

Bestemmingsplan

Oude Rijksweg 64/66 Breskens

Toelichting

Oude Rijksweg 64/66 Breskens

Opdrachtgever

Familie Van der Slikke
Oude Rijksweg 64/66
4511 HW Breskens

Opsteller

Verhage-Lemahieu

mr. A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 21 december 2017

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpouderijksweg6466-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	5
1.3	Het plan	7
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Planologisch beleidskader	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal beleid.....	11
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3.	Ruimtelijke aspecten.....	13
3.1	Natuur	13
3.2	Cultuurhistorie	14
3.3	Archeologie.....	15
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	16
3.5	Technische infrastructuur.....	16
4.	Milieuaspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit.....	17
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Omliggende functies	18
5.	Waterparagraaf	21
5.1	Watertabel.....	21
6.	Juridisch	24
6.1	Algemeen	24
6.2	Verbeelding.....	24
6.3	Regels.....	24
7.	Economische uitvoerbaarheid	24
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	24
8.1	Procedure	24
8.2	Conclusie.....	25

Bijlage 1: Plan voor landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 3: Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In Breskens aan de Rijksweg 64/66 te Breskens is een terrein van circa 1 hectare gelegen. Het plangebied omvat 2 burgerwoningen, Rijksweg 64 en Rijksweg 66, circa 1.800 m² bedrijfsgebouwen, een grote bunker en de restanten (romp) van een oude molen. De locatie is vervallen en een kwaliteitsimpuls is gewenst. De locatie is recent aangekocht door de familie Van der Slikke (initiatiefnemers). Initiatiefnemers zijn inmiddels woonachtig op Rijksweg 66 en zijn gestart met de verbouwing van deze woning.

Rijksweg 64 wordt momenteel niet meer bewoond en is in slechte staat. De woning voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en zal gesloopt moeten worden. De aanwezige bedrijfsgebouwen zijn eveneens aan renovatie/sloop toe. De aanwezige molen en de bunker zijn nog in tact echter wel in een slechte (onveilige) staat. Enerzijds is het plangebied groot, gelegen in de kern van Breskens en gezien de aanwezige cultuurhistorische bebouwing (molen en bunker) uniek. Anderzijds zorgt de omvang en de staat van de gebouwen ervoor dat een kwaliteitsverbetering van het perceel ingrijpend is te noemen. Voor de omgeving van het plangebied, zijnde inbreidingslocatie, zal een kwaliteitsverbetering een belangrijke meerwaarde opleveren.



Figuur 1: Google maps 2016



Figuur 2: Luchtfoto Google Maps 2016

Initiatiefnemers hebben verzocht de woning aan de Rijksweg 64 (figuur 5) te slopen en vervolgens een woning te realiseren welke voldoet aan de eisen van deze tijd. Hiervoor dient het bouwvlak te worden vergroot en verplaatst. Tevens is verzocht om circa 600 m² van de bedrijfsbebouwing te slopen en ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen een woning te realiseren.

