



Zuiderlandweg 1 A te Wolphaartsdijk

Voormalig paardenhouderijbedrijf
Vraagprijs € 750.000,00, kosten koper

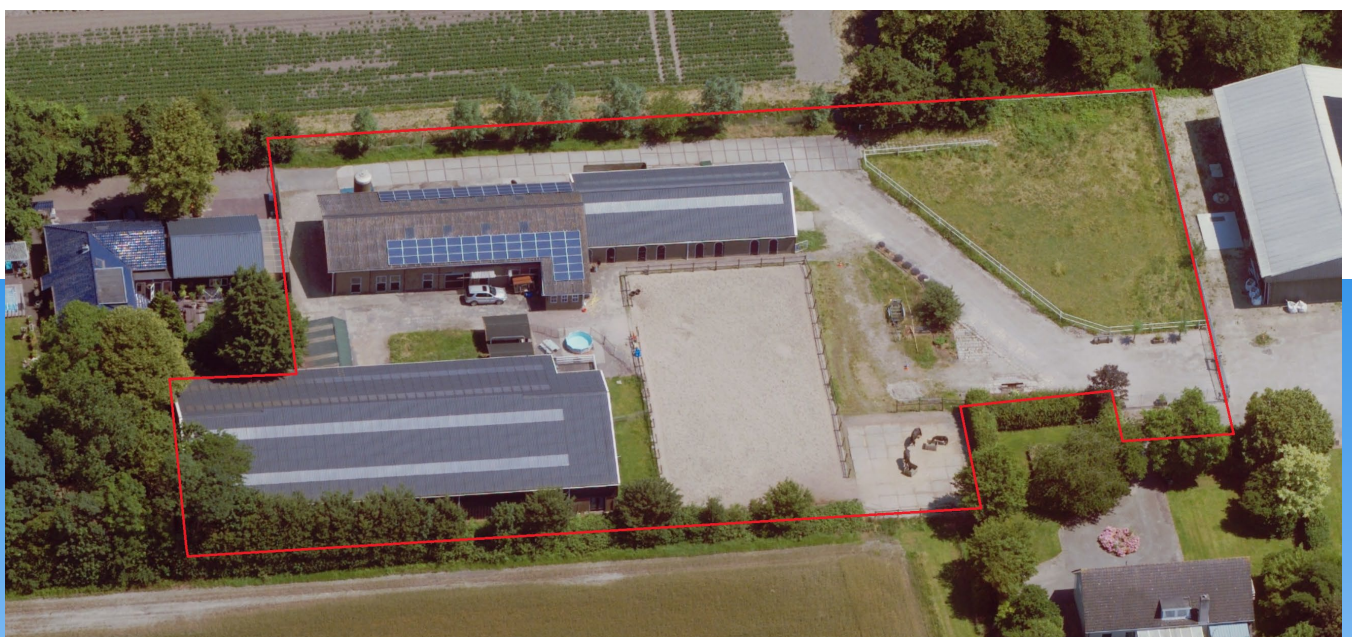
Introductie

De Westelijke Land- en Tuinbouw Makelaars (WLTM) heten u welkom te Wolphaartsdijk aan de Zuiderlandweg 1 A. Deze voormalige manege heeft onder meer een interne woonruimte, een binnen-rijhal alsmede twee geschakelde schuren v.v. zonnepanelen en een buitenbak. Allemaal gelegen op eigen grond. Momenteel betreft het een schapenmelkbedrijf.

Deze locatie is gelegen in de rustige Zuiderlandpolder nabij de rand van het dorp Wolphaartsdijk, op korte afstand van het Veerse Meer en gelegen tussen de steden Goes en Middelburg, met veel potentiële ruitersporen.

De beleving van deze locatie is ruim, maar liefst 6.820 m².

Kortom: deze locatie biedt mogelijkheden voor liefhebbers van ruimte alsmede ondernemers.



De locatie is via de zuidkant (Boomdijk, hoofdingang) en de noordkant (Zuiderlandweg) bereikbaar.

Wolphaartsdijk is een rustiek gelegen dorp langs het Veerse Meer en is op circa 10 minuten autorijden van Goes gelegen. Wolphaartsdijk heeft een busverbinding met Goes en beschikt over basisonderwijs.

Wolphaartsdijk (Zeeuws: *Wolfersdiek*) is een dorp en voormalig eiland in de gemeente Goes, in de Nederlandse provincie Zeeland. Het dorp ligt vlak bij het veel kleinere Oud-Sabbinge en heeft 2.300 inwoners (2023). Het ligt tegenwoordig in Zuid-Beveland, net ten zuiden van het Veerse Meer.



Omschrijving

Woonruimte, kantine en binnenrijhal

De woonruimte, kantine en binnenrijhal bevinden zich in één loods.

De loods is gebouwd omstreeks 1970 en heeft een traditionele bouwconstructie, deels in steen, deels in hout opgetrokken, stalen spanten en een zadeldak gedekt met golfplaten met lichtstraten (2016 vervangen, asbestvrij). In 2016 is het woongedeelte voorzien van een Daikin Athema HT Warmtepomp (met een boiler van 260 liter) die de radiatoren verwarmt.

Via de hal/entree is de meterkast, CV-ruimte en de sanitaire ruimtes bereikbaar. De sanitaire ruimtes bestaan uit twee doucheruimtes, dames- en herentoilet en een aparte ruimte met wastafel.

De woonruimte heeft op de begane grond een oppervlakte van circa 53 m² en heeft de volgende indeling:

Hal met toegang tot de badkamer, slaapkamer en woonkamer. De badkamer (circa 6 m²) is geheel betegeld, voorzien van vloerverwarming en ingericht met een douchecabine, ligbad en apart toilet. De slaapkamer v.v. wastafel (circa 14 m²) en woonkamer (circa 29,5 m²) zijn beiden voorzien van een tegelvloer en structuur wandafwerking.

De eerste verdieping (voormalige kantine) heeft direct uitzicht op de binnen- en buitenbak. De woonkamer (circa 67,5 m²) is afgewerkt met een plavuizenvloer, stucwerk wandafwerking en een balken plafond. Er is toegang tot een buitenterras (circa 25 m²), bar en keukeninrichting (elektrische kookplaat en een afzuigunits).



De binnenrijhal heeft een oppervlakte van 20 x 40 meter en is in 2016 ten dele voorzien van een gelaserde en gepolijste betonvloer ten behoeve van het houden van schapen. Er is een kleine binnenbak met bodembedekking (circa 15,00 m x 7,00 m)

Het zadeldak heeft nokventilatie. Verlichting geschiedt met dubbele rijen TL armaturen v.v. LED- verlichting. De schuur heeft een elektrisch bediende overhead deur v.v. 4 vensters (2023). In de loods is een kleine binnenbak (circa 15,00 x 7,00 m) alsmede een schapenstal inrichting. Tevens zijn er ingericht met twee dubbele paardenboxen (elk circa 2,75 m x 5,70 m)

Twee geschakelde loodsen

De geschakelde loodsen zijn gebouwd omstreeks 1970 en hebben een traditionele gedegen bouwconstructie, zijn in steen opgetrokken, voorzien van stalen spanten en een zadeldak gedekt met golfplaten voor zien van lichtstraten (een dak in 2016 vervangen, asbestvrij). Het zadeldak heeft nokventilatie. Verlichting geschiedt met dubbele rijen TL armaturen v.v. LED- verlichting. Op het dak zijn in 2016 zonnepanelen geplaatst met een piek vermogen van 22.880 Watt piek.

De geschakelde loodsen hebben een eigen drinkwatervoorziening, wasplaats, een zadelkamer / gereedschapsruimte en een opslagruimte, momenteel in gebruik voor opslag hooi en stro en werktuigen. De geschakelde loodsen zijn deels voorzien van een verdieping.



Buitenrijbak, blokhutten, mestplaat, erf en verdere toebehoren

In het zicht van de kantine is een gedraineerde buitenrijbak gelegen met een oppervlakte van 20 x 40 meter met aansluitend een verharde paddock (circa 10,00 m x 15,50 m).

