernaast te bouwen op hetzelfde bouwblok; het aanzicht van het complex zou daardoor worden aangetast.

Anderzijds is de huidige bedrijfslocatie te dicht tegen het dorp gelegen om de complete bedrijfsvoering met alle activiteiten te concentreren. Met opslag en bewaring van aardappels en uien, het onderhoud en de stalling van werktuigen, opslag van mest en aan- en afvoer daarvan. De door de maatschap gewenste mestsilo is op die locatie niet aanvaardbaar gebleken.

De maatschap is de afgelopen jaren op zoek geweest naar een geschikte vrijkomende agrarische bedrijfslocatie ter vervanging van de 's-Heerenhoeksedijk 5. Dit is zonder resultaat gebleven doordat de beschikbare locaties ofwel ongunstig gelegen waren ten opzichte van de percelen, ofwel de locatie geen toekomstperspectief bood door de ligging te dicht bij gevoelige bestemmingen.

De maatschap steekt daarom nu in op 'verplaatsing' van het agrarisch bouwblok behorend bij 's-Heerenhoeksedijk 5 naar een locatie verder buiten de bebouwde kom aan dezelfde weg.

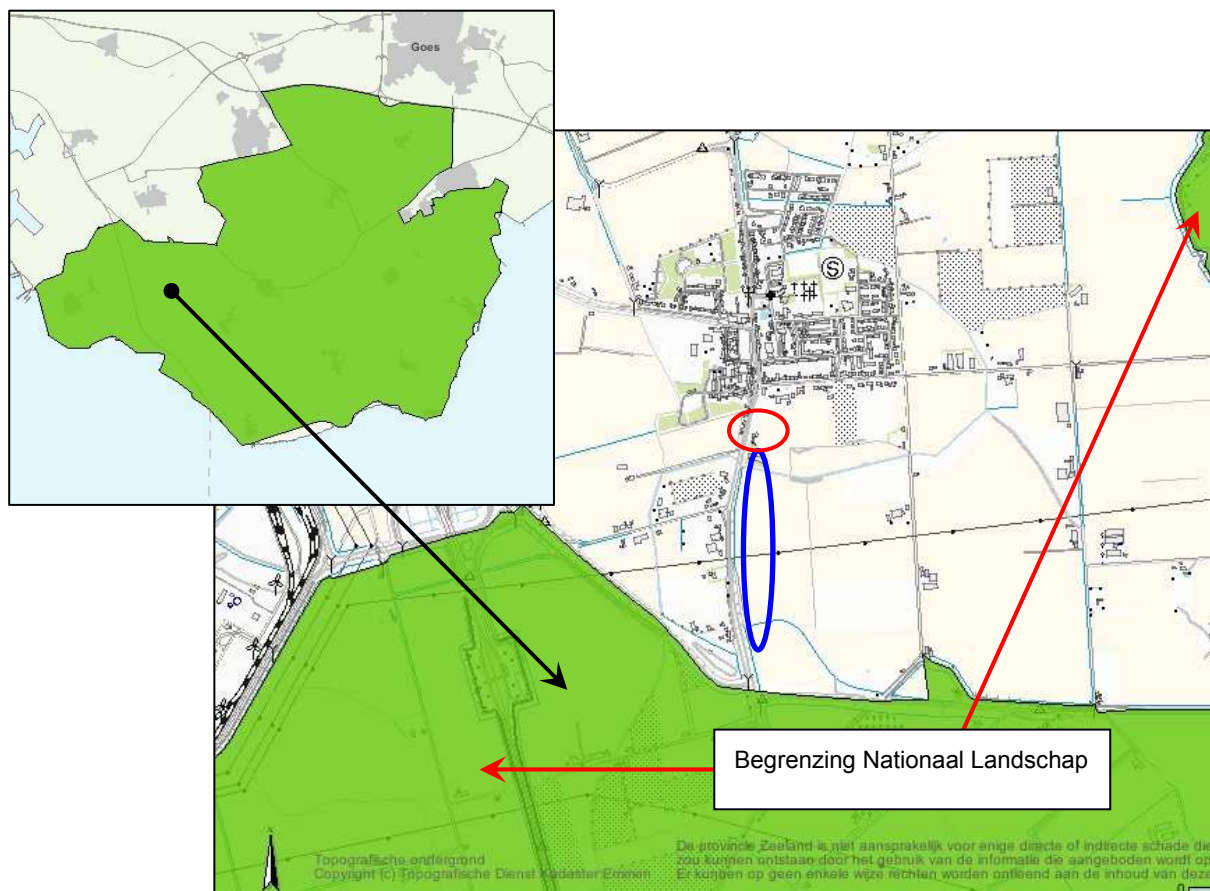
3. Beleid ruimtelijke ordening

3.1 Nationaal Landschap Zuidwest Zeeland

De Zak van Zuid-Beveland maakt onderdeel uit van Nationaal Landschap *Zuidwest Zeeland*, zoals aangewezen is in de Nota Ruimte. Nationale Landschappen kenmerken zich door internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten in samenhang met bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Binnen deze gebieden geldt dat landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten behouden en duurzaam beheerd moeten blijven en waar mogelijk worden versterkt.

In aansluiting op het bovenstaande geldt binnen de Nationale Landschappen het motto 'behoud door ontwikkeling' als uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Hierbij zijn maatvoering, schaal en ontwerp bepalend voor de aantasting van aanwezige kernkwaliteiten.

Op de begrenzing van deelgebied Zak van Zuid-Beveland is te zien dat 's-Heerenhoek, inclusief de 's-Heerenhoeksedijk (tot aan de N666) buiten het aangewezen Nationale Landschap valt. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied geen extra rekening dient te worden gehouden met bijzondere kernkwaliteiten.



3.2 Omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012

De provincie kiest in het Omgevingsplan voor een tweesporenbenadering. Dit betekent zowel optimale benutting van (economische) kansen en het bieden van ruimte aan ondernemers, als het gelijktijdig versterken van specifieke Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

De beoogde nieuwe bedrijfslocatie is op de Landschappelijke kwaliteitskaart gelegen in het dijkenlandschap. De strategie in dit landschapstype is gericht op versterking van de structuur van dijken en het versterken van het krekennetwerk, waarbij rond krekens behoud van openheid gewenst is. Nieuwe elementen en ontwikkelingen moeten aansluiten bij het bestaande karakter van het landschap en mogen dit karakter niet verstoren.

Ten aanzien van de landbouw is het provinciale beleid gericht op instandhouding en versterking van de agrarische productiefunctie en bevordering van een duurzaam en veilig producerende landbouw. Hierbij worden niet overal in Zeeland dezelfde kansen en ontwikkelingsmogelijkheden voorzien, maar gebiedsgericht ingezet op het benutten van kansen. Op de Kansencarta landbouw is de projectlocatie gelegen in een kansgebied voor marktgerichte landbouw.