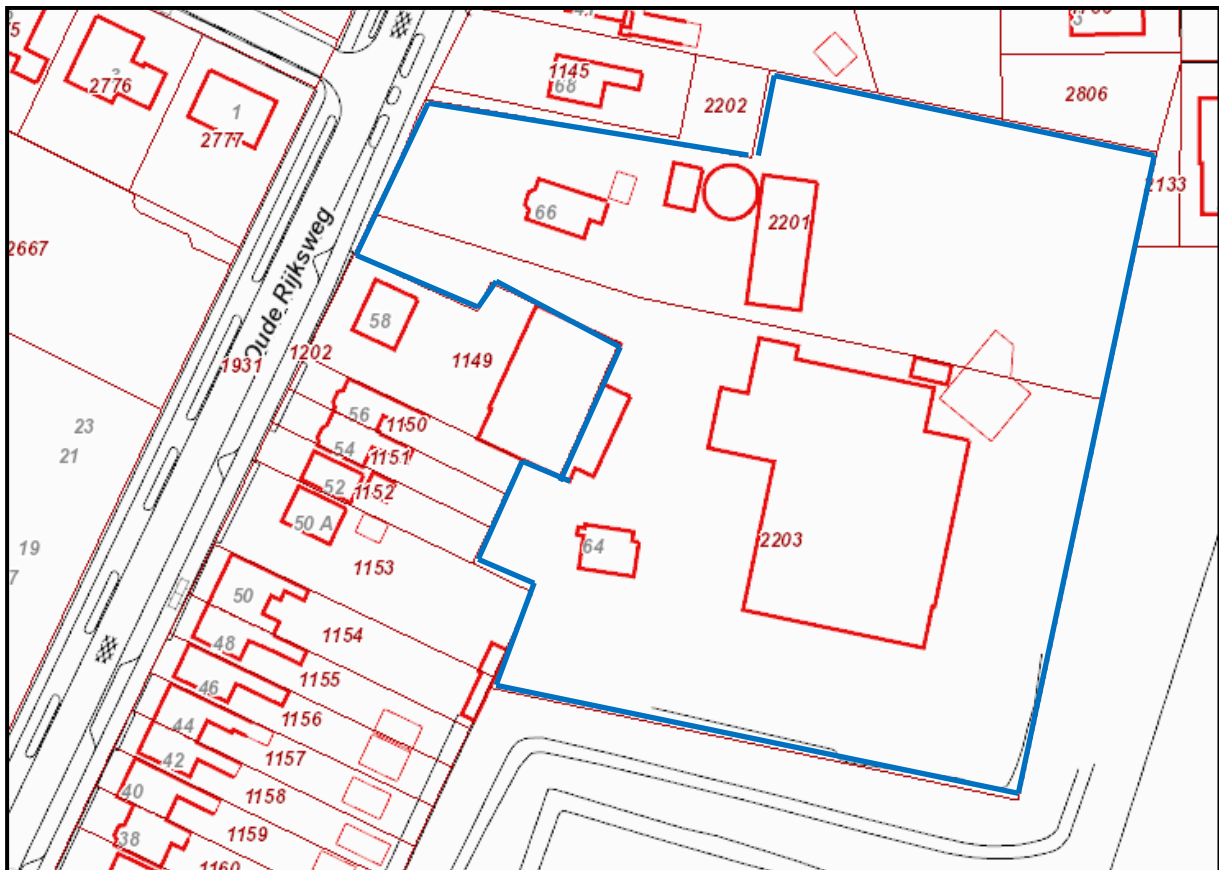
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft per brief van 20 juni 2016 onder voorwaarden positief gereageerd op het verzoek.

De bouw van een nieuwe burgerwoning en de verplaatsing van de bestaande burgerwoning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Kom Breskens van de gemeente Sluis. Om de woning mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk 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 het bouwen van een nieuwe woning.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied, aangeduid in figuur 3, is gelegen in de bebouwde kom van Breskens, kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EB nummers 2201 en 2203 (figuur 4).



Figuur 3: Kadastrale situatie 2017

Op de planlocatie zijn verschillende gebouwen aanwezig. Naast de twee woonhuizen en circa 1.800 m² bedrijfsgebouwen heeft de molen een bijzondere status. De locatie is namelijk aangeduid als Rijksmonument (zie hoofdstuk cultuurhistorie).

De huidige staat van de molen is zeer slecht tot onveilig te noemen (figuur 4). De beplanting houdt de molen vooralsnog bij elkaar. Initiatiefnemers hebben wel de wens om de onderzijde van de molen te restaureren. Hier zijn echter nog geen concrete plannen voor. Een bouwtechnische toets heeft nog niet plaatsgevonden.

Op het perceel is tevens een grote bunker aanwezig. Deze bunker blijft behouden en wordt ingepast in het inpassingplan.



Figuur 4: Restant oude molen (2016)



Figuur 5: Woning Rijksweg 64 (2016)



Figuur 6: te slopen bedrijfsgebouwen (2016)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de vervallen in onbruik geraakte locatie te herontwikkelen. Om deze kwaliteitsslag te kunnen volbrengen is een compenserende maatregel gewenst. Voor herstructurering en sloop van de bedrijfsbebouwing is een aanzienlijke investering noodzakelijk. Ter compensatie van de sloop van circa 600 m² detonerende en verouderde bedrijfsbebouwing wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De nieuwe woning zal bewoond worden door de ouders van initiatiefnemers. Hiermee kunnen initiatiefnemers in de toekomst de zorg voor de ouders op zich nemen en kan de inrichting ook daadwerkelijk worden bekostigd en gerealiseerd.