Tussen de loods met woonruimte, kantine en binnenrijhal en de geschakelde loodsen zijn twee blokhutten gesitueerd. De blokhutten hebben beide een oppervlakte van circa 14 m².

Op het terrein zijn twee kleine weides (resp. circa 240 m² en 700 m²). Er kan nabij nog grasland gehuurd worden.

Daarnaast is er tussen de loods en de geschakelde loodsen een in hout opgetrokken stal gesitueerd met vier ponystellen (totale oppervlakte circa 40 m²). Ten oosten van de geschakelde loodsen is een mestplaat gelegen.

De erfverharding betreft grotendeels betonplaten. Het terrein is voorzien van een afsluitbaar spijlenhekwerk met een elektrisch schuifhek (2023).



Aanvullende informatie

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig: water, elektriciteit en riolering middels een septic-tank, krachtstroom (380 V). De waterbakjes zijn aangesloten op 2x verwarmbaar rondpompsysteem.
- Twee meterkasten (up-to-date volgens keuring in 2023, 35 ampère)
- Overname van de aanwezige inventaris is bespreekbaar.
- Het is onder voorwaarden mogelijk de huurweiland over te nemen.
- Er is overweg over de naastgelegen percelen vanaf de Boomdijk en de Zuiderlandweg.
- Er is voldoende parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.





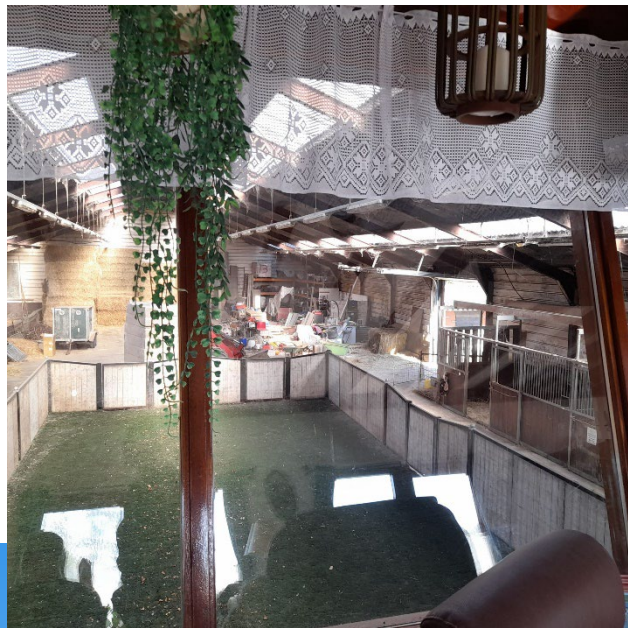


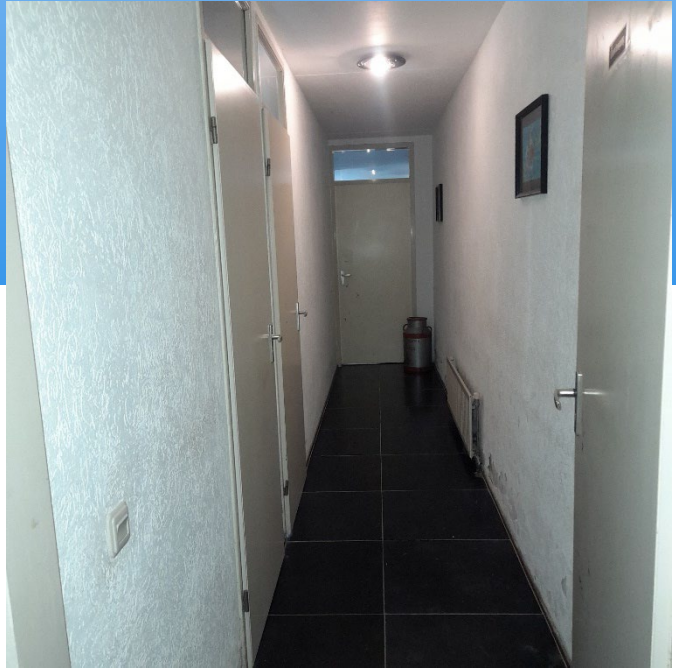






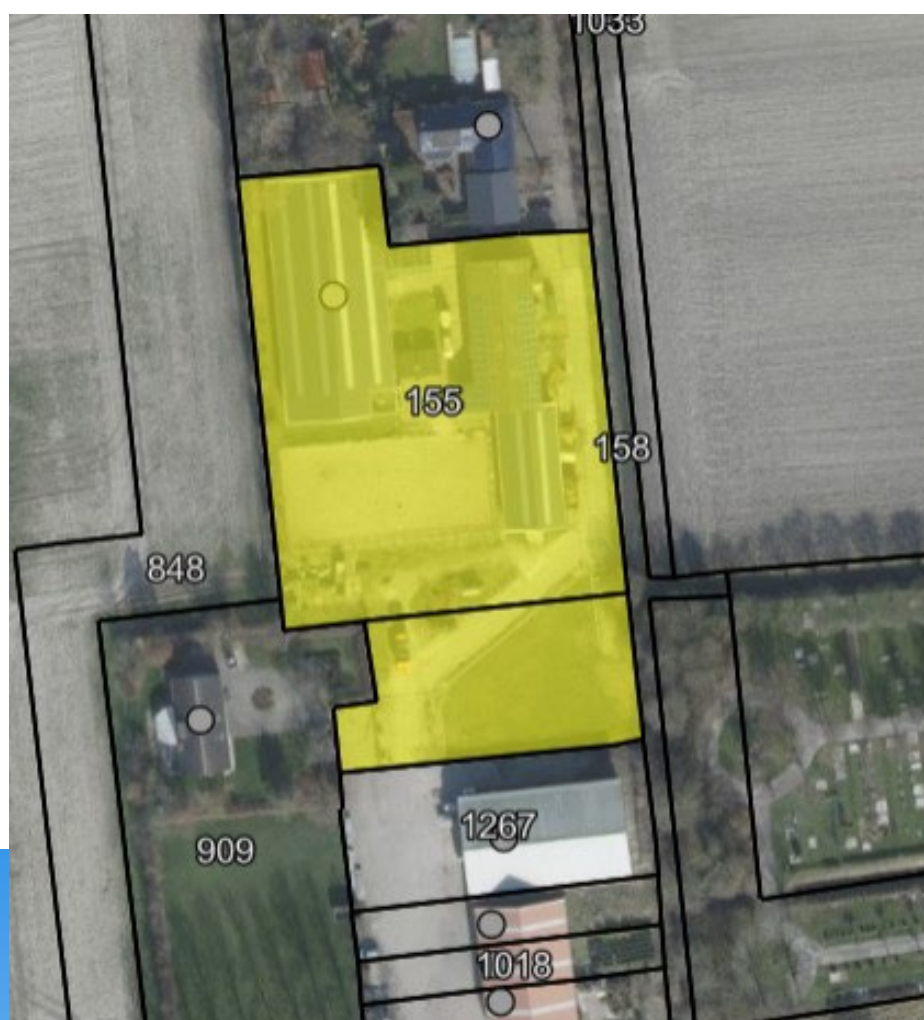






Kadastrale gegevens

Gemeente Goes, sectie AE nummer 155, oppervlakte 5.240 m².
Gemeente Goes, sectie AE nummer 1010, oppervlakte 1.580 m².



Bestemmingsplanregels

Conform het vigerende omgevingsplan van de gemeente Goes heeft het object via het daarin opgenomen bestemmingsplan Zuiderlandweg 1a de bestemming Agrarisch, Waarde Archeologie 2 en bouwvlak.

De locatie is nog net gelegen in een molenbiotop, wat beperkingen kan geven aan de bouwhoogte bij nieuwbouw van gebouwen. Ter plaatse van de dubbestemming "manege" kunnen gebouwen ten dienste van een manege, waaronder begrepen een bedrijfswoning, worden opgericht.

In bijlage 4 van de bestemmingsplanregels (lijst agrarische bedrijven) staat de locatie genoteerd als melkveebedrijf.

Natuurvergunning

In 2016 is voor deze locatie een omgevingsvergunning afgegeven voor een melkschapenhouderij.