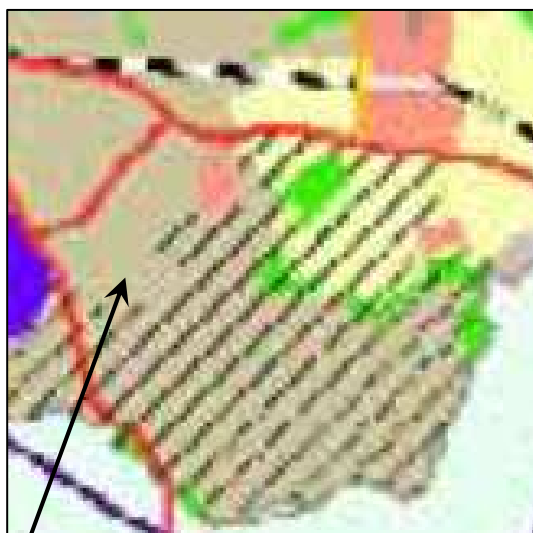
Doelstelling van de provincie ten aanzien van grondgebonden landbouw is het bieden van flexibiliteit en het ondersteunen van ontwikkelingsmogelijkheden. Ingezet wordt onder andere op optimalisering van de agrarische verkaveling, streven naar schaalvergroting, verbetering van de agrarische productiestructuur en het realiseren van een hoogwaardige en duurzame kwaliteitsproductie.

In principe worden alleen mogelijkheden geboden voor een nieuw agrarisch bouwblok:

- als er sprake is van het oplossen van bestaande knelpunten in verband met ruimtegebrek en/of milieuhinder;
- op basis van een samenhangende ruimtelijke visie (bv. een gebiedsuitwerking) of specifieke taakstelling;
- aan volwaardige agrarische bedrijven.

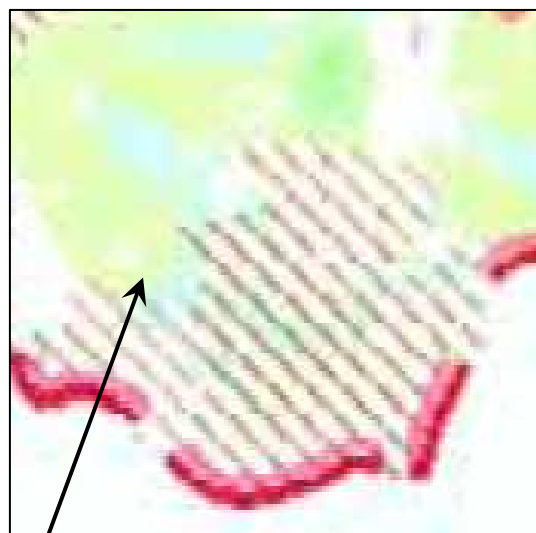
Een agrarisch bedrijf is volwaardig als het volledige werkgelegenheid en een aanvaardbaar inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht of wanneer daar op termijn uitzicht op bestaat.

Landschappelijke kwaliteitenkaart



● *Dijkenlandschap*

Kansencarta landbouw

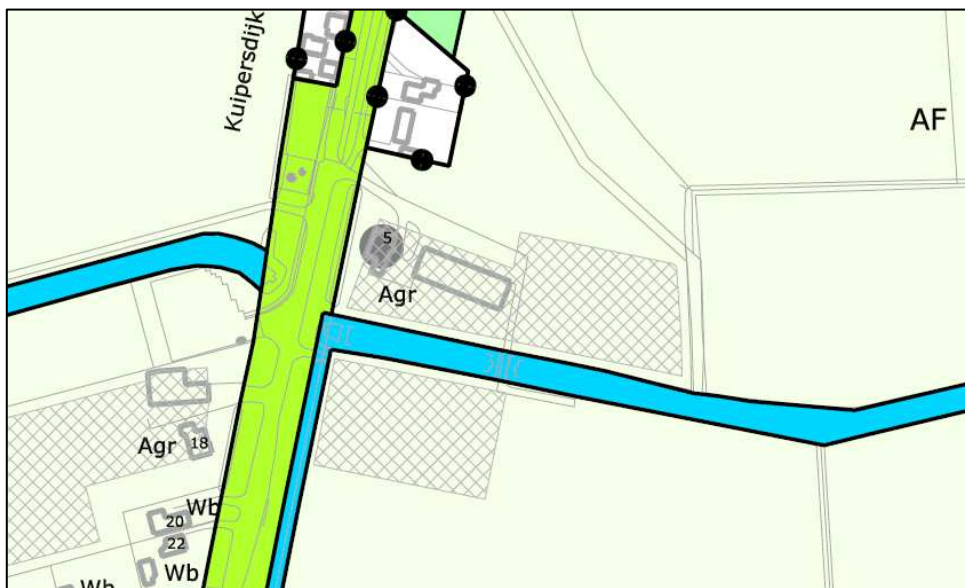


● *Marktgerichte landbouw*

3.3 Bestemmingsplan 'Borsels Buiten'

Het bestemmingsplan 'Borsels Buiten' heeft betrekking op het gehele grondgebied van de Gemeente Borsele, met uitzondering van de kernen, bedrijfsterreinen, kampeertreinen en Groenproject 't Sloe. Het plan is op 5 februari (gedeeltelijk) goedgekeurd door GS van de Provincie Zeeland. De wijzigingenbevoegdheid voor het toekennen van een nieuw bouwblok is goedgekeurd.

In het bestemmingsplan is voor de Maatschap Rijk- Boonman een bouwblok opgenomen zoals hieronder vermeld. Hierbij is een deel aan de noordzijde van de watergang achter de bestaande bedrijfsgebouwen geprojecteerd en bevindt zich een deel van het bouwblok aan de zuidzijde van de watergang.



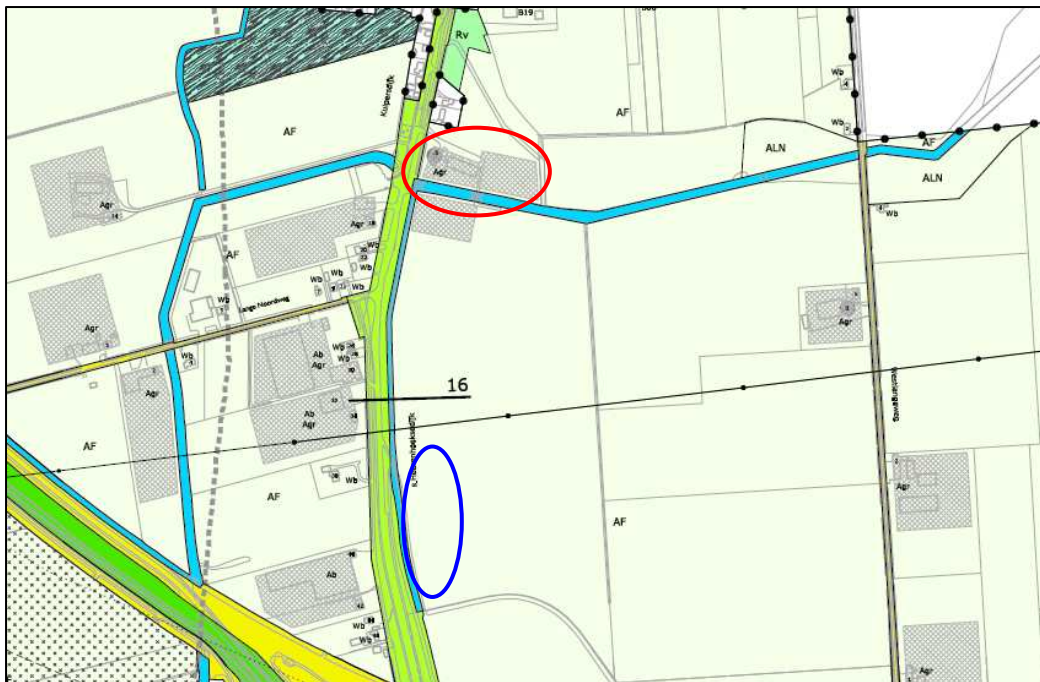
Op basis van de landschappelijke opbouw worden in de gemeente Borsele globaal vijf landschapstypen onderscheiden. Deze indeling in landschapstypen wordt ook gehanteerd in het vastgestelde bestemmingsplan 'Borsels Buiten' en is mede richtinggevend voor de gebruiksmogelijkheden en gewenste ontwikkelingen in een gebied. Bij de beoordeling van aanvragen voor vrijstelling of planwijziging is de landschapsindeling ook van belang: in het ene deelgebied wordt een aanvraag anders beoordeeld dan in een ander deelgebied vanwege onderscheid in kwetsbaarheid en bijzondere waarden.