Naast de kwaliteitsverbetering van sloop van de bedrijfsbebouwing willen initiatiefnemers de huidige woning aan de Rijksweg 64, figuur 5, te slopen en hiervoor een nieuwe woning bouwen. Tot de aankoop door initiatiefnemers is de huidige woning altijd bewoond geweest. Doel van initiatiefnemers was na aankoop van het perceel om de woning te verhuren voor recreatieve doeleinden en op deze wijze geld te genereren om de vervallen molen te restaureren. De woning is achterafgezien in een te oude en vervallen staat. De woning voldoet zowel op het gebied van duurzaamheid (vocht, energie, isolatie), als op het gebied van inrichting niet meer aan de eisen van deze tijd. Herbouw van de woning is reeds planologisch mogelijk, echter is het huidige bouwvlak van de woning exact gelegen rondom de huidige woning. Een vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk om de bouw van een moderne levensloopbestendige woning mogelijk te maken. Het nieuwe bouwvlak wordt weergegeven in figuur 8.

Een goede invulling van het plangebied resulteert bovendien in een kwaliteitsslag binnen de bebouwde kom van Breskens. In eerste instantie wordt 600 m² detonerende bedrijfsbebouwing en de verouderde woning aan de Rijksweg 64 gesaneerd. Vervolgens wordt het terrein opnieuw ingericht en worden twee nieuwe woningen gebouwd.

De omliggende woningen zullen ook profiteren van een betere en mooiere leefomgeving. Een herontwikkeling, binnen de kern Breskens, van een vervallen locatie resulteert in een verbetering van de leefbaarheid van het totale woongebied. De te saneren bedrijfsbebouwing is aangeduid op figuur 7.

Het plangebied grenst aan de oost- en zuidzijde aan het sportpark van Breskens. Daarmee kenmerkt de locatie zich reeds door zijn groene uitstraling. Aan de noordzijde is de woonwijk Anker gelegen. Door sanering van bedrijfsbebouwing en het landschappelijk inrichten van het plangebied vindt de locatie wederom aansluiting bij zijn omgeving. Enerzijds blijft de overgang van een groene zone tussen sportvelden en woongebied in tact. Anderzijds vindt het plangebied aansluiting bij de woonbestemmingen in de omgeving.

Het plangebied wordt landschappelijk ingericht en ingepast. Voor het gehele terrein is op 27 oktober 2016 een inrichtingsplan opgesteld door OMNA Ontwerpers van de buitenruimte. In deze ruimtelijke verkenning is voor de positionering van de bouwvlakken rekening gehouden met de omgeving, denk hierbij aan voldoende afstand tot de achtertuinen van de woningen aan de Rijksweg, evenals voldoende afstand naar overige bedrijvigheid (bedrijf en sportvelden). De huidige en nieuwe situatie is weergegeven in figuren 7 en 8.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna,

cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur.

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de inspraak en de procedure.



Figuur 7: Huidige situatie 27 oktober 2016

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De bouw van één extra woning en de verplaatsing van een bestaande woning betreft een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan 2012-2018 en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt gezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd.

Ad 1.

De nieuwe woning ten oosten van de molen wordt gebouwd voor de ouders van initiatiefnemers. Doel hiervan is om in de toekomst de zorg voor de ouders op zich te kunnen nemen. De nieuwbouwwoning ter vervanging van nummer 64 betreft de nieuwbouw van een bestaande woning. Beide woningen worden gebouwd als levensloopbestendige woning, duurzaam en één woonlaag.

Ad 2.

Eenzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij verouderde locaties, binnen stedelijk gebied die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Door sanering van een gedeelte van de schuren, kan de beoogde woning gerealiseerd worden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de kern Breskens.

Ad 3.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Tevens beschikt Breskens over een openbaar vervoer verbinding (busdienst). Uit

bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een structuurvisie (Omgevingsplan) op te stellen. Op 11 maart 2016 is de 1^e herziening vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop'. Bij het creëren van nieuwe woningen dient de woning te worden opgenomen op de woningbouwplanninglijst van de gemeente Sluis.