Er is in het verleden een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 50 volwassen paarden. Ten behoeve hoeveelheid vergunde dieren op deze locatie is ten tijde van het opmaken van deze brochure onderzoek gaande.

Bestemmingsplankaart (Omgevingsloket)

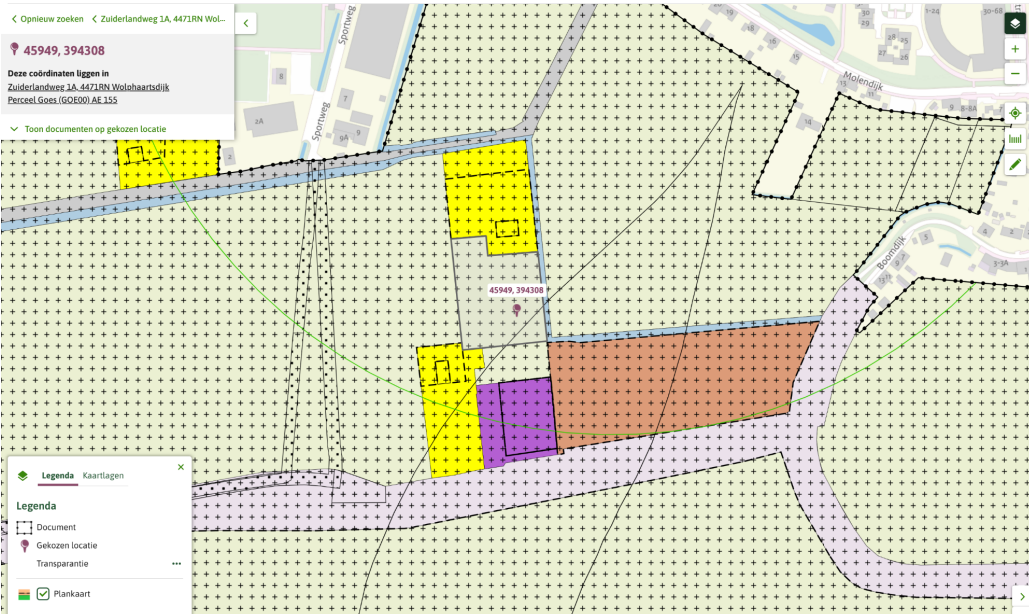
Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken < Zuiderlandweg 1A, 4471RN Wol...

45949, 394308

Deze coördinaten liggen in
Zuiderlandweg 1A, 4471RN Wolhaartsdijk
Perceel Goos (GOE00) AC 155

▼ Toon documenten op gekozen locatie



Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Buitengebied

Bestemmingsplan Gemeente Goos
meer kenmerken ▼
vastgesteld 21-06-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie - 2
- Agrarisch

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

- vrijwaringszone - molenbiotop

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Vorbehouden/ Onderzoeksplicht

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij

verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koper heeft een eigen onderzoekplicht terzake alle onderwerpen die voor

hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook terzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar

Deze informatie is door ons met de nodig zorgvuldigheid samengesteld.

Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Informatie

Verkopend makelaar:

De heer ir. J.P.M. (Jan) Pollemans RT

Tel: 0113-750070

Mobiel: 06 - 37195570

Makelaarskantoor:

WLTM (Westelijke Land- en Tuinbouwmakelaars)

tel: 088 - 4 111 888

Email: info@wltm.nl

www.wltm.nl



Registraturnummer OMG-2016-0389



Onderwerp Besluit Omgevingsvergunning,
Zuiderlandweg 1 A te Wolphaartsdijk

Omgevingsvergunning

De RUD heeft op 17 juni 2016 een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (hierna verder ook wel aangeduid als OBM) van Melkschappenbedrijf De Zwaakse Weel. Het betreft het in werking hebben van een melkschappenhouderij. De aanvraag gaat over Zuiderlandweg 1 A te Wolphaartsdijk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W-AOV160299. Concreet wordt verzocht om het in bedrijf nemen van een melkschappenhouderij als bedoeld in artikel 2.2a lid 1 onder d van het Bor.

Ons college van burgemeester en wethouders heeft op 20 juni 2016 een aanvraag ontvangen van Melkschappenbedrijf de Zwaakse Weel, Nieuwkamersweg 3 te Heinkenszand, om een omgevingsvergunning voor het starten van een biologisch gecertificeerd melkschappenbedrijf met bedrijfswoning. De aanvraag gaat over Zuiderlandweg 1 A te Wolphaartsdijk, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie AE, nummer 155. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OMG-2016-0389.

Onder de omschrijving het starten van een biologisch gecertificeerd melkschappenbedrijf met bedrijfswoning wordt verstaan:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het oprichten of wijzigen van een milieu-inrichting waarvoor een beperkte milieutoets is vereist

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld voor:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, aan artikel 2.1 eerste lid onder c, van de Wabo
- het oprichten of wijzigen van een milieu-inrichting waarvoor een beperkte milieutoets is vereist, aan artikel 2.1 eerste lid onder i, van de Wabo

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

De beslissing op de aanvraag wordt voorbereid overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De ontwerpbesluit heeft met ingang van 25 augustus zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft ertoe geleid dat de bij het plan behorende ruimtelijke onderbouwing op onderdelen is gewijzigd, maar staat vergunningverlening niet in de weg. De beantwoording van de zienswijze is bij deze beschikking opgenomen.



Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", omdat het project is gesitueerd op voor "recreatie - dagrecreatie" aangewezen gronden, alwaar het gebruiken van gronden en bouwwerken ten dienste van de beoogde ontwikkeling in beginsel niet is toegestaan (aldus artikel 12 van de planregels);
- in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo is bepaald dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- volgens artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, de gemeenteraad in dergelijke gevallen dient te verklaren dat hij tegen het verlenen van de omgevingsvergunning geen bedenkingen heeft;
- op 15 december 2011 de gemeenteraad van Goes heeft aangegeven dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor bij dat besluit genoemde categorieën van gevallen;
- het onderhavige bouwplan past binnen deze categorieën, waardoor de gemeenteraad in dit geval geen specifieke verklaring behoeft af te geven;
- de aanvraag is voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing';
- geen ruimtelijk relevante belangen aan de orde zijn die zich verzetten tegen planologische medewerking en het project in overeenstemming is met het gemeentelijk, provinciaal en Rijksbeleid;
- de kennisgeving van het ontwerpbesluit op 24 augustus 2016 is geplaatst in het huis-aan-huisblad de Bevelandse Bode en de Staatscourant en tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website, alsmede via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het oprichten of wijzigen van een milieu-inrichting waarvoor een beperkte milieutoets is vereist

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de overwegingen zoals deze in de bij deze omgevingsvergunning behorende bijlage hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Inwerkingtreding van deze omgevingsvergunning

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- wij ingevolge artikel 6.2 van de Wabo kunnen bepalen dat een omgevingsvergunning terstond na haar bekendmaking in werking treedt;
- het onverwijld in werking treden van de vergunning naar ons oordeel nodig is in verband met het belang van de voortgang van de uitvoering van het plan;
- een belanghebbende die het niet eens is met onderhavig project, na het instellen van beroep een voorlopige voorziening kan vragen waarmee de werking van de vergunning alsnog kan worden geschorst.

Besluit

Wij hebben besloten, gelet op het bepaalde in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en vorenstaande overwegingen,

- I aan Melkschappenbedrijf de Zwaakse Weel, Nieuwkamersweg 3 te Heinkenszand de omgevingsvergunning voor:
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan **te verlenen**
 - het oprichten of wijzigen van een milieu-inrichting waarvoor een beperkte milieutoets is vereist **te verlenen**
 - deze vergunning **in werking te laten treden** met ingang van de dag na bekendmaking (dat wil zeggen de datum van toezending aan de aanvrager)
- II aan deze vergunning voorschriften te verbinden zoals opgenomen in de bijlage.
- III dat de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt op grond van artikel 6.2 van de Wabo onmiddellijk na bekendmaking in werking, aangezien het onverwijld in werking treden van de beschikking naar ons oordeel nodig is in verband met de economische belangen die zijn gemoeid met een spoedige aanvang van het project, gericht op het in bedrijf nemen van een melkschapenhouderij.