De projectlocatie is gelegen in deelgebied 4 *grootschalige polders*. Dit gebied is open en efficiënt ingedeeld, waarbij dijken en bermen over het algemeen onbeplant zijn en erfbeplanting beperkt van opzet en eenzijdig is.

Het streefbeeld voor de landbouw in de *grootschalige polders*, is gericht op het bieden van kansen voor nieuwe of aanvullende bedrijfstypen in combinatie met versterking van landschappelijke structuur. Het accent ligt hierbij op intensieve, grootschalige grondgebonden landbouw. In de grootschalige polders worden geen belemmeringen gevormd door de aanwezigheid van bijzondere natuurlijke waarden, zodat er ruimere ontwikkelingsmogelijkheden aan de landbouw worden geboden.

Het grootschalige en open karakter van de Quarlespolders en omstreken wil de gemeente behouden, hetgeen doorwerkt in de mogelijkheden voor de landbouw. Bestaande bedrijven kunnen zich ruim ontwikkelen, waarbij nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk is.

De projectlocatie is in het vastgestelde bestemmingsplan 'Borsels Buiten' bestemd als *agrarisch gebied met maximale flexibiliteit*. Dergelijke gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van onder andere grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij de landbouwkundige kwaliteiten primair richtinggevend zijn voor de voorgestane ontwikkeling. De huidige bedrijfslocatie is in het ontwerp bestemd als *grondgebonden agrarisch bedrijf* met de nadere toevoeging *rijksmonument*. Op de bij het vastgestelde bestemmingsplan behorende lijst met cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in de gemeente Borsele (bijlage 4), staat deze locatie eveneens vermeld, echter zonder nadere aanduiding van de bijzondere status van *rijksmonument*.



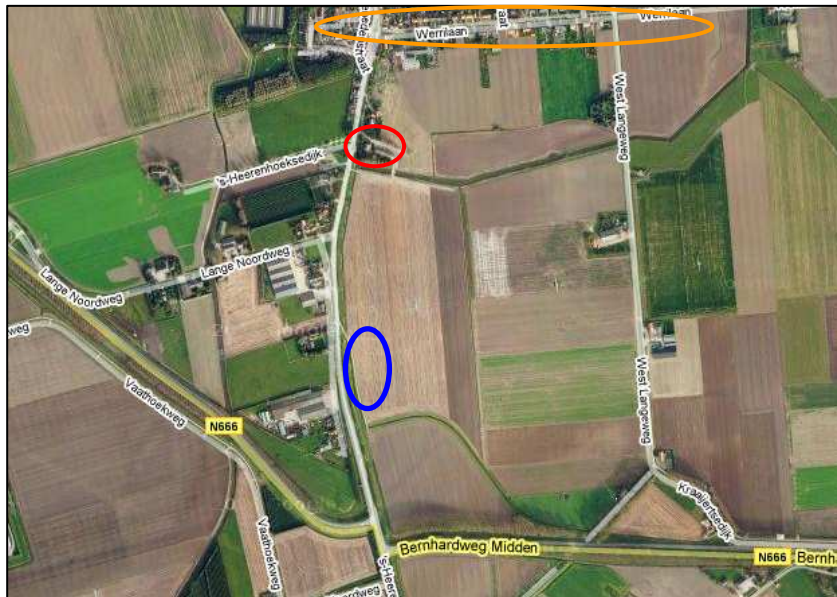
In de *grootschalige polders* geldt een wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan voor het projecteren van een nieuw agrarisch bouwblok ten behoeve van de nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- 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 niet tot gevolg heeft dat een ander agrarisch bedrijf zijn volwaardigheid en zelfstandigheid verliest;
- in geval nieuwvestiging het gevolg is van bedrijfssplitsing, geldt voor het afgesplitste en het achterblijvende gedeelte dat van het bedrijf de voorwaarde dat deze als volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven kunnen worden aangemerkt;
- nieuwvestiging is niet toegestaan in gebieden met de differentiatie 'zone aanleg groengebied'.

Uitgangspunt is om ieder agrarisch bedrijf in principe een bouwblok toe te kennen van 1 hectare, waarbij er geen maximaal bebouwingspercentage is opgenomen. Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarisch bouwblok van een grondgebonden agrarisch bedrijf onder voorwaarden te vergroten tot maximaal 1,5 hectare.

3.4 Afwegingen ruimtelijke ordening

De gemeente Borsele heeft per brief van 26 juni 2007 aangegeven in principe bereid te zijn planologisch medewerking te verlenen aan de plannen van de Maatschap Rijk-Boonman voor verplaatsing/nieuwvestiging. De redenen voor deze principebereidheid zijn gelegen in de uitzonderlijke situatie/combinatie van Rijksmonument, ligging dichtbij de kern en het inleveren/vervallen van twee agrarische bouwblokken.



- huidig bedrijf
- dorp 's-Heerenhoek
- nieuw
- bouwblok

De bestemming van de vrijkomende agrarische bebouwing van 's-Heerenhoeksedijk 5 wordt hierbij omgezet in een niet-agrarische bestemming (burgerwoning met mogelijkheden voor toepassen van NED). Daarnaast wordt het agrarische bouwvlak op de locatie Ovezandseweg 9 in Oudelande eraf gehaald en wordt ook hier een W bestemming aan toegekend.

Op het nieuwe bouwblok wil de maatschap in eerste instantie een woning en een opslag- en bewaarloods realiseren. De gewenste omvang van de nieuwe loods is circa 30 x 70 meter met daarin een bewaring van 30 x 30 meter.