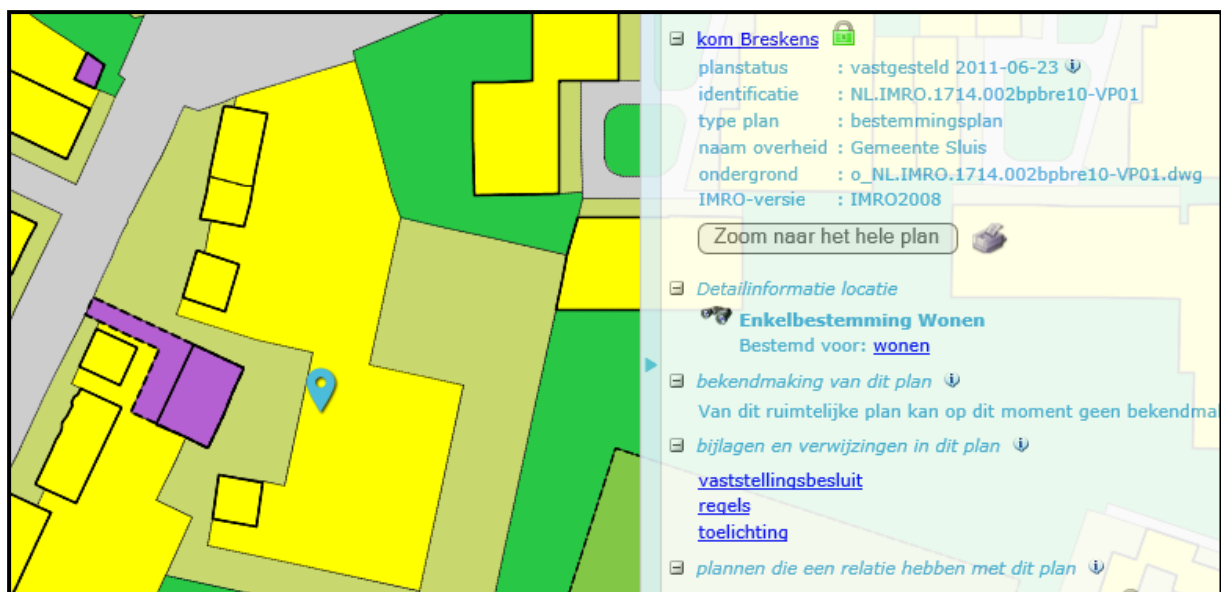
Het plangebied valt op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting tegen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een kavel gelegen binnen de bestaande kern waarmee wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de bouw van de woning staat de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De woning zal gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter van toegevoegde waarde zijn in de omgeving. De extra woning wordt opgenomen in de planninglijst van de gemeente.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kom Breskens

Op de gronden is het bestemmingsplan Kom Breskens van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 23-06-2011). In dit bestemmingsplan is de locatie voor de noordelijke woning voornamelijk gelegen binnen de bestemming 'Tuin' en voor een klein gedeelte in de bestemming 'Wonen'.

De te slopen woning is gelegen binnen de bestemming 'Wonen-2' met de aanduiding bouwvlak. Het aangepaste bouwvlak is gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en een klein gedeelte 'Tuin'. Het huidige bestemmingsplan is weergegeven in figuur 9. De nieuwe bouwvlakken zijn geprojecteerd in figuur 10 aangeduid met de stippellijnen en de rode stip in het midden.



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan Kom Breskens



Figuur 10: Nieuwe ligging bouwvlakken

De bouw van de nieuwe burgerwoning en de verplaatsing van het bouwvlak voor de woning aan de Rijksweg 64 kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Om de woningen mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden waarbij het bestemmingsplan wordt herzien.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de Westerschelde Saeftinghe op een afstand van circa 950 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn binnen een straal van 300 meter geen bestaande natuurgebieden aanwezig. De woning wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wnb heeft de bepalingen uit de Flora en Faunawet grotendeels overgenomen.

De locatie is gelegen in stedelijk gebied. Het plangebied betreft gronden bestemd voor woondoeleinden en tuin. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is niet waarschijnlijk. De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel of mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Voor wat betreft onderzoek naar vleermuizen in de te slopen woning, voert Adviesbureau Wieland momenteel een vleermuizenonderzoek uit. De resultaten en mogelijk te nemen compenserende maatregelen worden in de rapportage opgenomen. Het onderzoek neemt enkele maanden in beslag, de rapportage zal als bijlage 2 worden toegevoegd voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Wnb geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Wnb zal plaatsvinden.

Gezien de aard van het plan en met name gezien het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Hoewel de gronden intensief worden gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

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. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in de kern Breskens. De omgeving wordt gekenmerkt door een woongebied. In de omgeving, Rijksweg 54 en 68, zijn cultuurhistorische waardevolle gebouwen (MIP objecten) aanwezig.