Goes, 10 november 2016

Burgemeester en Wethouders van Goes,
namens hen,



A. Schroevers
hoofd afdeling Vergunningen en Handhaving (adj.)

Beroepsclausule

Op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a, van de Awb ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

Voor de behandeling van het beroep is een griffierecht verschuldigd. Bij het indienen van een beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van dit besluit te worden overgelegd.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet. Wel kunnen belanghebbenden de voorzieningenrechter van de voormelde rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

ALGEMEEN

1. Als houder van de vergunning moet u aan de afdeling Vergunningen en Handhaving doorgeven wanneer het melkschapenbedrijf in gebruik wordt genomen.

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Goes

Zuiderlandweg 1a Wolphaartsdijk

omgevingsvergunning

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0664.Zuiderlandweg1a-0001

projectnummer:

projectleider:

planstatus

datum:

14 juni 2016

12 juli 2016

status:

concept
voorontwerp
ontwerp



Zuiderlandweg 1a Wolphaartsdijk

Inhoudsopgave

| | | |
|---------------------------------|------------------------------------|-----------|
| Ruimtelijke onderbouwing | | 3 |
| Hoofdstuk 1 | Projectbeschrijving | 5 |
| 1.1 | Aanleiding | 5 |
| 1.2 | Projectbeschrijving | 5 |
| Hoofdstuk 2 | Ruimtelijke onderbouwing | 9 |
| 2.1 | Inleiding | 9 |
| 2.2 | Beleid | 9 |
| 2.3 | Omgevingsaspecten | 10 |
| 2.4 | Uitvoerbaarheid | 16 |
| 2.5 | Conclusie ruimtelijke onderbouwing | 16 |
| Bijlagen | | 17 |
| Bijlage 1 | Inrichtingstekening | 19 |
| Bijlage 2 | Activiteitenbesluit en OBM | 21 |
| Bijlage 3 | Aeriusberekening | 29 |

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers van het project zijn de eigenaren van Schapenboerderij De Schaapskooi. Dit is een biologische melkschapenhouderij, gevestigd aan de Nieuwkamersweg in Heinkensand. Het bedrijf is gestart in 2004 en door de ontwikkeling van het bedrijf is behoefte ontstaan aan een nieuwe locatie. Deze is gevonden aan de Zuiderlandweg 1a in Wolphaartsdijk. Aan de Zuiderlandweg 1a was een manege gevestigd. De manege heeft de activiteiten op deze locatie beëindigd en de initiatiefnemers hebben de gronden en gebouwen van de voormalige manege gekocht. De schapenboerderij wil, na een interne verbouwing, de bestaande bedrijfsgebouwen gaan gebruiken voor hun biologische melkschapenhouderij.

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Recreatie met de functieaanduiding manege. Het gebruik als schapenboerderij past hier niet in.

Om alle bedrijfsactiviteiten planologisch te regelen wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd tot afwijking van het bestemmingsplan. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er met het afwijken van het bestemmingsplan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat er gemotiveerd van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

1.2 Projectbeschrijving

1.2.1 Ligging projectgebied

In de gemeente Goes is ten zuiden van Wolphaartsdijk de Zuiderlandweg gelegen. Het projectgebied bevindt zich tussen de Zuiderlandweg en de Boemdijk op nummer 1a. Figuur 1.1. geeft de ligging van het projectgebied weer.



Figuur 1.1: Ligging projectgebied (bron: Geoloket provincie Zeeland)

1.2.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het projectgebied ingericht als manege. Er zijn twee gebouwen aanwezig. Het grootste gebouw (circa 1.000 m²) staat aan de westzijde. In dit gebouw ligt een binnenrijbak, in het zuidelijk deel van het gebouw is ook de bedrijfswoning aanwezig. Het gebouw aan de oostzijde van het perceel heeft een oppervlakte van circa 600 m² en is ingericht met paardenboxen. In figuur 1.2 is de bestaande situatie weergegeven, met in rood globaal de begrenzing van het manegeterrein.



Figuur 1.2: huidige situatie (bron: Geoloket provincie Zeeland)

Direct ten noorden van de locatie is een woning aanwezig. Ook aan de zuidwestzijde van de locatie bevindt zich een woning. Aan de zuidoostzijde grenst het bedrijf aan de begraafplaats. De oost- en westzijde worden gekenmerkt door een groene rand met bomen en andere beplanting, daarbuiten begint het open agrarisch gebied.

1.2.3 Nieuwe situatie

Gebruik

De kern van het bedrijf is het houden van Zeeuwse melkschapen. Het bedrijf is gecertificeerd als biologisch en de schapen krijgen in het seizoen weidegang. Het aantal schapen bedraagt circa 250. Naast het melken geven de initiatiefnemers graag de mogelijkheid aan het publiek om kennis te maken met het bedrijf. Daarom worden rondleidingen georganiseerd, bijvoorbeeld in de vorm van kinderfeestjes en andere arrangementen.

Gebouwen

De schapenboerderij maakt gebruik van de bestaande gebouwen van de manege. Er worden geen nieuwe gebouwen gebouwd, wel worden de bestaande gebouwen aangepast voor hun nieuwe functie. De loods aan de westzijde wordt in twee compartimenten verdeeld: een voor aflamverblijven en voor de opfok van lammeren en een voor opslag van materialen en machines. Bij de indeling is rekening gehouden met de nabijheid van woning Zuiderlandseweg 1. Voor de dierenverblijven geldt de grootste afstand tot woningen. Het meest noordelijke deel van de loods (circa 1/3 deel) wordt daarom ingericht voor opslag van materiaal en machines. Het deel tussen de opslagruimte bedrijfswoning (circa 2/3 deel) wordt ingericht als dierenverblijf. De loods aan de oostzijde van het terrein wordt ingericht als melklokaal, tanklokaal en verblijf voor de melkschapen. Boven de ruimte waar het melklokaal is voorzien is een zolder aanwezig. Deze zolder wordt ingericht als ontvangstruimte voor bezoekers. In

figuur 1.3 is de nieuwe indeling van de gebouwen weergegeven. In bijlage 1 is een gedetailleerde inrichtingstekening opgenomen.



Figuur 1.3: Nieuwe situatie (bron: Geoloket provincie Zeeland)

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Door middel van deelonderzoek naar diverse omgevingsaspecten is dit inzichtelijk gemaakt. Dit is weergegeven in paragraaf 2.3

In paragraaf 2.2 wordt de ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid. De uitvoerbaarheid van het project is beschreven in paragraaf 2.4.

2.2 Beleid

2.2.1 Rijksbeleid

Het beleid op nationaal niveau met betrekking tot ruimte en mobiliteit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie geeft doelstellingen van de overheid weer voor 2028. Echter is de schaal en het abstractieniveau van de visie dusdanig dat een kleinschalige ontwikkeling als bedoeld in deze onderbouwing niet van invloed is op de visie en de doelstellingen.

De ontwikkeling wordt daarom niet verder getoetst aan het nationale beleid.

2.2.2 Provinciaal beleid

De provincie Zeeland heeft zijn ruimtelijke beleid vastgelegd in de structuurvisie Omgevingsplan 2012-2018 en in de provinciale Verordening Ruimte welke zijn vastgesteld op 28 september 2012.

Het Omgevingsplan geeft aan voort te willen borduren op het bestaande sterke agrarische karakter van de provincie.

Door de vestiging van de schapenboerderij mogelijk te maken wordt het agrarische karakter van het perceel versterkt.

Alle bebouwing van het agrarische bedrijf blijft binnen het bestaande bouwvlak en is daarmee niet in strijd met de verordening.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie #Goes 2040

De gemeenteraad heeft op 14 juni 2012 de structuurvisie #Goes 2040 vastgesteld. In deze visie is het gebied aan de oostzijde van Goes waar het projectgebied is gelegen aangemerkt als kleinschalig polderlandschap. De projectlocatie ligt op het voormalige eiland Wolphaartsdijk. Dit heeft een karakteristieke ruimtelijke structuur waarin afleesbaar is hoe het eiland telkens werd uitgebreid met

een nieuw stukje polder, dat als een schil tegen de voorgaande polder is gelegen. De open ruimtes in de polders dragen bij aan deze "leesbaarheid".

