Bestemmingsplan

Galgenstraat 1 Sint Kruis

Bestemmingsplan

Vergroting agrarisch bouwvlak

Opsteller

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1
4524 JL Sluis
T: 0117-760160
E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 25 juli 2022

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.bpgalgenstrt1-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Huidige situatie 3
1.3 Het plan 5

2. Planologisch beleidskader 6
2.1 Rijksbeleid 6
2.2 Provinciaal beleid 7
2.3 Gemeentelijk beleid 9

3. Ruimtelijke aspecten 12
3.1 Natuur 12
3.2 Cultuurhistorie 14
3.3 Archeologie 15
3.4 Mobiliteit en parkeren 16
3.5 Technische infrastructuur 16
3.6 Bodem 16
3.7 Geluid 16
3.8 Luchtkwaliteit 16
3.9 Externe veiligheid 17
3.10 Milieuzonering 17
3.11 Waterparagraaf 18

4. Afwegingen 21

5. Juridisch 21
5.1 Algemeen 21
5.2 Verbeelding 21
5.3 Regels 22

6. Economische uitvoerbaarheid 22

7. Maatschappelijke haalbaarheid 22

Bijlage 1. Plan Landschappelijke Inpassing
Bijlage 2. AAZ
Bijlage 3. Aerius stikstofdepositie
Bijlage 4. Quickscan Natuurwetgeving

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Galgenstraat 1 is het gemengde bedrijf met akkerbouw en een pluimveehouderij voor het houden van vleeskuikens van initiatiefnemer gevestigd. Het bedrijf beschikt over de mogelijkheid voor het houden van in totaal 99.000 vleeskuikens. De pluimveehoudeij voldoet aan het Beter Leven Keurmerk. Dat betekent dat een stal uit minimaal 20% wintergarden (uitloop) dient te bestaan. De totale bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij bedraagt 6.443,2 m^2. Naast de pluimveestallen zijn twee bewaarloodsen met een gedeelte werktuigenberging aanwezig.

De pluimveetak bestaat uit drie stallen, een oude stal en twee nieuwe stallen. De oude stal is verouderd en dient te worden vervangen. Initiatiefnemer wil graag een nieuwe stal ten zuiden van de twee nieuwe stallen plaatsen. De nieuwe stal wordt groter, echter het totaal aantal dieren blijft gelijk en neemt niet toe. Op de locatie van de oude stal wordt een werktuigenberging gerealiseerd.

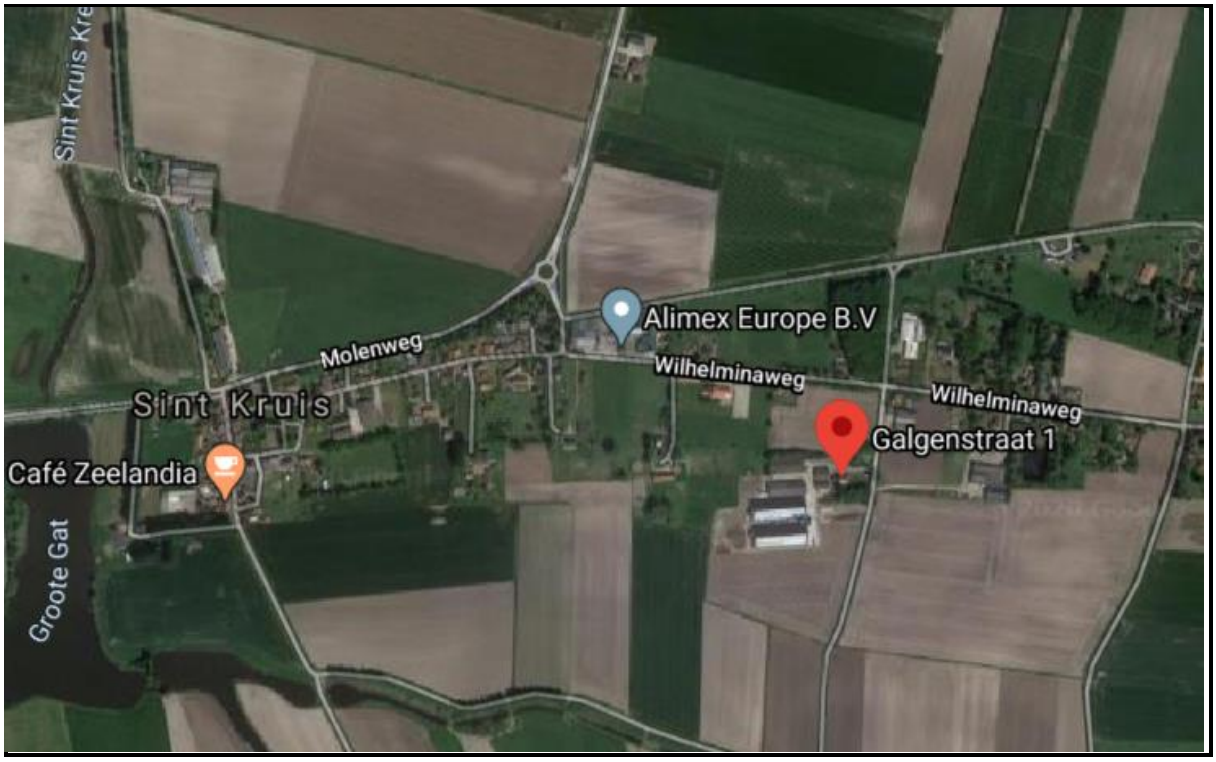
De gronden aan de zuidzijde van het bedrijf zijn bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden' echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak. Het college van burgemeester en wethouders heeft positief gereageerd op het verzoek van initiatiefnemer. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied en het wijzigingsplan Galgenstraat 1. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan de bouw van de nieuwe stal.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Galgenstraat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis op een afstand van circa 200 meter van de bebouwde kom van Sint Kruis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Aardenburg, sectie N, nummers 721, 722, 800 en 801. De meest nabij gelegen woning (Wilhelminaweg 26A) ligt op een afstand van circa 73 meter. Dit is eveneens het meest nabij gelegen geurgevoelige object.

Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Ruimtelijkeplannen.nl)



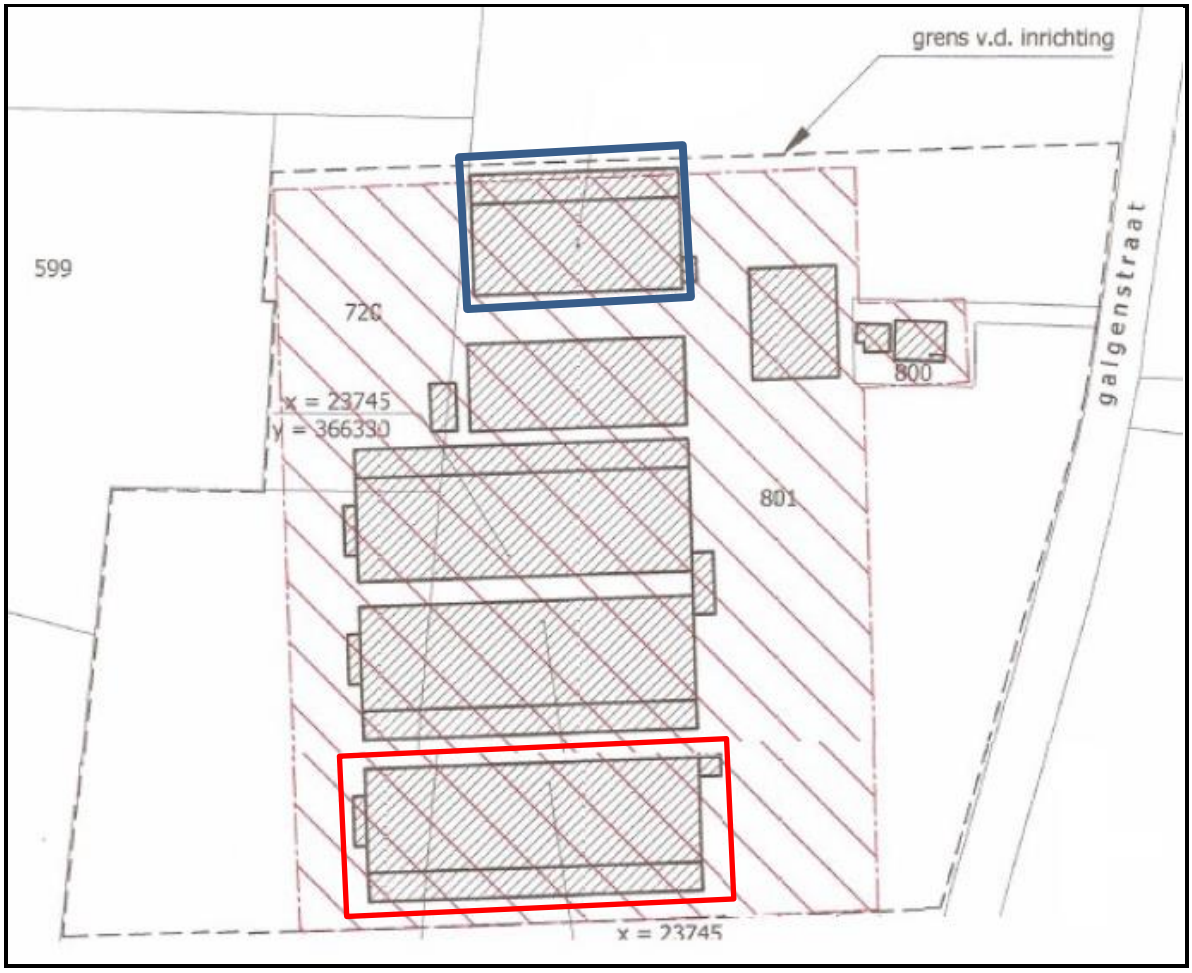
Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2020)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarisch bouwvlak te vergroten. De oude stal, meest noordelijk gelegen, dient te worden gesloopt en de nieuwe stal wordt ten zuiden van de twee nieuwe recent gebouwde stallen gerealiseerd.