De Molen van Risseeuw

Op de locatie zelf is de molen aangemerkt als Rijksmonument. Dit betreft de aanwezige korenmolen genaamd 'De Molen van Risseeuw'. De molen staat als volgt omschreven:

INCOMPLETE MOLEN. De ronde stenen molen is in 1858 gebouwd als korenmolen. De molen is in 1938 onttakeld, waarbij het wiekenkruis, de kap, de stelling en het gaande werk werden verwijderd. De incomplete molen kreeg een functie als opslagruimte en is tot op heden als zodanig in gebruik. Hij ligt aan de oostzijde van de oude Rijksweg, aan de zuidwestkant van het dorp en is door zijn beduidende afmetingen van ver zichtbaar in een redelijk open omgeving. Omschrijving De incomplete molen bestaat uit de ronde conisch en enigszins getailleerd gemetselde bakstenen romp. De uit vijf bouwlagen bestaande incomplete molen is thans voorzien van een zadeldak. Waardering De incomplete molen is van algemeen belang: - vanwege bouwtechnisch-historische waarden als herkenbaar en representatief relict van een ronde stenen korenmolen uit het midden van de 19e eeuw; - vanwege cultuurhistorische waarden als onderdeel van de geschiedenis van de graanmaalterijen van Nederland en de industriële ontwikkeling van Zeeland en de plaatselijke geschiedenis; - vanwege situationele waarden betreffende de historische gaafheid van de omgeving; - vanwege de gaafheid van de molenbiotoop.

De molenromp blijft behouden en blijft op het terrein aanwezig. De molenromp zelf is op basis van de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland niet beschermd. De provincie spreekt enkel van historische molens in het geval het gaande werk (wieken, assen, tandwielen etc.) in tact is. De molenromp is eveneens niet opgenomen in gemeentelijke lijsten. Hoewel deze molenromp geen historische waarden meer bevat, zal naar gelang de huidige staat dit toelaat, initiatiefnemer trachten de romp te restaureren.

Atlantikwall

Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd in september 1942 begonnen met de bouw van wat aanvankelijk de Neue Westwall heette, refererend aan de verdedigingslinie langs de westgrens van het Duitse Rijk. Al snel kreeg de kustverdediging een eigen naam: de Atlantikwall (Atlantische Muur).

De Atlantikwall was opgebouwd uit vele kleine elementen, die op strategisch waardevolle locaties werden samengevoegd en versterkt. De kleinste eenheden waren de Widerstandsneste (weerstandskernen) en Stützpunkte (steunpunten). Elke stelling vervulde doorgaans één functie: kustbatterij, commandopost, strandverdediging, hospitaal, of luchtdoelbatterij, enzovoorts. De kleine Widerstandsneste bestonden doorgaans uit gemetselde bouwwerken, soms ook uit één of enkele zwaarbetonnen bunkers. Stützpunkte waren groter en bezaten naast gemetselde werken meerdere zwaarbetonnen bunkers, waarmee de operationele basis van het complex beschermd werd. Bij een kustbatterij bijvoorbeeld waren het geschut, de vuurleiding, de commandant, de geschutbediening en de munitie in bunkers ondergebracht. Levensmiddelen, water, kantine, reservemateriaal, verbindingssloopgraven, handmunitie en de dagschuilplaatsen hadden een gemetselde behuizing. De zwaarbetonnen bunkers waren bestand tegen een aanhoudende artilleriebeschieting, de gemetselde werken boden alleen bescherming tegen kogels en scherven.

Op de planlocatie is een 630 machinegeweeerbunker aanwezig. Deze bunker is niet beschermd en ook niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object. De bunker blijft behouden en wordt ingepast in de nieuwe ontwikkeling, zie figuur 7. De woning, Rijksweg 64, is gebouwd bovenop een kleine munitiebunker. Deze kleine bunker is tot vorig jaar bewoond geweest en heeft in deze hoedanigheid ook de afgelopen decennia als woonhuis gediend. De munitiebunker is tijdens de bouw van de woning aangetast en zodanig aangepast dat het mogelijk was om deze als woning te benutten. Deze bunker is niet beschermd en is ook niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol object, bovendien is de bunker aangetast en is deze niet meer als woning te gebruiken. Deze bunker (woning) zal gesloopt worden.

Tijdens de bouw van de twee woningen zal rekening gehouden worden met een Zeeuwse stijl, passende bouwmaterialen en streekeigen beplanting. Bouw van de woningen zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving en de molen. Het geheel wordt landschappelijk ingericht met streekeigen beplanting.