De vestiging van het bedrijf doet hier geen afbreuk aan omdat het perceel al landschappelijk is ingepast. Ook is er geen sprake van nieuwe, eventueel verstorende gebouwen.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (NL.IMRO.0664.0000BPLG01-OH99) van de gemeente Goes, dat onherroepelijk is geworden op 02-06-2011.



Figuur 2.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan

De gronden van het projectgebied zijn als Recreatie bestemd en voorzien van een bouwvlak. Ook is er een functieaanduiding 'manege' opgenomen. De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor een manege met ondersteunende horecavoorzieningen en een bedrijfswooning. Gebouwen en bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De toegestane goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 6 en 10 meter. Bovendien moeten deze op minimaal 5 meter van de perceelgrens worden gebouwd.

2.3 Omgevingsaspecten

2.3.1 Verkeer en infrastructuur

Het bedrijfsperceel is aangesloten op de Zuiderlandweg. In noordelijke richting sluit de Zuiderlandweg aan op de Molendijk. De Molendijk is onderdeel van de hoofdontsluiting van Wolphaartsdijk, van waaruit Goes benaderd kan worden of in oostelijke richting verder het buitengebied bereikt kan worden.

De capaciteit van de Zuiderlandweg is voldoende voor de afwikkeling van het verkeer in de huidige situatie. De vestiging van de schapenboerderij zorgt niet voor meer verkeersbewegingen dan het gebruik van de manege met zich meebengt. De melk wordt een maal per week per vrachtauto opgehaald. een keer in de maand wordt per vrachtauto voer geleverd en ook een keer per maand wordt de mest

afgevoerd. De verkeersbewegingen voor vrachtovervoer zijn dan ook beperkt. De capaciteit van de zuiderlandweg is voldoende om dit aantal verkeersbewegingen zonder problemen te verwerken.

Het parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Op het eigen terrein zijn 24 parkeerplaatsen beschikbaar, 12 aan de oostzijde van de stal en 12 aan de zuidzijde van het terrein. Dit is voldoende voor het reguliere gebruik waarbij groepen van ten hoogste 25 personen worden ontvangen. Mocht er incidenteel behoefte zijn aan extra parkeerplaatsen, dan zijn deze beschikbaar op het perceel direct ten zuiden van de schapenboerderij. De initiatiefnemer heeft overeenstemming met de eigenaar van dit terrein over het gebruik als tijdelijke parkeerruimte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.2 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemgesteldheid aansluit bij de nieuwe functie. Het toestaan van een agrarisch bedrijf op de locatie van de manege is niet een zodanige functiewijziging dat bodemonderzoek noodzakelijk is. Ook zijn er geen bouwwerkzaamheden die een bodemonderzoek noodzakelijk zouden maken.

Conclusie

Het aspect bodem staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.3 Water

Voor ruimtelijke plannen dient met de watertoets aangetoond te worden dat dit geen negatieve gevolgen heeft voor de waterkwaliteit. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het kader de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan vindt overleg plaats met het waterschap Het wateradvies wordt in het kader van de ter inzagelegging gegeven. Het waterschap Scheldestromen, waar het projectgebied binnen valt maakt gebruik van de watertoetstabel. Hieruit moet blijken of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

| Thema | Waterdoelstelling | Uitwerking |
|---|---|--|
| Veiligheid/ Waterkering | Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte. | Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het projectgebied. |
| Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) | Voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. | Het bebouwd oppervlak en de verharding nemen niet toe. Er is geen extra waterberging noodzakelijk. |

| | | |
|--|---|--|
| Riolering/ RWZI (incl. water op straat/ overlast) | Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor. | Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen op het perceel. Aanpassingen zijn niet noodzakelijk. |
| Water-voorziening /-aanvoer | Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)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. |
| Volksgezondheid (water gerelateerd) | Minimaliseren risico water-gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte. | De volksgezondheid is niet in het geding. |
| Bodemdaling | Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken. | De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden. |
| Grondwateroverlast | Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast. | In het gebied zijn geen meldingen bekend over grondwateroverlast |
| Oppervlakte- waterkwaliteit | Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. | Het hemelwater wordt afgekoppeld/niet aangesloten. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. |
| Grondwater- kwaliteit | Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur. | Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening. |
| Verdroging | Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedings-zone zie prov. OmgevingsPlan) | Verdroging is niet aan de orde. |
| Natte natuur | Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur. | Het projectgebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen. |

| | | |
|--|---|---|
| Onderhoud (smogelijkheden) waterlopen | Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden. | De nieuwe en bestaande situatie zijn identiek. Daarom zal het onderhoud op dezelfde manier kunnen worden voortgezet. |
| Ruimte voor Bagger | | De onderhoudsstrook is niet breed genoeg om bagger te storten. Bagger zal moeten worden afgevoerd. |
| Waterschaps-wegen | M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen/nabij het projectgebied. | De Zuiderlandweg is een waterschapsweg. Verwacht wordt dat de verkeersgeneratie van de schapenboerderij niet groter is dan die van de manege. De capaciteit van de weg is voldoende voor de ontwikkeling. |

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

2.3.4 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010 is ter hoogte van het projectgebied geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen. Ter plaatse geldt een lage verwachtingswaarde voor archeologische waarden. Tevens vinden in het kader van het project geen (bouw)werkzaamheden plaats die eventuele archeologische waarden zouden kunnen schaden.

Conclusie

Het onderdeel archeologie vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

2.3.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn twee wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 en soortenbescherming door middel van de Flora- en Faunawet. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het provinciale EHS-beleid.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Veerse Meer. Dit Natura 2000-gebied ligt op ca. 2 km afstand van de ontwikkeling. In het kader van de milieuvergunning moet worden stilgestaan bij de mogelijke effecten van de verplaatsing van het bedrijf op stikstofgevoelige gebieden in de omgeving. Met Aerius is een berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie als gevolg van de ontwikkeling (zie bijlage 3). Daaruit blijkt dat met het voorgenomen aantal dieren de toename van de stikstofdepositie onder de dempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr.



Figuur 2.2: Ligging Natuurnetwerk Zeeland rondom plangebied (bron: Geoloket provincie Zeeland)

Het projectgebied is ook niet gelegen in een gebied van het Natuurnetwerk Zeeland. In figuur 2.2 is de ligging van deze gebieden weergegeven.

Soortenbescherming

Het projectgebied betreft een bestaand agrarisch perceel. Ter plaatse zijn mogelijk incidenteel alleen licht beschermde grondgebonden zoogdieren aanwezig. Voor deze tabel 1-soorten van de Ffw geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet. De nieuwe functie zorgt daarmee niet voor verstoring of vernietiging van matig of zwaar beschermde planten- en/of diersoorten. Daarmee is er geen strijd met de Flora- en faunawet. Voor alle soorten blijft onverkort de zorgplicht van kracht. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Conclusie