De huidige stallen hebben een gezamenlijk oppervlak van 6.443,2 m^2 leefoppervlak voor de kippen. Hiervan is 5.000 m^2 toegestane oppervlak en 1.443,2 m^2 aan uitlopen in het kader van het 1 ster kip concept.

De oude stal heeft een oppervlak van 1.074 m^2 en zal worden gesloopt. De nieuwe stal krijgt een leefoppervlak voor de dieren van 1.963 m^2, zijnde een toename van 889 m^2 in het kader van dierenwelzijn. Het aantal dieren zal namelijk niet toenemen. Bij de nieuwe stal wordt ook een uitloop gerealiseerd van 552 m^2. Het totale oppervlak intensieve veehouderij omvat dan 5.889 m^2 met een totale uitloop van 1.656 m^2. In de huidige planologisch vergunde situatie mogen 99.000 dieren gehouden worden, 20 dieren per beschikbare m^2. Door het toepassen van het Beter Leven Keurmerk zijn 12 dieren per m^2 toegestaan. Zonder verruiming van het bedrijfsvloeroppervlak komt het aantal dieren bij toepassing van dit Keurmerk uit op 60.000 dieren. Een duidelijke afname van het aantal dieren. Om hetzelfde aantal dieren te kunnen huisvesten is een groter leefoppervlak noodzakelijk. Hoewel de toename van in totaal 889 m^2 (552+337) nog niet resulteert in het kunnen houden van het vergund aantal van 99.000 dieren binnen het concept Beter Leven is dit wel een goede stap voorwaarts. Het maximum aantal dieren (99.000) kan niet worden verhoogd en zal worden vastgelegd in de regels behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 3. Locatie oude (blauwe vierkant) en nieuwe stal (rode vierkant)

Het plan is verder vorm gegeven en uitgewerkt in het landschappelijke inpassingsplan welke is bijgevoegd als bijlage 1 en tevens in figuur 4. De weiden zijn rondom voorzien van streekeigen beplanting. De uitgewerkte plannen zijn opgesteld door OMNA Ontwerper van de Buitenruimte. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een overeenkomst.

Figuur 4: Landschappelijke inpassing (OMNA Ontwerper van de Buitenruimte 11 mei 2021)

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het

bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
(b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

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

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde de uitbreiding van het agrarisch bedrijf, dienen de onderstaande onderdelen uit het Barro te worden beoordeeld.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De vergroting van het agrarisch bouwvlak is niet in strijd met een van deze 14 onderwerpen welke zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021
Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In de Omgevingsvisie zet de provincie Zeeland in op grondgebonden en biologische landbouw. Voor deze vormen van landbouw worden ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Voor de niet-grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw; ref) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het streven is naar behoud van omgevingskwaliteit, behoud van biodiversiteit, beperken milieubelasting, minder uitstoot van broeikasgassen en levering van grondstoffen voor de biobased industrie.

Het ruimtelijk beleid voor de landbouw is gebaseerd op het onderscheid in grondgebondenheid en niet-grondgebondenheid. De provincie hanteert geen maximale oppervlaktematen voor grondgebonden agrarisch bouwvlakken.

Initiatiefnemer exploiteert een bestaand volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf en volwaardige hoofdtak intensieve veehouderij. Voor de (biologisch) grondgebonden landbouw wil de Provincie Zeeland zoveel als mogelijk de 'eigenschaligheid' van agrarische ondernemers bevorderen. Onder eigenschaligheid wordt verstaan dat agrarische ondernemers inzetten op een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf die het beste aansluit bij de ondernemer, de omgeving, de afzetmarkt en de toegevoegde waarde die bij het desbetreffende bedrijf kan worden gerealiseerd. Afhankelijk van de bestaande bedrijfsstructuur zijn daarbij aspecten als schaalvergroting, verbreding, deeltijd-landbouw of combinaties daarvan aan de orde. Voor wat betreft de intensieve veehouderij zijn de kaders helder en is enkel ontwikkeling mogelijk in het kader van verduurzaming of specifieke houderij systemen. De maximale oppervlakte bedraagt 5.000 m^2 of indien deze oppervlakte reeds is bereikt een uitbreiding van 20% of maximaal 8.000 m^2.

In het onderhavige geval is er sprake van uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij. De verouderde stal wordt gesloopt en nieuwe stal wordt 889 m^2 groter in het kader van het concept Beter Leven. Alle drie de stallen staan aan de zuidzijde van het bedrijf. Op de locatie van de huidige stal ontstaat dan ruimte voor een nieuwe werktuigenberging. Op deze wijze worden de twee bedrijfstakken ook bedrijfstechnisch van elkaar gescheiden.

De vergroting van het agrarisch bouwvlak en het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik voldoen aan de uitgangspunten van eigenschaligheid en is niet in strijd met provinciaal beleid

Omgevingsverordening Zeeland 2018
In artikel 2.19 zijn voorwaarden opgenomen voor intensieve veehouderijbedrijven. Voor bedrijven die reeds de 5.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte omvat, zoals die van inititiatiefnemer zijn bij een uitbreiding de leden 6 t/m 10 van toepassing. Inititiatiefnemer verzoekt een uitbreiding in het kader van het Beter Leven Keurmerk (1 ster). Lid 10 van artikel 2.19 van de Omgevingsverordening is dan van toepassing.