Het initiatief is voorgelegd aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ). Per brief van 1 juli 2010 schrijft de gemeente Borsele hierover het volgende:

Op 3 juni jl hebben wij het advies van de AAZ dd. 2 juni 2010 ontvangen Een kopie van deze brief treft u bijgaand aan.

De AAZ constateert dat ten behoeve van de bedrijfsvoering van de maatschap voldoende functionele bedrijfsbebouwing ontbreekt, Een bouwplan in de door de maatschap geschetste omvang voor productopslag en machineberging staat in redelijke verhouding tot de behoefte van voorliggende agrarische bedrijfsvoering en is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Ten aanzien van de locatie waar de noodzakelijke bedrijfsbebouwing moet worden opgericht stelt de AAZ dat dit ter afweging van ons college is

In dat kader vestigt de commissie de aandacht erop dat, gelet op de jaarlijkse afname van het aantal agrarische bedrijven, het provinciaal ruimtelijk beleid gericht is op hergebruik van

bestaande locaties Gelet op deze focus op (her)ontwikkeling van bestaande locaties en gelet op de beschikbaarheid van diverse agrarische bouwblokken ten behoeve van onderhavig bedrijf, is de AAZ van oordeel dat vestiging van een nieuw bouwblok niet voor de hand ligt en dat een majeure inspanning geleverd moet worden ter gebruikmaking van een bestaande locatie

De aandachtspunten overziend concluderen wij dat de door de AAZ genoemde aandachtspunten reeds zijn onderzocht/kortgesloten alvorens advies in te winnen bij de AAZ Immers voorafgaand aan het inwinnen van advies bij de AAZ is:

- *aangegeven waarom de bestaande locaties 's-Heerenhoeksedijk 5 te 's-Heerenhoek en Ovezandeseweg 9 te Ovezande niet geschikt zijn om de voorgenomen groei in bedrijfsontwikkeling/-bebouwing op te vangen;*
- *door de maatschap, ter voorbereiding op het project tot nieuwvestiging, onderzoek gedaan naar Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's). Verschillende locaties zijn hierbij beschouwd, maar om diverse redenen (ligging tov merendeel grondareaal, geschiktheid bedrijfsgebouwen, ed,) niet geschikt bevonden;*
- *de wens om te komen tot een nieuw bouwblok in combinatie met het inleveren/vervallen van twee bestaande agrarische bouwblokken, besproken met de provincie Zeeland, om te bezien hoe de provincie hierin staat gezien het provinciaal beleid inzake nieuwe bouwblokken, neergelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Ambtelijk is van de zijde van de provincie meegedeeld dat het agrarisch vestigingsbeleid geen belemmeringen voor de vestiging van een nieuw agrarisch bouwblok biedt in dit specifieke geval.*

Het AAZ-advies levert derhalve geen nieuwe inzichten/gezichtspunten die niet reeds eerder zijn onderzocht en niet toereikend zijn bevonden.

Gelet hierop zien wij niet in waarom niet doorgegaan kan worden met de (planologische) procedure om te komen tot een nieuw bouwblok aan de 's-Heerenhoeksedijk te 's-Heerenhoek ten behoeve van de verplaatsing van het bestaande grondgebonden agrarisch bedrijf 's-Heerenhoeksedijk 5 te 's-Heerenhoek, in combinatie met het wijzigen van de agrarische bestemming van twee adressen/agrarische bouwblokken naar "Woondoeleinden".

's Heerenhoeksedijk 5 wordt in de huidige opzet maar voor een klein deel van de bedrijfsvoering van maatschap Rijk-Boonman gebruikt wegens de ongeschiktheid van de locatie. De aardappelen en uien kunnen nu niet op de bedrijfslocatie worden opgeslagen. Daardoor is er met de huidige bedrijfsuitoefening aan de 's-Heerenhoeksedijk 5 niet direct sprake van een milieuknelpunt. Als alle bedrijfsactiviteiten daar wel geconcentreerd zouden worden zou er als gevolg van de ligging van dit bouwblok in zijn omgeving wel degelijk sprake zijn van een milieuknelpunt.

Zo wordt in dit specifieke geval niet geheel aan de eerste voorwaarde voldaan. Echter, in dit geval moet de verplaatsing niet als een op zichzelf staand iets beschouwd worden, maar in onderlinge samenhang bezien worden met het gegeven dat de verplaatsing gepaard gaat met het "inleveren" van twee agrarische bouwblokken voor het verkrijgen van een nieuw bouwblok.

Het initiatief voldoet wel naadloos aan de overige drie voorwaarden. De gemeente is bevoegd en voornemens het bestemmingsplan te wijzigen. Deze rapportage dient als onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit initiatief.

In bijlage 2 is de verbeelding opgenomen met de gewijzigde bestemmingen.

4. Natuur

4.1 Natura 2000

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden, hetwelk de basis vormt van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn en omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992). Voor ieder Natura 2000 gebied zijn doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de instandhouding van specifieke habitattypen, habitat- en vogelsoorten.

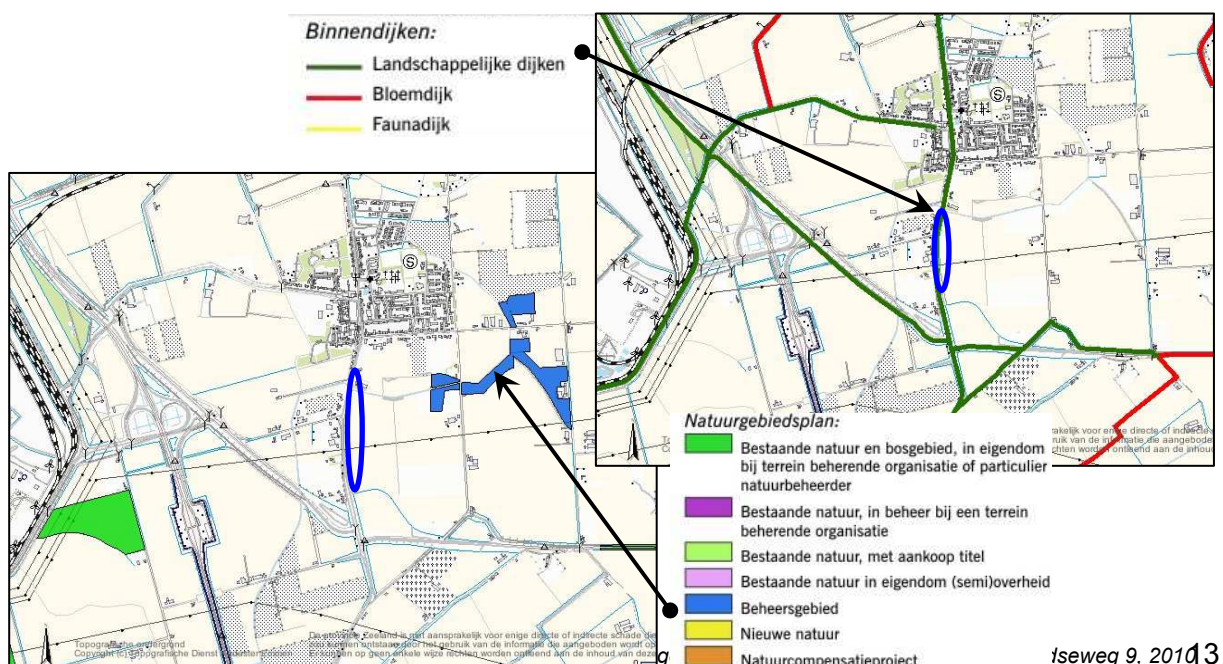
In en rond Natura 2000 gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk kunnen zijn voor beoogde natuurdoeltypen en –soorten een vergunningplicht. Middels een Natuurbeschermingswetvergunning moet aangetoond worden dat beoogde activiteiten of projecten geen significant nadelige gevolgen hebben voor deze waarden.