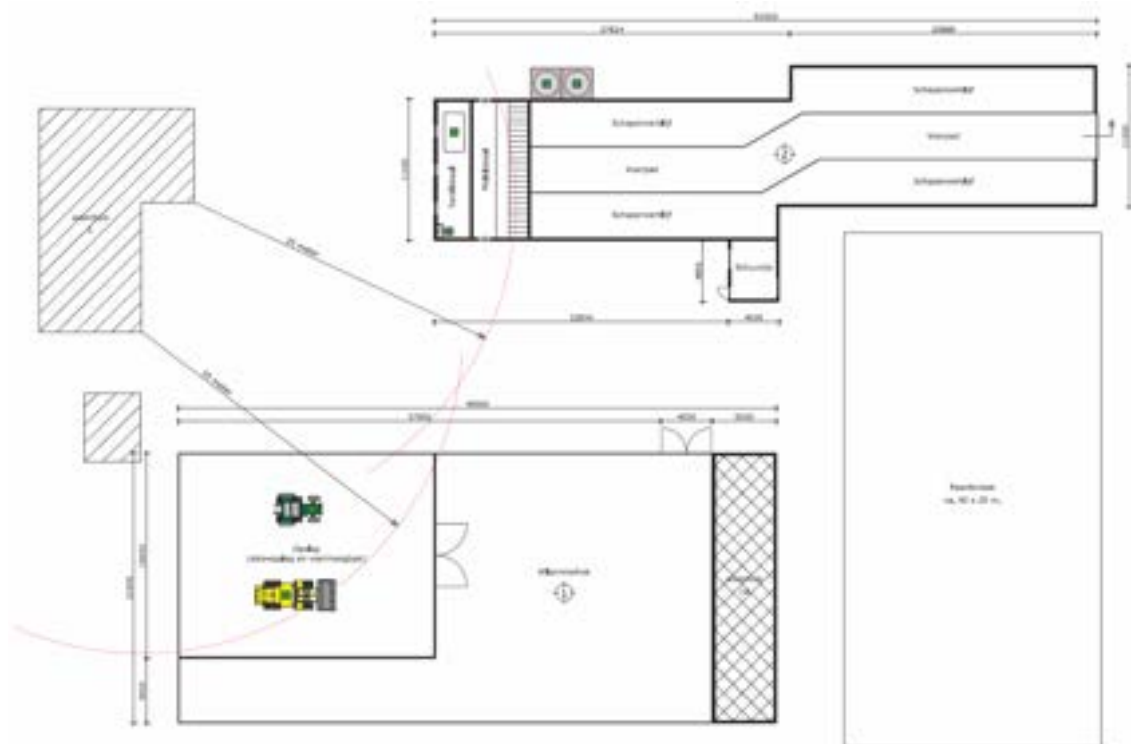
De ecologische aspecten staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen milieubelastende activiteiten (bedrijfsactiviteiten) en milieugevoelige objecten (voorzieningen en woningen) noodzakelijk. Voor de vestiging van de schapenboerderij is tegelijk met het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan. Naar aanleiding van deze melding en de vereisten in het Besluit Omgevingsrecht, dient er voor onderhavige aanvraag een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets aangevraagd te worden. Omdat er sprake is van een activiteit die in onderdeel D van het Besluit m.e.r. benoemd staat, maar het initiatief beneden de drempelwaarde voor de m.e.r. beoordelingsplicht blijft, kan er worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Zoals beschreven in de "Bijlage Activiteitenbesluit & Omgevingsvergunning beperkte milieutoets" (bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing) is geur het maatgevende aspect voor dit bedrijf. Uit

berekeningen van de geurbelasting met het programma V-Stacks blijkt dat bij de woningen in de omgeving wordt voldaan aan de geurnorm. Daarbij is het van belang dat de afstand van de dierverblijven tot de dichtstbijzijnde woning (Zuiderlandweg 1) tenminste 25 meter bedraagt. In figuur 2.3 is dit weergegeven.



Figuur 2.3: Indeling bedrijf en afstand dierverblijven tot woning (ZLTO)

In de "Bijlage Activiteitenbesluit & Omgevingsvergunning beperkte milieutoets" is een vormvrije m.e.r. beoordeling opgenomen. De conclusie is dat er geen omstandigheden zijn die het noodzakelijk maken om een m.e.r. op te stellen.

Conclusie

Het aspect milieu vormt, met inachtneming van een afstand van 25 meter tussen de dierverblijven en de woning Zuiderlandweg 1, geen belemmering voor de uitvoering van het project.

2.3.7 Geluid

Er worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt en er is evenmin voorzien in nieuwe geluidhinderlijke functies (wegen). Het aspect wegverkeerslawaai vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ook inrichtingslawaai vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat gezien de aard en omvang van de akoestisch relevante werkzaamheden en activiteiten en de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige objecten in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat aan de in het activiteitenbesluit opgenomen geluidnormen wordt voldaan.

2.3.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) van belang.

De ontwikkeling zorgt niet voor extra (vracht) verkeer. Het project heeft daardoor geen invloed op de

Luchtkwaliteit. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

2.3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Volgens de risicokaart zijn er in de nabije omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling niet voor risicovolle activiteiten zorgt. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit project.

2.4 Uitvoerbaarheid

2.4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particuliere ontwikkeling. De uitvoering van het project komt niet ten laste van de publieke middelen. De grond met opstallen is in eigendom van de initiatiefnemers. Dit bedrijf is in staat om de aanpassing van de gebouwen te financieren. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee afdoende gewaarborgd.

2.4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voornemen voor vestiging van de schapenboerderij is reeds contact geweest tussen de initiatiefnemers en de gemeente Goes. De gemeente is bereid om mee te werken aan het project.

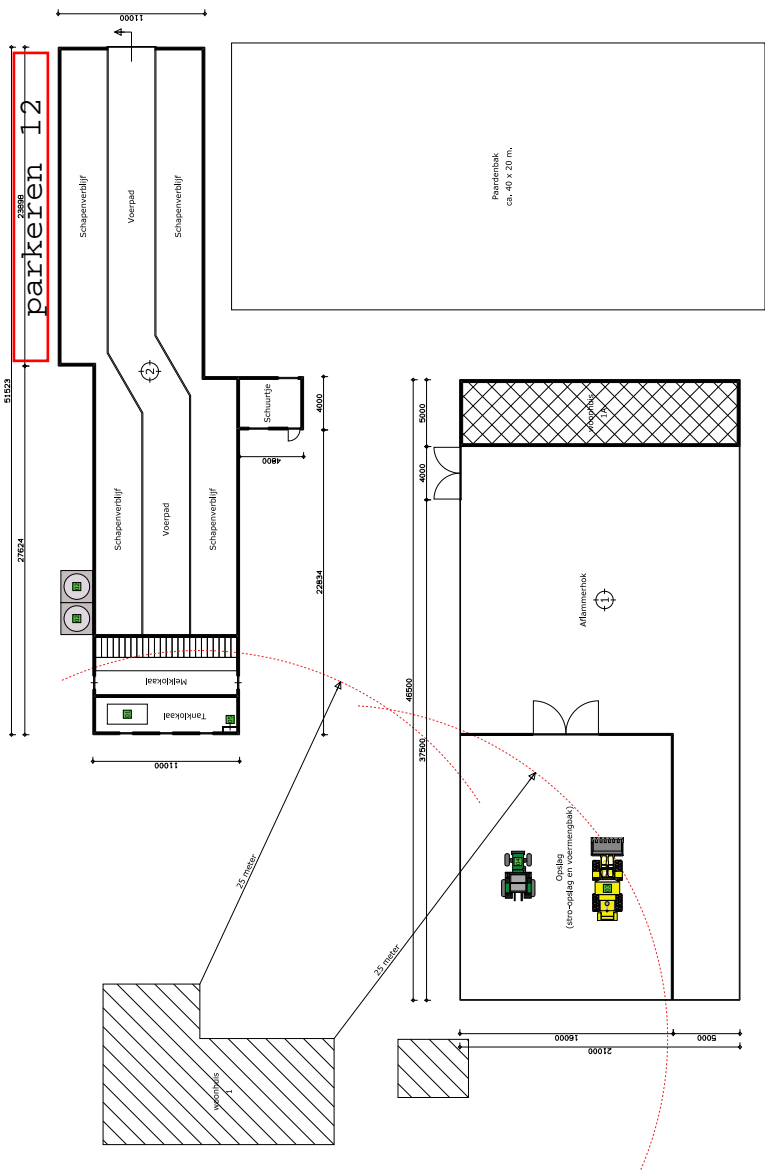
Door middel van een omgevingsvergunningsprocedure zal de afwijking van het geldende bestemmingsplan worden verleend. Omwonenden, omliggende bedrijven en maatschappelijke organisaties hebben in het kader van deze procedure de mogelijkheid om hun standpunt over de ontwikkeling kenbaar te maken.

2.5 Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Wanneer er wordt voldaan aan de maatregelen zoals vermeld in paragraaf 2.3.6 is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Met deze ruimtelijke onderbouwing is ook aangetoond dat de activiteiten passen binnen het vigerende ruimtelijke beleid. Ook de financiële haalbaarheid is voldoende aangetoond.