10. Indien het toepassen van het Beter Leven Keurmerk (1 ster) ten aanzien van dierenwelzijn een groter bedrijfsvloeroppervlak vergt, is het bepaalde omtrent bedrijfsvloeroppervlak in het vijfde tot en met het zevende lid niet van toepassing. Deze regel is uitsluitend van toepassing indien en voorzover een bedrijf bij toepassing van genoemd keurmerk minder dieren zou mogen houden dan in de huidige planologisch vergunde situatie.

De oude stal heeft een oppervlak van 1.074 m^2 en zal worden gesloopt. De nieuwe stal krijgt een leefoppervlak voor de dieren van 1.963 m^2. In de huidige planologisch vergunde situatie mogen 99.000 dieren gehouden worden, 20 dieren per beschikbare m^2. Door het toepassen van het Beter Leven Keurmerk zijn 12 dieren per m^2 toegestaan. Zonder verruiming van het bedrijfsvloeroppervlak komt het aantal dieren bij toepassing van dit Keurmerk uit op 60.000 dieren. Een duidelijke afname van het aantal dieren. Om hetzelfde aantal dieren te kunnen huisvesten is een groter leefoppervlak noodzakelijk. Hoewel de toename van 889 m^2 nog niet resulteert in het kunnen houden van het vergund aantal van 99.000 dieren binnen het concept Beter Leven is dit wel een goede stap voorwaarts.

Om juridisch te borgen dat het extra vloeroppervlak niet voor meer dieren wordt benut wordt het maximaal vergund aantal dieren opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Naast regelgeving omtrent uitbreiding van bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening geraadpleegd en beoordeeld of de gewenste ontwikkeling van invloed is op gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde. De locatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

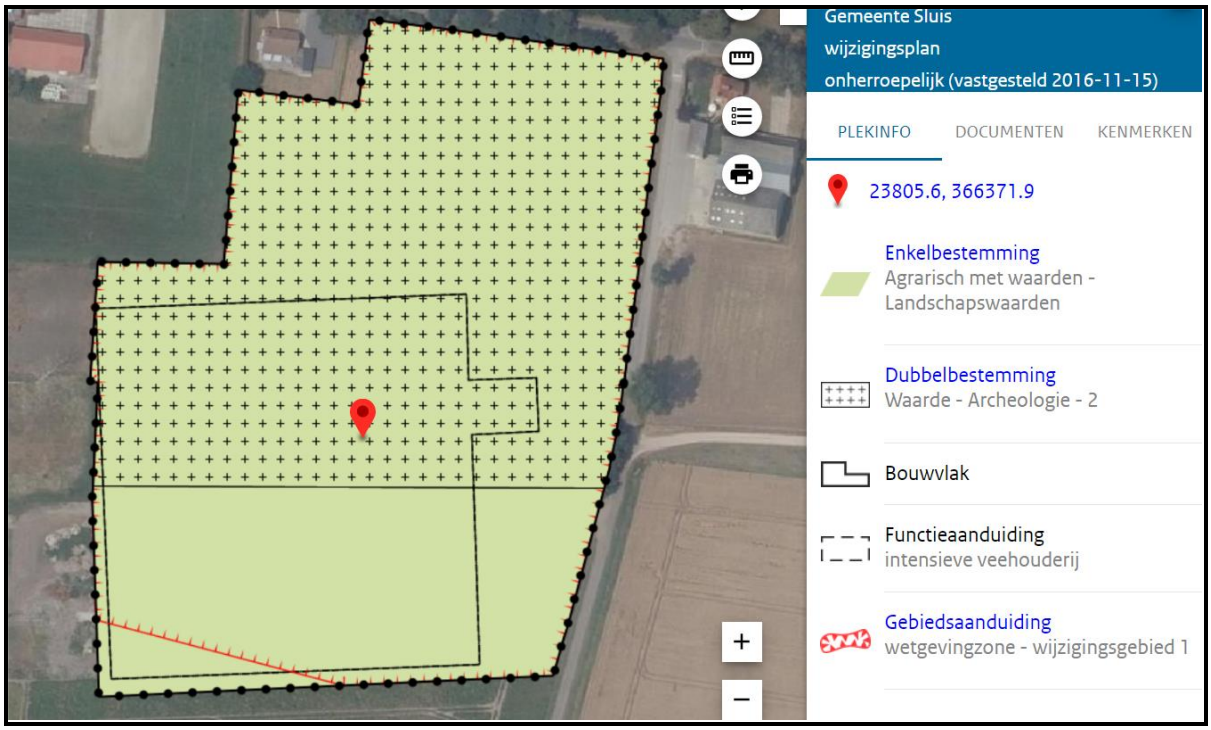
Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hooflijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. De agrarische sector is hierin eveneens expliciet benoemd. Uitgangspunt is het behouden van een uit bedrijfseconomisch oogpunt gezien gezonde agrarische sector. Schaalvergroting is hierbij een ontwikkeling die zichtbaar is. Voorwaarde bij de ontwikkeling van agrarische bedrijven is de verplichting tot het voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De gewenste uitbreiding past binnen deze visie en voldoet aan de voorwaarden.