De projectlocatie is op circa 4 kilometer afstand gelegen van Natura 2000-gebied 'Wester-schelde en Saeftinghe'. Nadelige effecten op natuurwaarden in dit gebied als gevolg van de realisatie van een nieuw bouwblok op de beoogde locatie zijn, gezien deze afstand, niet te verwachten. Een natuurbeschermingswetvergunning is voor dit initiatief dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Natuurgebiedsplan – Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De beoogde projectlocatie is niet gelegen binnen de begrenzing van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur. De huidige bedrijfslocatie ligt op circa 375 meter ten westen van de 'Zuidwesthoek'. Dit zijn een aantal natuur-graslandpercelen welke beheerd worden onder een SAN-overeenkomst. Bij bedrijfsverplaatsing in zuidelijke richting, neemt de afstand tot dit beheersgebied verder toe. Overige aangewezen natuurgebieden zijn alle gelegen op meer dan 1 kilometer afstand van de projectlocatie. De 's-Heerenhoeksedijk maakt integraal deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar is niet in bezit van een natuurbeherende instantie.

Gezien de ligging van de projectlocatie op ruime afstand van natuurgebieden vallend onder de EHS, is geen sprake van negatieve effecten op aanwezige natuurwaarden. Zowel de huidige als de beoogde nieuwe agrarische bouwblok is gesitueerd aan de 's-Heerenhoeksedijk, zodat bij bedrijfsverplaatsing eventuele negatieve invloed op de dijk gelijk blijft.



4.3 Flora en Faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Deze wet vervangt diverse wetten die betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantensoorten. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming. Naast de gebiedsgerichte bescherming op basis van de Natuurbeschermingswet, Habitat- en Vogelrichtlijn, is van belang het soortenbeleid voor beschermde soorten. Als gevolg van ruimtelijke ingrepen is het mogelijk dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd worden. Als op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat beschermde soorten voorkomen, kan dit consequenties hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Ten aanzien van het hiervoor beschreven initiatief, is op bureauonderzoek gedaan naar het voorkomen van specifieke beschermde en/of bedreigde soorten in dit gebied. Hiertoe is het natuurloket geraadpleegd. De rapportage hiervan is gevoegd in bijlage 3.

Van belang hierbij is te vermelden dat het natuurloket rapporteert in kilometervakken. De initiatieflocatie maakt daar slechts een klein onderdeel van uit.

De gronden waarop het nieuwe bouwvlak wordt gerealiseerd waren tot op heden in gebruik als akkerbouwland. Dat betekent dat de grond intensief werd bewerkt. Het is daarmee niet aannemelijk dat hierop beschermde soorten een tijdelijke of permanente verblijfplaats hadden.

Gewenste ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de flora en fauna in de omgeving.

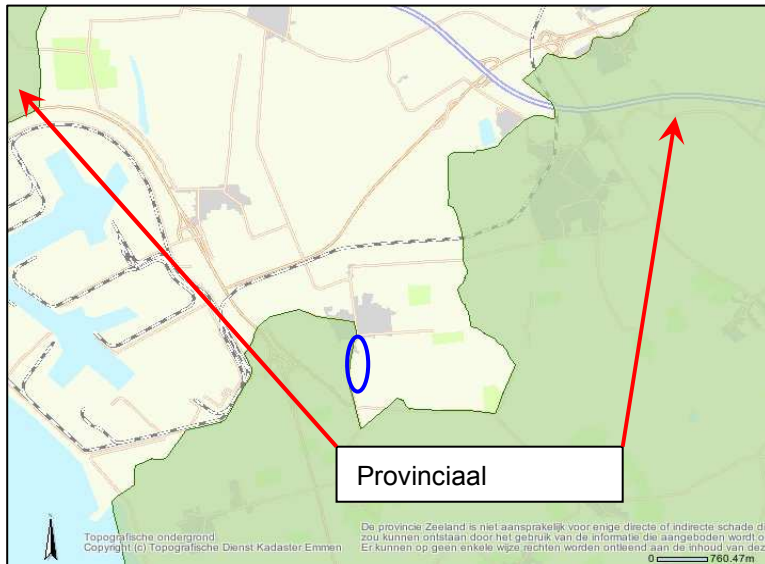
Voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe bouwvlak is een beplantingsplan opgesteld, dit is bijgevoegd in bijlage 4. De bebouwing wordt hiermee landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

5. Cultuur- en archeologiebeleid

5.1 Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

De CHS geeft aan waar cultuurhistorisch waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten bebouwde kom gevonden kunnen worden. Deze cultuurhistorische elementen kunnen onderverdeeld worden in archeologische, historisch-geografische en (steden)bouw-kundige elementen en gebieden. De CHS vormt de basis voor behoud en bescherming van de meest waardevolle elementen en relictten door het bieden van een adequate planologische bescherming en heeft in die zin een praktische waarde voor ambtelijk gebruik bij de uitvoering van het beleid.

Een groot deel van Zuid-Beveland is aangewezen als *provinciaal Belvédère-gebied*. In deze gebieden ligt de nadruk op behoud van cultuurhistorische elementen en relictten. Ontwikkelingen zijn inpasbaar als in voldoende mate rekening wordt gehouden met aanwezige



cultuurhistorische kwaliteiten, waarbij vergroting van de samenhang en herkenbaarheid een voorwaarde is voor het inpassen van nieuwe ontwikkelingen in deze gebieden.