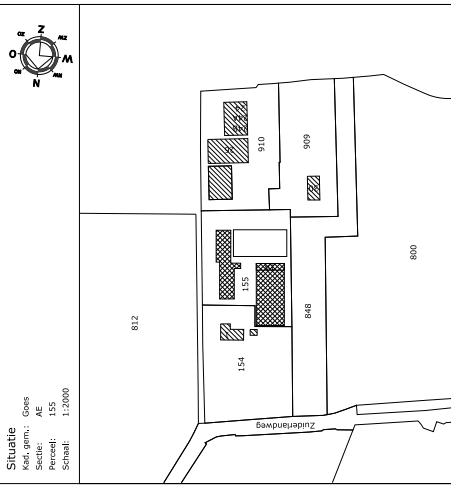
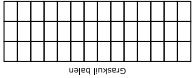
Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingstekening



| Renvooi objecten | |
|------------------------|--------------|
| Medelank | ± 5000 ltr. |
| Silo 7 ton | |
| Shovel | |
| Trektor | |
| Wegverkeerskeak | |
| Bus | zaur 20 ltr. |
| 1 bus reinigingsmiddel | 20 ltr. |

P 12



Situatie
Kst. gmn.: Goes
Sectie: AE
Kadastr.: 1:5000
Schaaft.: 1:2000

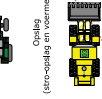
ZLTO
Zuidelijke Land en Tuinbouworganisatie
www.zlto.nl

Bouw & Milieu
Ondernemersweg 228
8222 BK, Vrijingswadij
Postbus 109
8221 AC, Vrijingswadij
Tel: 073 237 2041
Fax: 073 237 2047

Project : Tekening behorend bij de meding activiteitenbesluit van een schapehouderij aan de Zuiderdweg 1A te Wolphaartsdijk

| | |
|---|-------------------------|
| Onderdeel : Milieutekening | Tek. nr. : M-01 |
| Opdrachtnemer : Schapehouderij de Schaapskool | Projectnr. : 2016-026 |
| Nieuwammerweg 3 | Adres : 08-06-2016 |
| 4451 NE Heinkenszand | Gebruik : MB |
| | Activiteit : 17-06-2016 |
| | Projectleider : AM |
| | Staat : 1:2000 |

| Rijl. | Rijl. no. | Rijl. type | Gegrepeerde rijl. type | | | | | | Gegrepeerde rijl. type |
|-------|-----------|------------|------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------------------|
| | | | anderson | anderson | anderson | anderson | anderson | anderson | |
| 1 | 20 | 50 | = | = | = | = | = | = | .. |
| 2 | 300 | 100 | = | = | = | = | = | = | .. |
| 3 | 200 | 100 | = | = | = | = | = | = | .. |
| 4 | 200 | 100 | = | = | = | = | = | = | .. |



Bijlage 2 Activiteitenbesluit en OBM

**BIJLAGE ACTIVITEITENBESLUIT &
OMGEVINGSVERGUNNING
BEPERKTE MILIEUTOETS**

*Oprichten schapenhouderij
Zuiderlandweg 1a te Wolphaartsdijk*

Opdrachtgever

L. Duvekot
Nieuwkamersweg 3
4451 NE Heinkenszand

ZLTO ROMB

Ing.A.J.D. Hagaraars
Juni 2016

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
M 06 – 291 794 27

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|--|
| 1. Gegevens inrichting | 3 |
| 2. Gegevens verandering | 3 |
| 3. Diertabellen | 3 |
| 3.1 Vergunde situatie | 3 |
| 3.2 Aangevraagde situatie | 3 |
| 4. Ventilatiesysteem | 4 |
| 5. Geur: Inputgegevens V-stacks vergunning | 4 |
| 6. Fijn stof: Inputgegevens ISL3a | 4 |
| 7. Fijn stof: NIBM | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 8. Bodembedreigende activiteiten | 4 |
| 9. Afvalwater | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 5 |
| 10.1 Bestemmingsplan | 5 |
| 10.2 Luchtkwaliteit | Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. |
| 10.3 Geurbelasting | 6 |
| 10.4 Geluid | 6 |
| 10.5 Conclusie | 6 |

1. GEGEVENS INRICHTING

Naam inrichting : Schapenboerderij De Schaapskooi
Adres : Zuiderlandweg 1a
Postcode : 4471RN Plaats: Wolphaartsdijk
Telefoon : 06-29061401 Telefax:
Kadastrale ligging : Goes Sectie: AE Nr(s): 155
Contactpersoon : Mevr. Nijssen
Mobiel : 06-29061401 Mail: info@schapenboerderij.nl

2. GEGEVENS VERANDERING

Beschrijf in het kort wat op het bedrijf zal veranderen ten opzichte van de geldende vergunning

Het betreft een voormalige manege. Sinds geruime tijd vinden er geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op de locatie. Recent is het pand van eigenaar gewisseld. De nieuwe eigenaar is voornemens er een schapenhouderij op te richten. Het bedrijf richt zich met name op de melkwinning.

De omschakeling van het bedrijf past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Voor deze discrepantie wordt separaat een wijzigingsprocedure opgestart. Vanwege de voortgang lopen de procedures gelijktijdig. Dit in overleg met het bevoegd gezag.

3. DIERTABELLEN

3.1 Vergunde situatie

De vergunde situatie is bij de huidige eigenaar niet bekend. Het betreft een voormalige manege.

3.2 Aangevraagde situatie

| stalnr | Diercategorie | Aantal Dieren= plaatsen | Ammoniak | | | Geur | |
|---------------|--|-------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|---------------------|----------------|
| | | | kg NH3 per dier | Totaal kg NH3/jaar | AMVB- norm | OU/s per dierpl. | Totaal OU/s |
| 1 | schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg 1, 2 | 50 | 0,700 | 35,0 | 35,0 | 7,80 | 390 |
| 2 | schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg 1, 2 | 240 | 0,700 | 168,0 | 168,0 | 7,80 | 1.872 |
| Totaal | | | + | 203,0 | 203,0 | | 2.262 |

Tabel 1: Diertabel aangevraagde situatie

4. VENTILATIESYSTEEM

Beschrijf per stal in het kort wat voor type ventilatiesysteem er beoogd is (natuurlijke ventilatie, mechanische ventilatie, aantal ventilatoren)

Het betreft enkel natuurlijk geventileerde stallen.

Tabel 3: Invoergegevens emissiepunten

| Bron | Emissiepunt X | Emissiepunt Y | Emissiepunt Hoogte (m.) | Emissiepunt Diameter (m.) | Uittreesnelheid (m./s.) |
|--------|------------------|------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Stal 1 | 45916 | 594349 | 1,5 | 0,5 | 0,4 |
| Stal 2 | 45951 | 394327 | 1,5 | 0,5 | 0,4 |
| Stal 3 | | | | | |

Tabel 4: Invoergegevens gebouwen

| Bron | Gebouw X | Gebouw Y | Gebouw Hoogte (m.) | Gebouw Lengte (m.) | Gebouw Breedte (m.) | Gebouw Oriëntatie (°) |
|--------|-------------|-------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| Stal 1 | | | | | | |
| Stal 2 | | | | | | |
| Stal 3 | | | | | | |

5. GEUR: INPUTGEGEVENS V-STACKS VERGUNNING

De inputgegevens van het verspreidingsmodel V-stacks vergunning zijn reeds in tabel 2, tabel 3 en tabel 4 weergegeven. De plattegrond- en doorsnedetekening is als separate bijlage aan de melding c.q. aanvraag toegevoegd.

N.v.t: Er is sprake van het houden van dieren zonder geuremissiefactor.

6. FIJN STOF: INPUTGEGEVENS ISL3A

De inputgegevens van luchtkwaliteitsmodel ISL3a zijn reeds in tabel 2, tabel 3 en tabel 4 weergegeven.

N.v.t: Er is sprake is van het houden van minder dan 500 vleesrunderen (A4 t/m A7), 3.000 stuks pluimvee, 900 varkens (D1 t/m D3), 1.500 stuks pluimvee (E1 t/m E5, F1 t/m F4, G1, G2 en J1), 500 gespeend biggen (D.1.1) of 500 overige landbouwhuisdieren.

7. BODEMBEDREIGENDE ACTIVITEITEN

Op het bedrijf vinden bodembedreigende activiteiten plaats, echter er zijn zodanige maatregelen genomen dat verontreiniging van de bodem wordt voorkomen. Deze maatregelen zijn tevens vastgelegd in de voorschriften van het activiteitenbesluit.