Wijzigingsplan Galgenstraat 1

Op de gronden is het wijzigingplan Galgenstraat 1 van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door college van B&W d.d. 15-11-2016). Het bestaande agrarische bouwvlak is bestemd met de bestemming ‘Agrarisch met waarden Landschapswaarden‘ en de functieaanduiding intensieve veehouderij. Tevens is de dubbelbestemming Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1 opgenomen.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven in figuur 5.



Figuur 5: Uitsnede Bestemmingsplan Galgenstraat 1

Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plan voor landschappelijke inpassing zal als voorwaardelijke verplichting bij het bestemmingsplan worden opgenomen. Tevens zal een overeenkomst worden opgesteld waarin de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan Buitengebied heeft in artikel 8.7.3. wel voorwaarden opgenomen voor het wijzigen van het bouwvlak. Ondanks dat de wijzigingsbevoegdheid niet rechtstreeks kan worden toegepast dient wel getoetst te worden aan dit beleid. Het artikel omschrijft deze voorwaarden als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de vergroting en / of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van grondgebonden activiteiten op een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij' of ten behoeve van een intensieve veehouderij, met inachtneming van het volgende:

a. wijziging leidt niet tot een toename van de maximaal toelaatbare bedrijfsvloeroppervlakte intensieve veehouderij zoals genoemd in bijlage 1;

   Het bedrijfsvloeroppervlak zal op basis van het concept Beter Leven wel worden uitgebreid. Hierdoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk in plaats van een wijzigingsbevoegdheid. Het reeds vergund aantal dieren wordt vastgelegd in de regels behorend bij het bestemmingsplan zodat deze extra oppervlakte niet voor meer dieren benut kan worden.

b. het bouwvlak mag worden vergroot;
   1. tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha;

2. of tot een oppervlakte van ten hoogste 2 ha waarbij het bouwvlak met ten hoogste 70 % mag worden bebouwd;

Het bouwvlak krijgt een groter oppervlak van 2 hectare, zijnde circa 2,6 hectare. Hierdoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk in plaats van een wijzigingsbevoegdheid.

c. wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige;

Er is advies gevraagd aan de Agrarische Adviescommissie Zeeland (AAZ) zie bijlage 2. De AAZ is van mening dat er sprake is van een volwaardig bedrijf en dat een uitbreiding noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

d. wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van landschaps- en cultuurhistorische waarden;

In hoofdstuk 3.2 wordt specifiek ingegaan op de onderdelen landschap en cultuurhistorie. De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting. Het gebied wordt landschappelijk ingepast en draagt niet bij aan de aantasting van cultuurhistorische waarden.

e. ter plaatse van de uitbreiding wordt voorzien in een adequate landschappelijke inpassing die bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van tenminste 10 m; op basis van een landschapsplan, opgesteld door een gecertificeerde landschapsarchitect of goedgekeurd door de landschaps- en natuurdeskundige, kan volstaan worden met een landschappelijke inpassing waarbij voldaan wordt aan de 'Richtlijn landschappelijke inpassing gemeente Sluis' zoals opgenomen in Bijlage 7;

In bijlage 1 is het plan voor landschappelijke inpassing toegevoegd welke voldoet aan de gestelde richtlijnen en genoemde soorten. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

f. medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;

Tussen initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

g. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit en van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

De wijziging leidt tot een verbetering van de situatie richting omwonenden en omgeving. De stal wordt namelijk verder van de omliggende burgerwoningen afgebouwd. Daarnaast voldoet de wijziging aan de gestelde wettelijke milieunormen, zie de omgevingsvergunning milieu. In hoofdstuk 3.10 wordt nog nader ingegaan op deze vraag. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgevingskwaliteit.

h. indien de afstand tot gronden met de bestemming Natuur minder dan 100 m bedraagt wordt medewerking uitsluitend verleend indien geen onevenredige aantasting van de landschaps- of natuurwaarden van het natuurgebied plaatsvindt;

Binnen 100 meter is geen sprake van de bestemming Natuur.

i. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen.

In hoofdstuk 4 is de watertabel toegevoegd welke beoordeeld zal worden door de waterbeheerder.

Afgezien van de toename van het bedrijfsvloeroppervlakte en de oppervlakte voor het bouwvlak wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit artikel 8.7.3.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