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 worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

Archeologiebeleid

De gemeente Sluis heeft voor grondgebied, zowel voor de verschillende kernen als het buitengebied archeologiebeleid opgesteld. De kern Breskens wordt door zijn relatief jonge ouderdom omschreven als archeologisch niet relevant. Resten van bewoning zijn op oude kaarten

vanaf 1811 goed gedocumenteerd, waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kern.

Hoewel de kern Breskens weliswaar archeologisch niet relevant wordt gevonden, kunnen er wel degelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Op basis van de Maatregelen-in-lagen die onderdeel uitmaken van het archeologiebeleid (blz. 129 t/m 140) heeft het plangebied in kaartlaag 1 (Walcheren) een lage verwachting (categorie 6), in kaartlaag 2 (Hollandveen) en in kaartlaag 4 (Pleistoceen) geen verwachtingswaarde (categorie 8). Dit betekent een vrijstellingsgrens van 2.500 m². Overigens worden in het nieuwe archeologiebeleid terreinen met een lage verwachtingswaarden in zijn geheel vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

In het onderhavige plan, zijnde de bouw van twee nieuwe burgerwoningen, wordt de oppervlakte van 2.500 m² niet overschreden. Indien tijdens de uitvoeringswerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan zullen de werkzaamheden worden stilgelegd en zal alsnog archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Oude Rijksweg. Dit is de verbindingsweg van en naar het centrum van Breskens. De Oude Rijksweg loopt in noordelijke richting het centrum van Breskens, waarna de Oude Rijksweg overgaat in de Dorpsstraat. In zuidelijke richting gaat de Oude Rijksweg over op N676, de weg richting Schoondijke. De Oude Rijksweg beschikt over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en klinkers en grasbermen. De Oude Rijksweg kent een normale verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Op de percelen is voldoende gelegenheid om parkeervoorziening te realiseren voor minimaal 2 auto's per woning.

3.5 Technische infrastructuur

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

4. Milieuaspecten

4.1 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 twee woningen. In deze woningen zijn dan ook permanent personen aanwezig.

Sagro Milieu Advies Zeeland BV heeft op 14 april 2014 een eindrapportage verkennend bodemonderzoek opgesteld. Geconcludeerd wordt dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de huidige bestemming. Bij grondverzet gelden de regels uit het besluit Bodemkwaliteit en dient de grond volgens dat besluit gemeld te worden. De gegevens zijn weergegeven in bijlage 3.

4.2 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. De locatie (Oude Rijksweg) bevindt zich in een zone waar een maximum snelheid van 30 km/uur is toegestaan. Bovendien worden beide nieuwe woningen achter reeds bestaande woningen gerealiseerd. De woning zal ruimschoots voldoen aan de gestelde criteria van 48 dB(A). Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 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 gebiedgerichte 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 betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende 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 fijn stof (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 fijn stof (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 twee nieuwe woningen is een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

4.4 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 invloedssfeer 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 bouw van de woningen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen.

4.5 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs) activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd in de omgeving van de sportvelden van Breskens en een bedrijfspand op Oude Rijksweg 58. Op het adres Oude Rijksweg 58 is een specifieke vorm van bedrijf, zijnde groothandel in groenten en fruit op circa 10 meter van Oude Rijksweg 64 (SBI-code 514). Op grond van de VNG Handreiking geldt zowel voor de functie sportvelden als de functie groothandel in groenten en fruit een richtafstand van 50 meter. Beide nieuwe woningen worden binnen deze richtafstand gerealiseerd.

Gemotiveerde afwijking voor afstandsnormen sportvelden VV Breskens.

Aan de zuidkant van het plangebied aan de Oude Rijksweg 64 te Breskens liggen de sportvelden van voetbalvereniging VV Breskens. Het hoofdveld van de voetbalclub wordt door middel van een 15 meter brede groenstrook afgescheiden van de tuin van een van de twee nieuw te realiseren woningen. Uit de VNGpublicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een veldsportcomplex met verlichting (SBI2008 931, categorie 3.1) 50 meter bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype zoals "rustig buitengebied". Onderhavig plangebied ligt in een gemengd gebied.

Indien er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Er geldt daarom een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt binnen deze zone van 30 meter. Dit betekent dat er voor onderhavig plan een ontheffing nodig is. Onderstaand volgt een motivering om af te wijken van deze afstandsnorm van VNG richtlijnen voor het sportcomplex. Zodat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd voor onderhavige ontwikkeling.