Tabel 7: Bodembedreigende activiteiten

| Bodembedreigende activiteit | Maximum opslag | Maatregel ter voorkoming verontreiniging |
|---|----------------|--|
| <input type="checkbox"/> Opslag diesel | | |
| <input type="checkbox"/> Opslag minerale oliën | | |
| <input type="checkbox"/> Opslag propaan | | |
| <input type="checkbox"/> Opslag diergeneesmiddelen | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Opslag reinigingsmiddelen | | |
| <input type="checkbox"/> Opslag gewasbeschermingsmiddelen | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Opslag kadavers | | |
| <input type="checkbox"/> Gebruik wasplaats | | |
| <input type="checkbox"/> | | |
| <input type="checkbox"/> | | |
| <input type="checkbox"/> | | |

8. VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Dit onderdeel is alleen van toepassing indien er sprake is van een uitbreiding/oprichting voor het aantal dieren, waarvoor een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets benodigd is.

Dient er een OBM aangevraagd te worden voor deze inrichting ?

- Ja
 Nee, dit hoofdstuk is niet van toepassing.

Naar aanleiding van de melding in het kader van het Activiteitenbesluit en de vereisten in het Besluit Omgevingsrecht, dient er voor onderhavige aanvraag een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets aangevraagd te worden. Omdat er sprake is van een activiteit die in onderdeel D van het Besluit m.e.r. benoemd staat, maar het initiatief beneden de drempelwaarde voor de m.e.r. beoordelingsplicht blijft, kan er worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

8.1 Bestemmingsplan

Onderhavige locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Goes. De locatie beschikt over een recreatie bestemming. Dit wil zeggen dat de activiteiten niet passend zijn binnen het bestemmingsplan. Separaat aan de aanvraag OBM loopt een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan. Onderstaand is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

8.2 Geurbelasting

Overeenkomstig tabel 2 bedraagt de geuremissie 2.262 OU per jaar. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij dient onderzocht te worden wat het effect van de geuremissie is op de nabij gelegen voor geur gevoelige objecten. In tabel 9 is de geurbelasting ter plaatse van de geurgevoelige objecten weergegeven.

Tabel 9: Geurbelasting

| | Geurnorm [OU _e /m ³] | Geurbelasting [OU _e /m ³] |
|-----------------|---|--|
| Boemdijk 13 | 2,0 | 0,3 |
| Molendijk 14 | 2,0 | 0,3 |
| Boemdijkweg 30 | 8,0 | 2,2 |
| Boemdijkweg 26 | 8,0 | 3,1 |
| Zuiderlandweg 1 | 8,0 | 7,9 |

- Ter plaatse van alle voor geurgevoelige objecten is geen sprake van een overbelaste situatie. Er wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij.
- Ter plaatse van sommige geurgevoelige objecten is in de vergunde situatie sprake van een overbelaste situatie. Door toepassing van geurreducerende maatregelen, waarvan de helft mag worden benut voor extra dieren, neemt de geurbelasting af. Er wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij.
- N.v.t: Er is sprake van het houden van dieren zonder geuremissiefactor.
 - er kan worden voldaan aan de vereiste vaste afstanden
 - er kan niet worden voldaan aan de vereiste vaste afstanden, echter afstanden blijven gelijk en aantal dieren per diercategorie neemt niet toe.

8.3 Geluid

Onveranderde situatie, verwijzing naar akoestisch onderzoek of eigen onderbouwing.

Gezien de aard en omvang van de akoestisch relevante werkzaamheden en activiteiten en de afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige objecten kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat aan de in het activiteitenbesluit opgenomen geluidnormen wordt voldaan. Derhalve is het niet noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek onderdeel dient uit te maken van de melding.

8.4 Conclusie

Naast bovengenoemde milieuaspecten zijn er geen andere omstandigheden die het noodzakelijk maken om een m.e.r. op te stellen en daarom is het gerechtvaardigd om positief te beslissen op de Omgevingsvergunningaanvraag Beperkte Milieutoets.

Bijlage 3 Aeriusberekening

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U dient dit document te gebruiken ter onderbouwing van een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor haar omgeving. Tot de omgeving behoren zowel Natura 2000-gebieden als beschermde natuurmonumenten. Calculator maakt enkel voor de PAS-gebieden inzichtelijk welke stikstofgevoelige habitattypen er voor komen en op welke hiervan een effect is. Op basis hiervan is aangegeven voor hoeveel hectares ontwikkelingsruimte benodigd is.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Emissie
- Depositie natuurgebieden
- Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

| | |
|-----------------|---|
| Rechtspersoon | Inrichtingslocatie |
| Schapenhouderij | Zuiderlandweg 1a, 4471Rn Wolphaartsdijk |

Activiteit

| | |
|---------------------|----------------|
| Omschrijving | AERIUS kenmerk |
| Dhr. Duvekot | Rqux3XCmwYdr |
| Datum berekening | Rekenjaar |
| 16 juni 2016, 19:37 | 2016 |

Totale emissie

| | Situatie 1 | Situatie 2 | Vershil |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| NOx | - | - | - |
| NH ₃ | 178,50 kg/j | 168,00 kg/j | -10,50 kg/j |

Depositie

Hectare met
hoogste project-
verschil (mol/ha/j)

| | |
|--------------|-----------|
| Natuurgebied | Provincie |
| - | - |
| Situatie 1 | |

-

Toelichting

-


Locatie
Situatie 1



Emissie
(per bron)
Situatie 1




Naam **Bron 1**
 Locatie (X,Y) **45950, 394325**
 Uitstoothoogte **1,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NH₃ **150,50 kg/j**

| Dier | RAV code | Omschrijving | Aantal dieren | Stof | Emissiefactor (kg/dier/j) | Emissie |
|---|----------|---|---------------|-----------------|---------------------------|-------------|
|  | B 1.100 | overige huisvestingssystemen (Schapen; schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg) (Overig) | 215 | NH ₃ | 0,700 | 150,50 kg/j |



Naam **Bron 2**
 Locatie (X,Y) **45915, 394345**
 Uitstoothoogte **1,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NH₃ **28,00 kg/j**

| Dier | RAV code | Omschrijving | Aantal dieren | Stof | Emissiefactor (kg/dier/j) | Emissie |
|---|----------|--|---------------|-----------------|---------------------------|------------|
|  | B 1.100 | overige huisvestingsystemen (Schapen; schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg) (Overig) | 40 | NH ₃ | 0,700 | 28,00 kg/j |


Locatie
Situatie 2



Emissie
(per bron)
Situatie 2




Naam **Bron 1**
 Locatie (X,Y) **45950, 394325**
 Uitstoothoogte **1,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NH3 **140,00 kg/j**

| Dier | RAV code | Omschrijving | Aantal dieren | Stof | Emissiefactor (kg/dier/j) | Emissie |
|---|----------|---|---------------|------|---------------------------|-------------|
|  | B 1.100 | overige huisvestingssystemen (Schapen; schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg) (Overig) | 200 | NH3 | 0,700 | 140,00 kg/j |



Naam **Bron 2**
 Locatie (X,Y) **45915, 394345**
 Uitstoothoogte **1,5 m**
 Warmteinhoud **0,000 MW**
 NH₃ **28,00 kg/j**

| Dier | RAV code | Omschrijving | Aantal dieren | Stof | Emissiefactor (kg/dier/j) | Emissie |
|---|----------|--|---------------|-----------------|---------------------------|------------|
|  | B 1.100 | overige huisvestingsystemen (Schapen; schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg) (Overig) | 40 | NH ₃ | 0,700 | 28,00 kg/j |

Depositie
natuur-
gebieden



 Hoogste projectverschil

 Hoogste projectverschil per natuurgebied

-  Habitatrichtlijn
-  Vogelrichtlijn
-  Beschermd natuurgebied
-  Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn
-  Habitatrichtlijn, Beschermd natuurgebied
-  Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied
-  Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2015.1_20160514_goad58c36e

Database versie 2015.1_20160514_goad58c36e

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-o>

