

# Wijzigingsplan

Westlangeweg 8 Hoofdplaat



## **Wijzigingsplan**

*Vergroting agrarisch bouwvlak*

### **Opsteller**

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)

Versie: 21 april 2021

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wpwestlaweg8-ON01

Status: Ontwerp

## INHOUD

|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1       | Aanleiding.....                            | 3         |
| 1.2       | Huidige situatie .....                     | 3         |
| 1.3       | Het plan .....                             | 4         |
| 1.4.      | Leeswijzer .....                           | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Planologisch beleidskader .....</b>     | <b>6</b>  |
| 2.1       | Rijksbeleid .....                          | 6         |
| 2.2       | Provinciaal beleid.....                    | 6         |
| 2.3       | Gemeentelijk beleid .....                  | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Ruimtelijke aspecten.....</b>           | <b>10</b> |
| 3.1       | Natuur .....                               | 10        |
| 3.2       | Cultuurhistorie .....                      | 12        |
| 3.3       | Archeologie.....                           | 12        |
| 3.4       | Mobiliteit en parkeren.....                | 12        |
| 3.5       | Technische infrastructuur.....             | 13        |
| 3.6       | Bodem .....                                | 13        |
| 3.7       | Geluid .....                               | 13        |
| 3.8       | Luchtkwaliteit.....                        | 13        |
| 3.9       | Externe veiligheid .....                   | 14        |
| 3.10      | Omgeving .....                             | 14        |
| <b>4.</b> | <b>Waterparagraaf .....</b>                | <b>15</b> |
| 4.1       | Watertabel.....                            | 15        |
| <b>5.</b> | <b>Afwegingen .....</b>                    | <b>17</b> |
| <b>6.</b> | <b>Juridisch .....</b>                     | <b>18</b> |
| 6.1       | Algemeen .....                             | 18        |
| 6.2       | Verbeelding.....                           | 18        |
| 6.3       | Regels.....                                | 18        |
| <b>7.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>   | <b>19</b> |
| <b>8.</b> | <b>Maatschappelijke haalbaarheid .....</b> | <b>19</b> |
| 8.2       | Procedure .....                            | 19        |

Bijlage 1. Plan Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Op de locatie aan de Westlangeweg 8 is het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer gevestigd. De locatie is recent aangekocht inclusief de omliggende huiskavel van 35 hectare. Aansluitend aan de huiskavel wordt 55 hectare gepacht. Initiatiefnemer is voornemens om op het agrarisch bouwvlak, naast de bedrijfswoning en de werktuigenberging, een waterberging van circa 30.000 m<sup>3</sup> te realiseren. De gewenste waterberging past echter niet op het bestaande agrarische bouwvlak. Het bouwvlak dient dan ook te worden vergroot naar 1,5 hectare. Op deze wijze wordt de beschikbare ruimte op een zo bedrijfstechnisch mogelijk voordelige wijze geprojecteerd en ingevuld.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2<sup>e</sup> herziening biedt de mogelijkheid om agrarische bouwvlakken te vergroten. De gronden waar de waterberging gerealiseerd moet worden is bestemd met de bestemming 'Agrarisch' echter ontbreekt de aanduiding bouwvlak op de gronden waar de nieuwe waterberging moet worden. Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid om het agrarisch bouwvlak op deze locatie te vergroten naar 1,5 hectare.

Initiatiefnemer heeft de gemeente Sluis verzocht om de vergroting van het agrarisch bouwvlak mogelijk te maken. Hierop heeft het college positief gereageerd. De huidige strijdigheid met het bestemmingsplan kan opgeheven worden door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. In dit wijzigingsplan wordt onder andere aandacht besteed aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2<sup>e</sup> herziening.

Tevens 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 wijzigen van de vorm van het agrarisch bouwvlak.