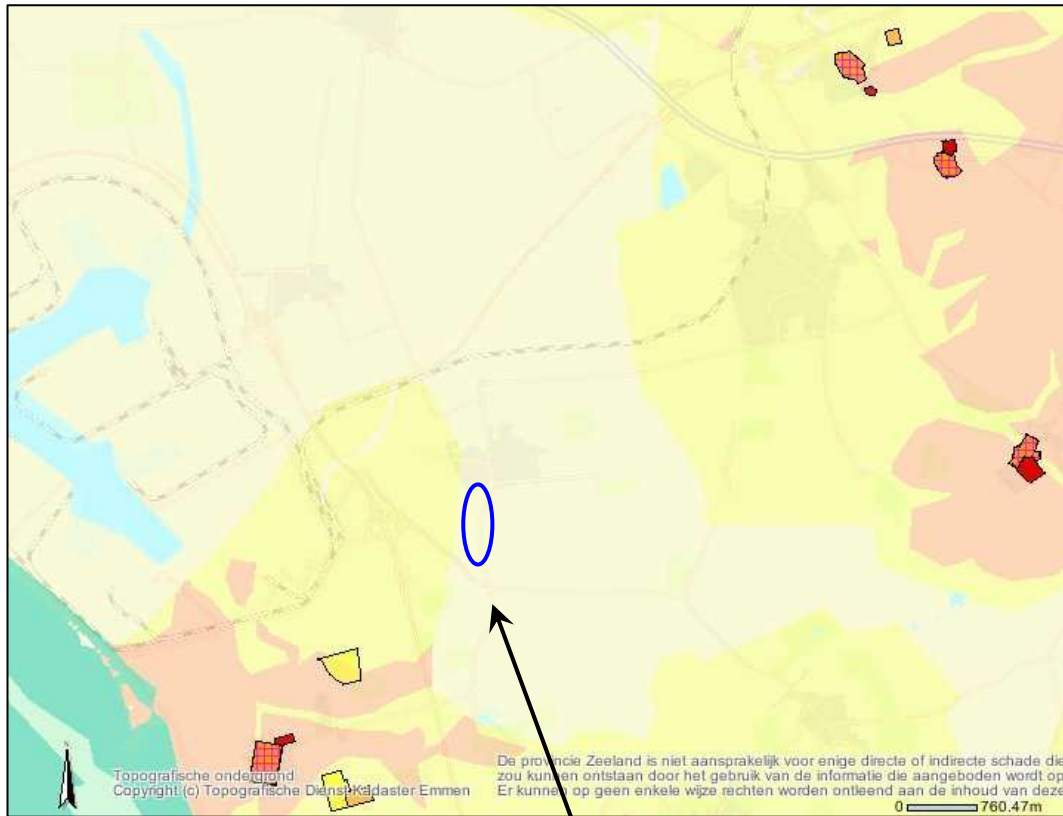
De projectlocatie ligt buiten de begrenzing van het provinciale Belvédère-gebied. Dit houdt in dat in dit gebied geen bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten aanwezig zijn, waardoor bij nieuwe ontwikkelingen in dit gebied hier geen bijzondere rekening mee dient te worden gehouden.

5.2 Archeologische waarden

Een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische kwaliteit, wordt gevormd door de archeologische waarden. Het beleid is erop gericht archeologische waarden zo vroeg mogelijk in planvormingsprocessen te betrekken, waarbij het uitgangspunt is dat bekende archeologische waarden in de bodem behouden blijven.

Er zijn geen archeologische terreinen bekend op de initiatieflocatie

Voor gebieden met archeologische verwachtingswaarde is (bij planuitvoering) archeologisch vooronderzoek noodzakelijk. Gezien de zeer lage archeologische trefkans geldend voor de projectlocatie, is archeologisch vooronderzoek hier niet noodzakelijk. Daarmee vormt archeologie geen beperking voor het initiatief.



Archeologische terreinen:

	Terrein van archeologische betekenis
	Terrein van archeologische waarde
	Terrein van hoge archeologische waarde
	Terrein van zeer hoge archeologische waarde
	Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

Indicatieve kaart archeologische waarden:

	Hoge trefkans (land)
	Middenhoge trefkans (land)
	Lage trefkans (land)
	Zeer lage trefkans (land)
	Niet gekarteerd (land)
	Water (land)
	Hoge trefkans (water)
	Middelhoge trefkans (water)
	Lage trefkans (water)

6. Veiligheidscontouren en bebouwingsvrije zones

6.1 Buisleidingen

De provincie wil transport van stoffen door middel van (ondergrondse) buisleidingen bevorderen. Hiertoe worden leidingenstroken in het Omgevingsplan geborgd, zodat bestaande leidingenstroken optimaal kunnen worden benut en nieuwe leidingen eenvoudiger kunnen worden aangelegd.

Leidingenstroken en hun directe omgeving moeten gevrijwaard blijven van bebouwing. Daarom geldt direct aansluitend op een leidingstrook aan weerszijden een zone van 55 meter als veiligheidsgebied waarbinnen niet gebouwd mag worden. Tot 120 meter direct aansluitend aan dit veiligheidsgebied geldt een toetsingskader, waarin voor nieuwe ontwikkelingen een afweging inzake eventuele veiligheidsrisico's gemaakt dient te worden.

Aan de zuidzijde van de projectlocatie ligt op ruim 500 meter afstand een bestaande leidingstrook. Deze afstand vormt daarmee geen risico voor de buisleiding noch voor het initiatief. Beperkingen ten aanzien van eventuele veiligheidsrisico's zijn hier dus niet aan de orde.

6.2 Hoogspanningsleiding

Ter hoogte van het projectgebied loopt een 150 kV hoogspanningsleiding in oost-westelijke richting. Aan weerszijden van deze leiding geldt een bebouwingsvrije strook van 36 meter. Hiermee is rekening mee gehouden bij projectie van het agrarisch bouwblok.

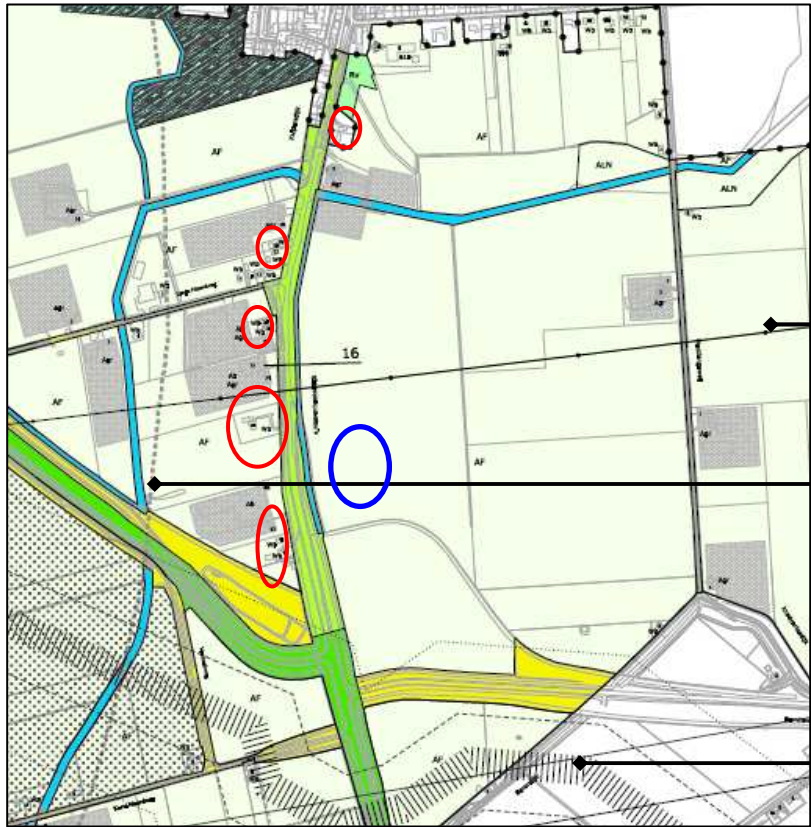
6.3 Geluidszone

Ten aanzien van het bouwen van een nieuwe woning langs wegen gelden bepalingen ten aanzien van wegverkeerslawaai gebaseerd op de Wet Geluidshinder. Uitgangspunt is dat nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoningen in het buitenstedelijk gebied voldoen aan de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A). Gedeputeerde staten hebben, voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Borsels Buiten" reeds een hogere grenswaarde van maximaal 55 dB(A) verleend voor het oprichten van toekomstige bedrijfswoningen binnen de berekende 50 dB(A)-contouren langs de diverse wegen. Maatschap Rijk- Boonman is voornemens de agrarische bedrijfswoning op 48 m uit de as van de weg te bouwen en voldoen daarmee aan de hogere grenswaarde.