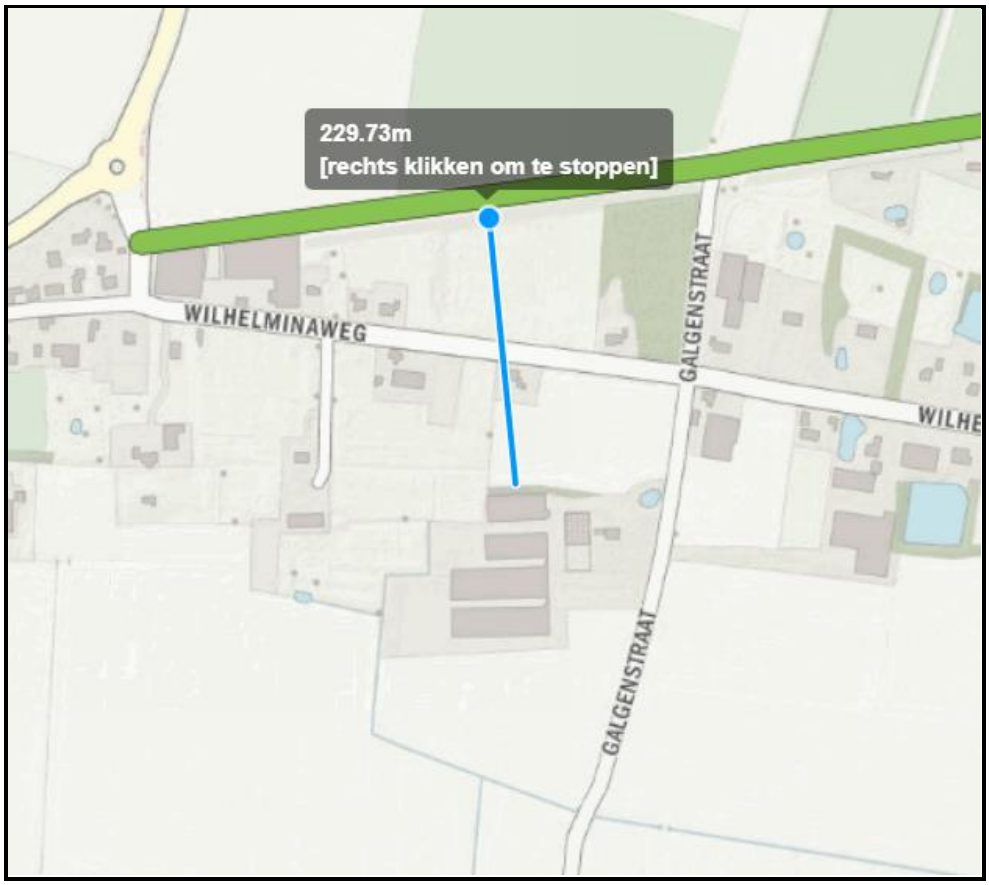
3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 7 kilometer. In het kader van de gewenste ontwikkeling is een Aerieusberekening opgesteld welke is weergegeven in bijlage 3.

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect nihil is, behoudens op de nabijgelegen Belgische gebieden, waar de depositie 0,01 mol is. Dit is ver beneden de drempelwaarden en niet vergunningplichtig. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik af ten opzichte van het tijdens de PAS gemelde en feitelijk aanwezige gebruik van de stikstofdepositie op omliggende gebieden en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Uit recente jurisprudentie ECLI:NL:RVS:2021:71 is gebleken dat bij deze vorm van intern salderen geen wijziging van de vergunning noodzakelijk is. Met de inwerkingtreding van de Spoedwet aanpak stikstof is per 1 januari 2020 de natuurvergunningplicht namelijk gewijzigd in artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming. Sindsdien is alleen nog een natuurvergunning nodig voor activiteiten die

significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied hebben. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is voor deze wijziging en afname in depositie niet noodzakelijk.

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, bekend als de bestaande natuur binnendijk nieuw, bedraagt circa 230 meter. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur 6. Uitsnede kaart landschap en natuur (Geoweb)

De soorten- en gebiedsbescherming is sinds 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming ook wel 'Wnb' genoemd. Onder andere de 'oude' Flora- en Faunawet en de Vogel en habitatrichtlijngebieden zijn opgenomen in de Wnb. De Wnb heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten.

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader is onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing en te kappen beplanting. Geconcludeerd is dat de schuur voor broedvogels en grondgebonden zoogdieren ongeschikt is. Er zijn enkele kieren aan de rand van het dak van de schuur. Deze zijn op dit moment te klein om te kunnen functioneren als verblijfplaats voor vleermuizen. Indien de sloop van de schuur nog enige tijd (> 0,5 jaar) duurt, wordt aanbevolen om voor de sloop nog een check op aanwezigheid te doen op vleermuizen. De rapportage is toegevoegd als bijlage 4.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. De Erfgoedverordening van de gemeente Sluis, vastgesteld op 17 november 2015, verwijst naar de plantoelichting van bestemmingsplannen.

Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap en is niet gelegen in of nabij een gebied welke is aangeduid in de provinciale ruimtelijke verordening, thema landschap en erfgoed. Dichtstbijzijnde cultuurhistorische waardevolle element betreft de Sint Pietersdijk welke op ruimte afstand is gelegen van het plangebied, zie Cultuurhistorische Waardenkaart, figuur 7.

Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland

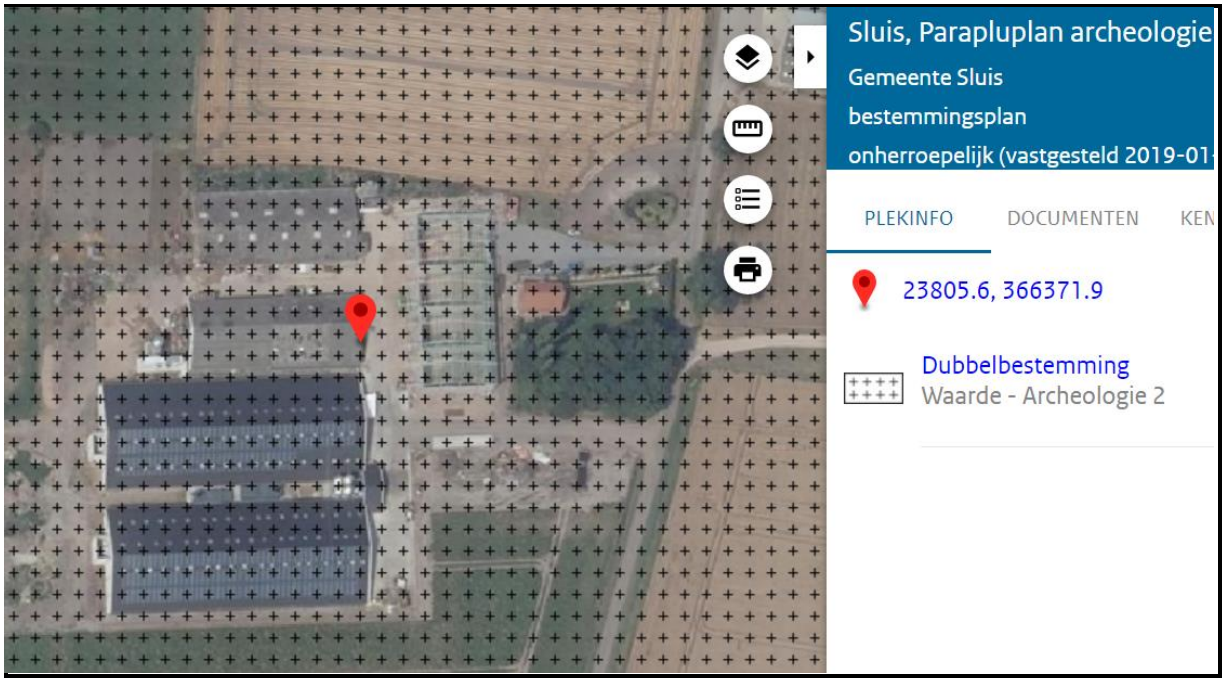
De gewenste agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. In de omgeving of binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. De wijziging betreft een interne wijziging van een bestaand agrarisch bedrijf welke niet resulteert in nadelige gevolgen van de cultuurhistorische waarden in het plangebied of zijn omgeving.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Het archeologiebeleid is vervolgens geïmplementeerd in het bestemmingsplan Sluis, Parapluplan archeologie. Voor het plangebied is een aanduiding Archeologie-2 opgenomen. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek dieper dan 40 centimeter tot 500 m^2.



De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan betreffen de bouw van een stal en een werktuigenberging. De bodemverstoring dieper dan 40 cm is echter bij de totale bouw kleiner dan 500 m^2. De nieuwe stal wordt gebouwd op poeren. In totaal zijn er 64 grote poeren (1x1) en 16 kleine poeren (0,5x0,5), waarmee in totaal 66 m^2 dieper wordt verstoord dan 0,5 meter. Aan de voorwaarde wordt voldaan. Archeologische onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Galgenstraat. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer. De vergroting van het bouwvlak leid niet tot meer dieren of meer opslag van product. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. De verplaatsing van de noordelijke stal naar de zuidzijde zorgt voor een duidelijke splitsing op het bedrijf tussen akkerbouw en pluimveehouderij. De bestaande uitritten zijn hiervoor voldoende.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een stal en een werktuigenberging. In de bedrijfsgebouwen zijn dan ook niet permanent personen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een verplicht akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. In het kader va ngoede ruimtelijke ordening dienen ook andere geluidbronnen berekend te worden zoals 30 km/h wegen. Het voorliggend initiatief is gelgen aan de Galgenstraat. Deze straat betreft een 60 km weg en ligt daarmee binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. Er wordt echter geen geluidgevoelige bestemmingen (extra) mogelijk gemaakt met onderhavig plan. De te realiseren stal en werktuigenberging zijn geen geluidsgevoelige objecten. Het bedrijf produceert zelf ook geluid. Het bedrijf zal door de wijziging niet meer geluid produceren dan in de huidige situatie. In het ruimtelijk spoor wordt ook bij de richtafstanden rekening gehouden met mogelijke geluidhinder van het bedrijf en het bedrijf dient te voldoen aan de opgestelde voorwaarden in de omgevingsvergunning milieu.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de ‘Wet milieubeheer’ goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het ‘Besluit luchtkwaliteit 2005’. De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte

aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m3;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m3;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De bouw van de nieuwe stal leidt tot een gewijzigde bedrijfssituatie aangaande de luchtkwaliteit. In het kader van de omgevingsvergunning milieu zal worden aangetoond dat aan de voorschriften wordt voldaan.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.
De locatie is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de vergroting van het bouwvlak niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtafstanden. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een akkerbouwbedrijf aan de Wilhelminaweg op circa 70 meter. In de omgeving zijn eveneens burgerwoningen en andere bedrijven aanwezig. Op circa 80 meter is (Wilhelminaweg 26a) een burgerwoning gelegen.