### **1.2 Huidige situatie**

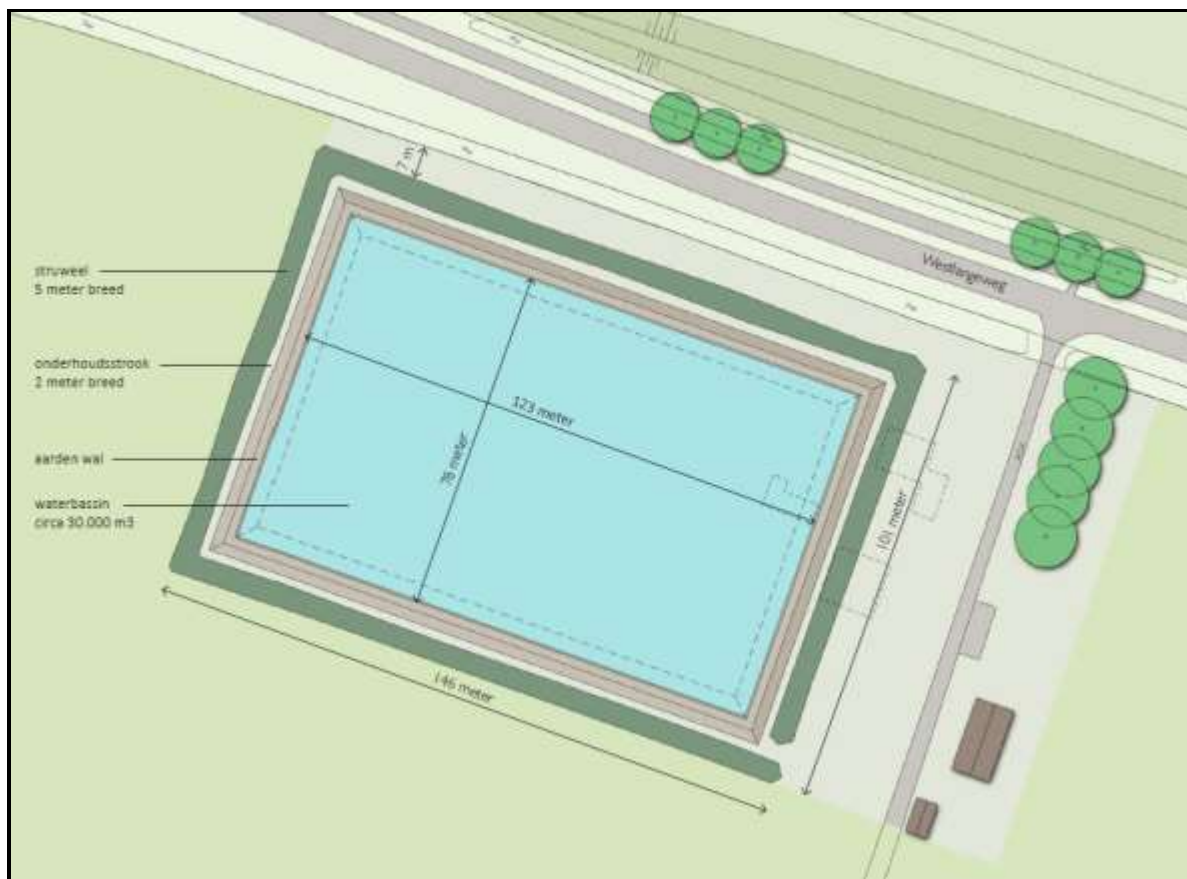
Het plangebied aan de Westlangeweg 8 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie K, nummer 991. De locatie is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer van de bebouwde kom van Hoofdplaat. De meest nabijgelegen woning (Westlangeweg 9) ligt op een afstand van 200 meter van het huidige bouwvlak.



Figuur 1: Locatie plangebied (Google Maps 2020)

### 1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande agrarische bouwvlak van circa 1 hectare te vergroten naar 1,5 hectare. De vergroting van de bouwvlak is noodzakelijk om de gewenste waterberging te realiseren en daarmee het bedrijf duurzaam en toekomstbestendig te maken. Het bassin krijgt een omvang van circa 30.000 m<sup>3</sup>. Deze hoeveelheid is passend voor de waterbehoefte van de aangrenzende 90 hectare. Het hemelwater wordt in de winter via drainage naar het bassin afgevoerd. De buffer in de winter wordt zo benut voor de droge periodes in de rest van het jaar. Het is een duurzame oplossing voor de bedrijfsvoering en het klimaat. Belangrijk aspect is dat de waterberging goed landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor is een plan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is voorwaardelijk opgenomen in een overeenkomst.



*Figuur 2: Uitsnede plattegrond met landschappelijke inpassing OMNA Ontwerper van de Buitenruimte*

#### **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 sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het wijzigingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure nader weergegeven.