1. De eerste motivatie is dat er al meer bestaande woningen in de omgeving en binnen de VNG-zone van het sportcomplex liggen. Het sportcomplex vormt ook voor deze woningen geen belemmering.
2. Het sportcomplex is niet altijd in gebruik. Het hoofdveld wordt niet ieder moment van de dag gebruikt. Bovendien vinden er op het hoofdveld met name wedstrijden plaats die overdag worden gespeeld. In de avonduren (trainingsdagen) wordt van het hoofdveld normaliter geen gebruik gemaakt.
3. De meeste activiteit en het meeste geluid van het sportcomplex komt van de kantine en de kleedkamers. De kantine (110 meter) en kleedkamers (130 meter) liggen op ruime afstand van de te realiseren woning. De nieuwe woning ligt daarmee niet in de zone van 50 meter van de kantine en kleedkamers.

Bovendien geldt bij gebruik van sportvelden dat het menselijk stemgeluid een aparte positie inneemt bij de beoordeling van geluidhinder in het kader van ruimtelijke planvorming. Op basis van artikel 2.18 uit het Activiteitenbesluit (formeel: Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) kan het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten buiten beschouwing worden gelaten op het moment dat er na een klacht inzake geluidsoverlast getoetst zal gaan worden aan de geluidsnormen. Dit betekent dat het stemgeluid niet betrokken hoeft te worden bij de bepaling van geluidsniveaus voor een goede ruimtelijke ordening.

Gemotiveerde afwijking voor afstandsnormen Oude Rijksweg 58.

Aan de oostkant van het plangebied van de woning Oude Rijksweg 64 is het bedrijfspand Oude Rijksweg 58 gelegen. Het bedrijf is gelegen op 10 meter afstand van de bestaande woning. De huidige woning zal worden gesloopt en op minimaal dezelfde afstand wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Uit de VNGpublicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een groothandel van groenten en fruit (SBICODE 514, categorie C) 50 meter bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype zoals "rustig buitengebied". Onderhavig plangebied ligt in een gemengd gebied.

Indien er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Er geldt daarom een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt binnen deze zone van 30 meter. Dit betekent dat er voor onderhavig plan een ontheffing nodig is. Onderstaand volgt een motivering om af te wijken van deze afstandsnorm van VNG richtlijnen voor

het 'fruit en tuin bedrijf'. Zodat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd voor onderhavige ontwikkeling.

1. De eerste motivatie is dat er al sprake is van een bestaande woning. Het bedrijf vormt voor deze woning momenteel geen belemmering. De vervangende woning wordt niet op kortere afstand gerealiseerd.
2. De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de achterzijde van het gebouw. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats aan de andere zijde van het gebouw. Het bedrijfspand wordt met name gebruikt in de dagperiode.
3. Er is reeds sprake van bestaande woningen op kortere afstand van het bedrijfspand. Oude Rijksweg 56 is op minder dan 5 meter van de bedrijfsbestemming gelegen. Ook deze woningen ondervinden geen hinder van de bedrijfsactiviteiten op dit perceel.

Conclusie

Bovenstaande argumenten geven een motivatie waarom er afgeweken kan worden van de afstandnormering van de VNG-richtlijnen.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

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(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>De uitbreiding omvat twee nieuwe woningen en verharding. Tevens wordt circa 600 m2 aan bedrijfsgebouwen en een bestaande woning gesloopt. Per saldo neemt het bebouwd oppervlak af. Van de realisatie van extra waterberging is geen sprake.</i>
Riolering/RWZI (inclusief water op straat / overlast) 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 over-storten.	<i>Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -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.	<i>Nvt.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn niet aan de orde.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De planlocatie is aangeduid als weinig/matig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. Hemelwater zal worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>In het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De huidige oprit aan de Rijksweg 66 zal voor beide woningen worden gebruikt.</i>

6. Juridisch

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. 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 woondoeleinden bebouwde kom Breskens. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

Beide plangebieden verkrijgen de bestemming 'Wonen-2' en worden voorzien van een bouwvlak.

6.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kom Breskens van de gemeente Sluis. De regels bevatten met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

7. 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 met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. In onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

De vooroverlegreacties van de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en provincie Zeeland zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende de terinzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Op 21 december 2017 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die periode bestaat de mogelijkheid beroep aan te tekenen.

8.2 Conclusie

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.