De uitbreiding vindt plaats bij een reeds gevestigd bedrijf en is daarmee verbonden aan de specifieke wet- en regelgeving welke van toepassing is voor vergunningsplichtige bedrijven. De huidige situatie is vergund en de nieuwe situatie zal ook aan alle wettelijke eisen voldoen welke gesteld worden aan de omgevingsvergunning milieu.

3.11 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 het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	*Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.*
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	*Het hemelwater van de nieuwe stal met terreinverharding wordt via bodeminfiltratie afgevoerd. Dit gebeurt via een solitaire poel/infiltratievijver. Geadviseerd wordt deze te dimensioneren op de volledige tiendaagse T=100 neerslaggebeurtenis van 147 mm. Dit betekent volgens de tabel een opgave van 3.075 m^2 x 147 mm = 452 m^3.* *Voor de aanleg van waterberging in of in open verbinding met het oppervlaktewatersysteem is een watervergunning benodigd. De waterbergingsopgave is hierbij 75 mm/m2 verhard oppervlak. De benodigde m2 wordt bepaald door de T=100 waterbergingshoogte in het gebied.* *Om voldoende drooglegging voor de nieuwe stal te borgen wordt geadviseerd om het bouw/vloerpeil van de nieuwe loods aan te laten sluiten op de het peil van de bestaande (nieuwe) stallen.*

	huidige situatie	na realisatie	
dakoppervlak	**1074**	**2515**	**1**
dichte bodemverharding	**0**	**560**	**2**
doorlaten de bodemverharding	**0**	**0**	**3**
wateroppervlak	**0**	**0**	**4**

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	*Hemelwater zal worden opgevangen in een nieuwe solitaire poel welke is gelegen voor de nieuwe stal die door middel van infiltratie hemelwater afvoert. Daarnaast is in de regels behorende bij het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het creeeren van extra waterberging. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning is aangesloten op de riolering.*
Thema en water(beheer)doelstelling	*Uitwerking*
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*De locatie is gedeeltelijk gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied met zoetwatervoorkomen. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.*
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Hemelwater zal via de waterberging infiltreren in de bodem. De waterberging zal in de zomerperiode droog kunnen staan. Gezien de omvang van de poel is een overloop naar de sloot niet noodzakelijk. Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. De waterberging dient zonder overstort gedimensioneerd te worden.*

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. Hemelwater zal bovendien infiltreren.*
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Nvt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het plangebied is aangeduid als zettingsgevoelig gebied. Bij de planuitwerking is dit een aandachtspunt.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft 5 meter. Een deel van de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd binnen de beschermingszone Keur watersysteem van betreffende waterloop. Het plan dient te passen binnen het vergunningenbeleid van het waterschap. Het nader uitgewerkte plan dient vooraf ter toetsing aan het waterschap te worden voorgelegd. Idem, met betrekking tot de aan te leggen infiltratievijver en/of waterberging in of in open verbinding met het oppervlaktewaterstelsel.*
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.*
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) *** in de bouwfase:** *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* *** na realisatie: verkeersaantrekkende werking** *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?*	*Ja, ten tijde van de bouw van de gebouwen zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Galgenstraat. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.*

*** na realisatie: bereikbaarheid** *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.* *Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* *** na realisatie: parkeren** Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? *** na realisatie: (ver)bouwen** *Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).*	*Het aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen.* *Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit* *Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.* *De bedrijfsgebouwen worden niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.*

4. Afwegingen

Ten aanzien van de vergroting van het agrarisch bouwvlak van initiatiefnemer kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een vergroting van het agrarisch bouwvlak past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Omgevingsverordening). Bijgedragen wordt aan de gewenste en noodzakelijke vernieuwing en verbreding van het landelijke gebied waarbij tevens voor het agrarische bedrijf de economische basis verbreed kan worden;
- het bedrijf betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de vergroting van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan;
- voor omliggende (agrarische) bedrijven vormt het agrarisch bedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

5. Juridisch

5.1 Algemeen

Op basis van artikel 3.6 Wro heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijk om op basis van concreet omschreven voorwaarden in het moederplan de bestemming te wijzigen met een uitgebreide procedure. De planwijziging vormt na inwerkingtreden een onderdeel van dit moederplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

De bestemming ´Agrarisch met waarden Landschapswaarden’ met aanduiding intensieve veehouderij blijft behouden. De dubbelbestemming Archeologie-2 en gebiedsaanduiding wro –

wijzigingsgebied 1 blijft eveneens aanwezig op de verbeelding. Op het gedeelte van de uitbreiding wordt de functieaanduiding bouwvlak opgenomen.

5.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor agrarisch grondgebonden bedrijven. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening van de gemeente Sluis.

6. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een bestemmingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn.

Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade en de realisatie van de landschappelijke inpassing.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt als vooroverleg voor zes weken ter visie geleg. De inspraakreacties worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening wederom gedurende zes weken ter visie gelegd.

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.