De initiatieflocatie is niet gelegen binnen een geluidszone van industrieterrein Sloe zoals staat vermeld op de kaart op de volgende pagina.

6.4 Burgerwoningen

Ter hoogte van de projectlocatie bevinden zich een aantal bedrijfs- en burgerwoningen aan de overzijde van de weg. Hier dient vanuit de voorschriften van de AMvB landbouw milieubeheer rekening te worden gehouden met een bebouwingsvrije zone bij verplaatsing van het agrarisch bouwblok (zie nadere uitwerking hoofdstuk 7).



— nieuw agrarisch bouwblok
○ (burger)woningen

↳ hoogspanningsleiding 150 kV
 ↳ zone industrielawaai Sloegebied
 ↳ ondergrondse leidingenstrook

7. Milieu

Op de bedrijfslocatie aan de 's-Heerenhoeksedijk 5 was een AMvB-akkerbouw van toepassing. Per 6 december 2006 is echter de *AMvB landbouw milieubeheer* van kracht, welke onder meer de AMvB-akkerbouw vervangt.

Bij oprichting van een nieuw bedrijf of uitbreiding / wijziging van de bedrijfsvoering, dient middels een meldingsformulier 'Besluit landbouw milieubeheer' nagegaan te worden of de inrichting valt onder de AMvB landbouw milieubeheer of dat er een milieuvergunning aangevraagd dient te worden.

De beoogde verplaatsing van het agrarisch bouwblok, in combinatie met de bouw van een woning en opslag-/bewaarloods op een nieuwe locatie aan de 's-Heerenhoeksedijk valt onder de algemene regels van het Besluit landbouw milieubeheer. In dit geval dient ten minste vier weken voor het oprichting, wijziging van de bedrijfsvoering aan het bevoegd gezag (meestal de gemeente) een melding te worden gemaakt.

Voor bedrijven (zonder dieren) die opgericht zijn na inwerkingtreding van het besluit, geldt een afstand van:

- > 50 meter tot bouwwerken categorie I en II
- > 25 meter tot bouwwerken categorie III, IV en V

Ter hoogte van de zoeklocatie voor nieuwe bedrijfsontwikkeling, bevinden zich zowel objecten uit categorie III* als IV**. Dit betekent dat bij de erfindeling rekening dient te worden gehouden met een bebouwingsvrije zone van 25 meter vanaf voornoemde objecten.

* objecten categorie III:

Verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent.

** objecten categorie IV:

1. Woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar > 50 MVE's op grond van vergunning of AMVB aanwezig mogen zijn.
2. Verspreid liggende niet-agrarische bebouwing.

De afstand tot burgerwoningen is ruim meer dan de minimaal benodigde afstand vna 25 meter.

Op onderdelen is ook het BARIM (Activiteitenbesluit) van kracht. De van toepassing zijnde onderdelen worden verwerkt in de in te dienen melding.

Mitec Advies BV heeft in oktober 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de initiatieflocatie. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie en op basis hiervan na te gaan of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de voorgenomen bouwvergunningaanvraag voor de bouw van een bedrijfswoning op de locatie.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering om tot een bouwvergunningaanvraag over te gaan.

De Rapportage van het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als (losse) bijlage 5.

8. Waterparagraaf

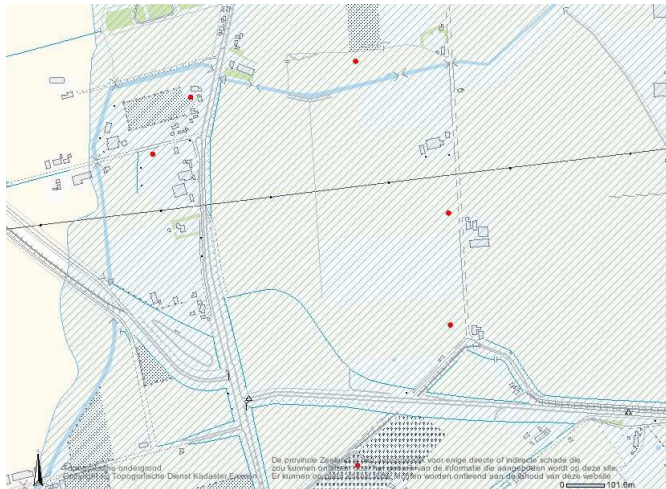
Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd.

In het kader van het vooroverleg is het plan voor advies voorgelegd aan Waterschap Zeeuwse Eilanden. Met inachtneming van deze opmerkingen kan het waterschap positief adviseren over het plan.

Voor de nieuwe locatie voor het agrarische bouwvlak is bureau onderzoek gedaan naar een aantal wateraspecten.

De kaartbeelden hiervan zijn hieronder weergegeven (bron Geoweb).

Grondwater



zoetwater in de bodem

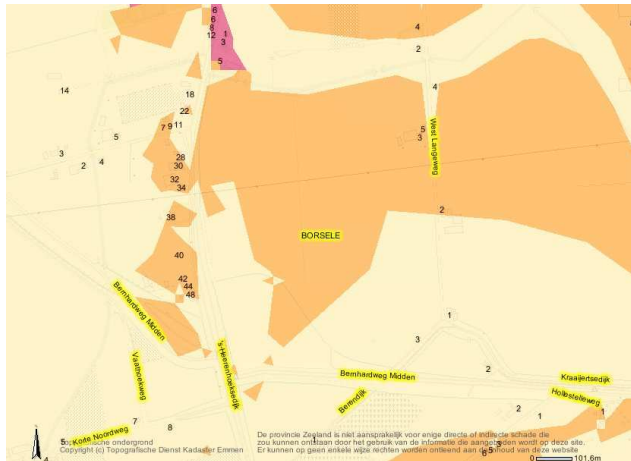
Infiltratiemogelijkheden



geel: beperkt

groen: ruim

Teeltvoorkeur



donkergeel: intensief lichtgeel: akker

Ontwikkeling zoetwatervoorraden



lichtblauw: zeer geringe belvorming
iets donkerder: geringe belvorming

De watertabel is opgenomen in bijlage 4.

9. Conclusie Beleid

Is op de zoeklocatie aan de 's-Heerenhoeksedijk sprake van een (duurzame) ontwikkelingsmogelijkheid voor een nieuwe agrarische bedrijfslocatie?