## **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.

#### **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. Van deze onderwerpen is alleen titel 2.10 Natuurnetwerk Nederland van toepassing op de wijziging van het bouwvlak. De provincies zijn verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op land. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt onder paragraaf 2.2.

### **2.2 Provinciaal beleid**

#### Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In het Omgevingsplan 2018 zet de provincie Zeeland in op grondgebonden landbouw, biologische landbouw en aquacultuur. 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 oppervlaktelimiten voor grondgebonden agrarisch bouwvlakken.

#### **Verordening Ruimte**

De Verordening duidt gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening, artikelen 2.23 tot en met 2.27, geraadpleegd.

Het plangebied is gelegen binnen 100 meter van een bestaand natuurgebied. De verordening geeft aan dat in de toelichting bij een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond bestaande natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, met inachtneming van een ingevolge artikel 2.26 vastgestelde wijziging van de begrenzing, een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop

rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurgebieden en wordt aannemelijk gemaakt dat geen onevenredige aantasting van de bedoelde kenmerken en waarden plaatsvindt.

Dichtstbijzijnde natuurgebied is gelegen op circa 42 meter van het bouwvlak aan de overzijde van de Westlangeweg. Dit dichtstbijzijnde gebied zijn genaamd de inlagen van Hoofdplaat. De inlagen die het dichtst bij het bouwvlak zijn gelegen bestaan uit vochtig schraalland en bloemdijk. Omdat de werkzaamheden zeer lokaal zijn en omdat de werkzaamheden in een relatief korte periode uitgevoerd worden, worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk. Na realisatie vinden er bij de waterberging geen extra bedrijfsactiviteiten plaats. Bovendien wordt de waterberging volledig landschappelijk ingepast. Er worden geen significante effecten verwacht.

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.

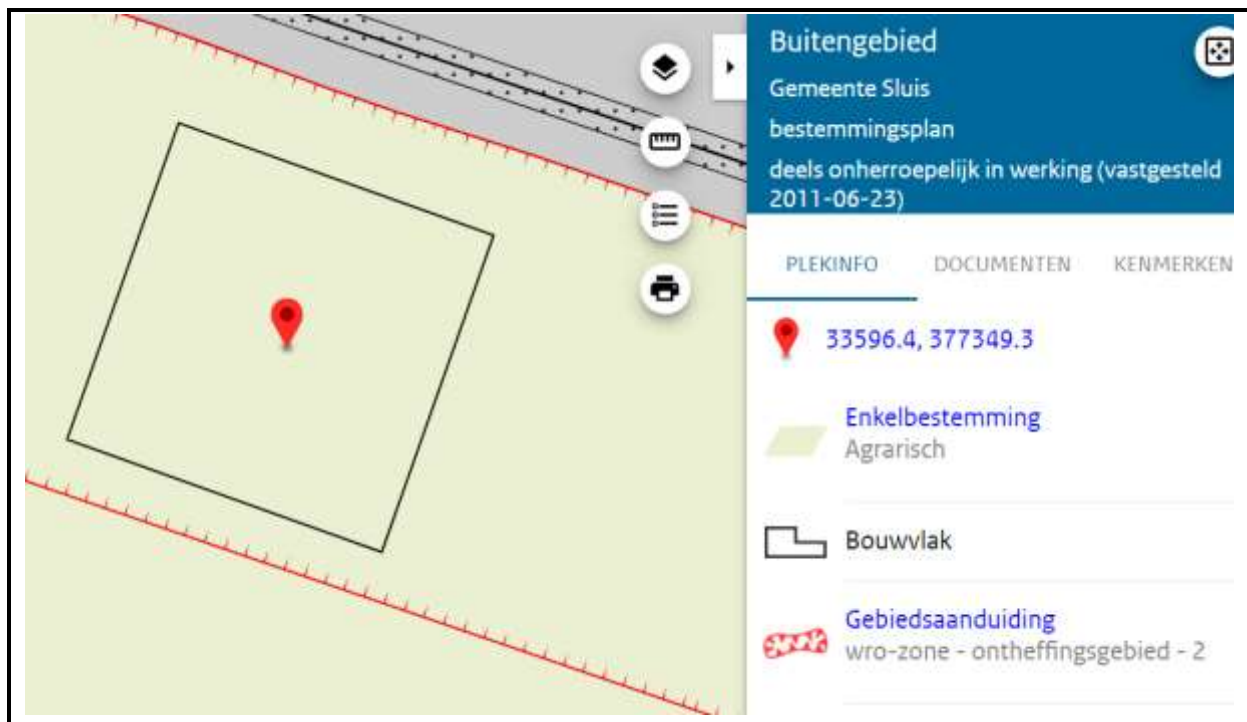
### **2.3 Gemeentelijk beleid Krachtig Verbonden 2016-2020**