Criterium	Situatie locatie	(duurzame) ontwikkeling mogelijk?			
		Nee	Nee, tenzij	Ja	Ja, mits
Nationaal Landschap	Niet van toepassing			X	
Landschappelijke kwaliteit Omgevingsplan	Dijkenlandschap			X	
Kansen landbouw Omgevingsplan	Marktgerichte landbouw			X	
Ontwerp-bestemmingsplan 'Borsels Buiten'	Grootschalige polder 'agrarisches gebied met maximale flexibiliteit'			X	X
Natura2000	Niet van toepassing			X	
Ecologische hoofdstructuur	Ter plaatse alleen 's-Heerenhoeksedijk				X
Cultuurhistorische hoofdstructuur	Niet van toepassing			X	
Archeologische waarden	Zeer lage trefkans			X	
Veiligheidscontouren leidingstrook	Nee, > 500 meter			X	
Veiligheidscontouren hoogspanningsleidingen	Ja, 2 x 36 meter				X
Geluidszones industrie-lawaai en wegverkeer	50 dB(A) contour: 50,7 meter				X
Directe hinder	Burgerwoningen aan overzijde weg: straal > 50 meter				X

9.1 Ruimtelijke ordening

Toetsingscriteria ontwerp-bestemmingsplan 'Borsels Buiten'

In het vigerende bestemmingsplan worden duidelijke toetsingscriteria gesteld die gelden bij de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf:

Toetsingscriteria nieuwvestiging ontwerp-bestemmingsplan 'Borsels Buiten'		
Criterium	Situatie	Situatie acceptabel voor dit criterium?
Noodzaak	Gebrek aan stallings- en opslagruimte; ligging op zeer korte afstand van de bebouwde kom van 's-Heerenhoek.	Ja
Volwaardigheid	Meerdere volwaardige arbeidskrachten die hoofdberoep en hoofdbestaan in bedrijf vinden; continuïteit op lange termijn gewaarborgd.	Ja
Geen voormalig agrarisch bedrijf beschikbaar	In de afgelopen 5 jaar is het niet gelukt een geschikte VAB te verwerven i.v.m.	Ja

	ligging gronden en ongeschikte locatie VAB.	
Landschapstoets	Dijkenlandschap, geringe natuurwaarden ter plaatse.	Ja
Milieutoets	Objecten uit categorie III en IV gelegen op > 50 meter afstand van zoeklocatie. AMvB landbouw milieubeheer volstaat.	Ja
Past in streefbeeld landbouw	Streefbeeld gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor grootschalige, intensieve grondgebonden agrarische bedrijven.	Ja
Archeologische toets	Zeer lage archeologische trefkans.	Ja
Flora- en faunatoets	Ligging op ruime afstand van Natura2000-gebieden, alleen 's-Heerenhoeksedijk valt in EHS.	Ja
Watertoets	Niet gelegen in kwetsbaar gebied, een bufferzone hieromheen, of in grondwater-beschermingsgebied	Ja

Aan alle bovenstaande criteria kan in principe worden voldaan. Maatschap Rijk is reeds een aantal jaren op zoek naar een geschikte agrarische bedrijfslocatie, ter vervanging van de huidige locatie op 's-Heerenhoeksedijk 5. Dit echter zonder resultaat.

Na juni 2007 zijn er geen geschikte locaties meer beschikbaar gekomen en heeft de Maatschap zich voorbereidt op deze verplaatsing.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan door de gemeente Borsele aan nieuwvestiging op een nieuw agrarisch bouwblok worden verbonden. In voorgestane situatie worden echter 2 agrarische bouwblokken ('s Heerenhoeksdijk 5 en Ovezandsweg 9) ingeleverd voor het verkrijgen van één nieuw bouwblok in plaats van de uitkoop van de oude locatie).

De gemeente is bevoegd en voornemens het bestemmingsplan te wijzigen. Deze rapportage dient als onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit initiatief.

Vanuit ruimtelijke ordeningsaspecten kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen zijn ten aanzien van de ontwikkeling van een nieuw agrarisch bouwblok aan de 's-Heerenhoeksedijk. Met het oog op de ter plaatse aanwezige omgevingskwaliteiten is geen sprake van onevenredige aantasting van belangrijke gebiedswaarden. De locatie is daarbij zowel in het Omgevingsplan als in het geldende bestemmingsplan aangewezen als kansrijk gebied voor verdere ontwikkeling van de agrarische productiefunctie.

In deze procedure zal de Bestemming van s 'Heerenhoeksedijk 5 en Ovezandseweg 9 worden gewijzigd in een woonbestemming.

9.2 Milieu

De beoogde verplaatsing van het agrarisch bouwblok, in combinatie met de bouw van een woning en opslag-/bewaarloods op een nieuwe locatie aan de 's-Heerenhoeksedijk valt onder de algemene regels van het Besluit landbouw milieubeheer. In dit geval volstaat een melding aan de gemeente Borsele, vier weken voor 'oprichting' van het bedrijf.

Ten aanzien van de geldende (bebouwingsvrije) afstand van 25 meter ten opzichte van objecten uit categorie III en IV, kan op de zoeklocatie ruimschoots worden voldaan.

9.3 Alternatieve aanwending bouwvlakken 's Heerenhoeksedijk en Ovezandseweg

Mogelijke kansen ten aanzien van het bestaande woonhuis en bedrijfsgebouwen gelegen aan 's-Heerenhoeksedijk 5 moeten gezocht worden in omzetting in een nieuwe bestemming.

Het omzetten van een vrijgekomen agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning is middels een wijzigingsbevoegdheid aanvaardbaar, mits de agrarische productiefunctie van omliggende bedrijven niet wordt geschaad. Dit is niet het geval, gezien het feit dat omliggende grond bij de maatschap in bezit is.

Bij het omzetten van vrijkomende agrarische bebouwing in een woonfunctie wordt op basis van een provinciale inventarisatie onderscheid gemaakt in beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en niet beeldbepalende bebouwing. De mogelijkheden die geboden worden voor beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing hebben betrekking op de categorieën A en B uit deze inventarisatie.

Het bedrijf aan 's-Heerenhoeksedijk 5 is in de provinciale inventarisatie opgenomen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing categorie A en heeft tevens een (rijks)monumentale status. In het Omgevingsplan wordt wonen gezien als een geschikte vorm van (her)gebruik van dergelijke bebouwing, waarmee behoud van de bebouwing gestimuleerd wordt. De ontwikkeling van een nieuwe Economische Drager is in vrijkomende agrarische panden (óók monumenten) eveneens mogelijk.

Dit wijzigingsplan dient tevens om voor de locatie 's Heerenhoeksedijk 5 en Ovezandseweg 9 de Agrarische bestemming, bouwvlak (Agr) te wijzigen in Woon bestemming (W).

Onderdeel van deze procedure is de verbeelding met de gewijzigde bestemmingen.

9.4 Economische uitvoerbaarheid

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

9.5 Conclusie

Op basis van de bovenstaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving en niet leidt tot ongewenste ruimtelijke effecten. De locatie kan worden aangemerkt als geschikt voor het beoogde initiatief.