De gemeenteraad van Sluis heeft op 17 december 2015 het visiedocument Krachtig Verbonden vastgesteld. In dit document heeft de gemeente verschillende visies samengevoegd tot een integrale beleidsvisie. 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 uitbreiding 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.

### **Bestemmingsplan Buitengebied 2 herziening**

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2<sup>e</sup> herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding Bouwvlak. Tevens is de locatie aangewezen als wro-zone – ontheffingsgebied – 2.

Agrarische activiteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het bestemmingsplan staat agrarische bedrijfsgebouwen alleen toe in daarvoor aangewezen agrarische bouwvlakken. Het huidige bouwvlak is hieronder weergegeven als figuur 3.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om de noodzakelijke waterberging te kunnen realiseren is een vergroting van het agrarisch bouwvlak noodzakelijk. Om deze wijziging, conform provinciaal en gemeentelijk beleid, te bewerkstelligen is een wijzigingsprocedure noodzakelijk.

De gemeente Sluis hanteert de verschillende voorwaarden voor de vergroting van het agrarisch bouwvlak. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan Buitengebied 2<sup>e</sup> herziening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf met inachtneming van het volgende:

3.6.1 sub a: 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 wordt vergroot naar 1,5 hectare. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3.6.1 sub b: wijziging wordt slechts toegepast voor een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf en indien dit voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is; indien er sprake is van een bouwvlakvergroting tussen 1,5 en 2 hectare vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de agrarisch deskundige alvorens wijziging toe te passen;

Volwaardig

De bedrijfslocatie aan de Westlangeweg 8 omvat circa 90 hectare akkerbouw. Deze bedrijfsomvang is van dien aard dat deze kan voorzien in werk voor een arbeidskracht. De omvang van het bedrijf is als volwaardig aan te merken. De laatste jaren heeft de droogte en de onmogelijkheid om te beregenen schade toegebracht aan de gewassen en dientengevolge aan de bedrijfsopbrengsten. Om

het aanwezige areaal van voldoende water te voorzien zal in de winterperiode door middel van drainage de waterberging gevuld worden. In de zomerperiode kan het hemelwater benut worden voor de beregening van product. De waterberging is noodzakelijk voor de eigen bedrijfspercelen. De omvang van het bouwvlak zal na wijziging 1,5 hectare omvatten. Aan de voorwaarde van artikel 3.6.1 sub b wordt voldaan.

*3.6.1 sub c: wijziging kan tevens worden toegepast ten behoeve van het behoud en / of herstel van de cultuurhistorische of monumentale waarden van de gebouwencomplexen zoals genoemd in bijlage 6;*

De locatie is niet opgenomen op de lijst van gebouwencomplexen uit bijlage 6.

*3.6.1 sub d: 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;*

Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 1. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

*3.6.1 sub e: medewerking wordt slechts verleend als een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;*

Een overeenkomst zal worden afgesloten tussen initiatiefnemer en gemeente.

*3.6.1 sub f: wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*

De ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In hoofdstuk 3.10 wordt dit nader onderbouwd.

*3.6.1 sub g: 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;*

De vergroting van het bouwvlak vindt plaats binnen een afstand van 100 meter van gebieden met de bestemming Natuur. Dichtstbijzijnde natuurgebied is gelegen op circa 42 meter ten noorden van het plangebied aan de overzijde van de Westlangeweg. In hoofdstuk 3.2 wordt dit onderdeel nader onderbouwd.

*3.6.1 sub h: er mogen geen onevenredige gevolgen voor het waterbeheer optreden burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens wijziging toe te passen.*

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is de watertoets weergegeven en deze is toegezonden aan de waterbeheerder.

Aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Overige 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**

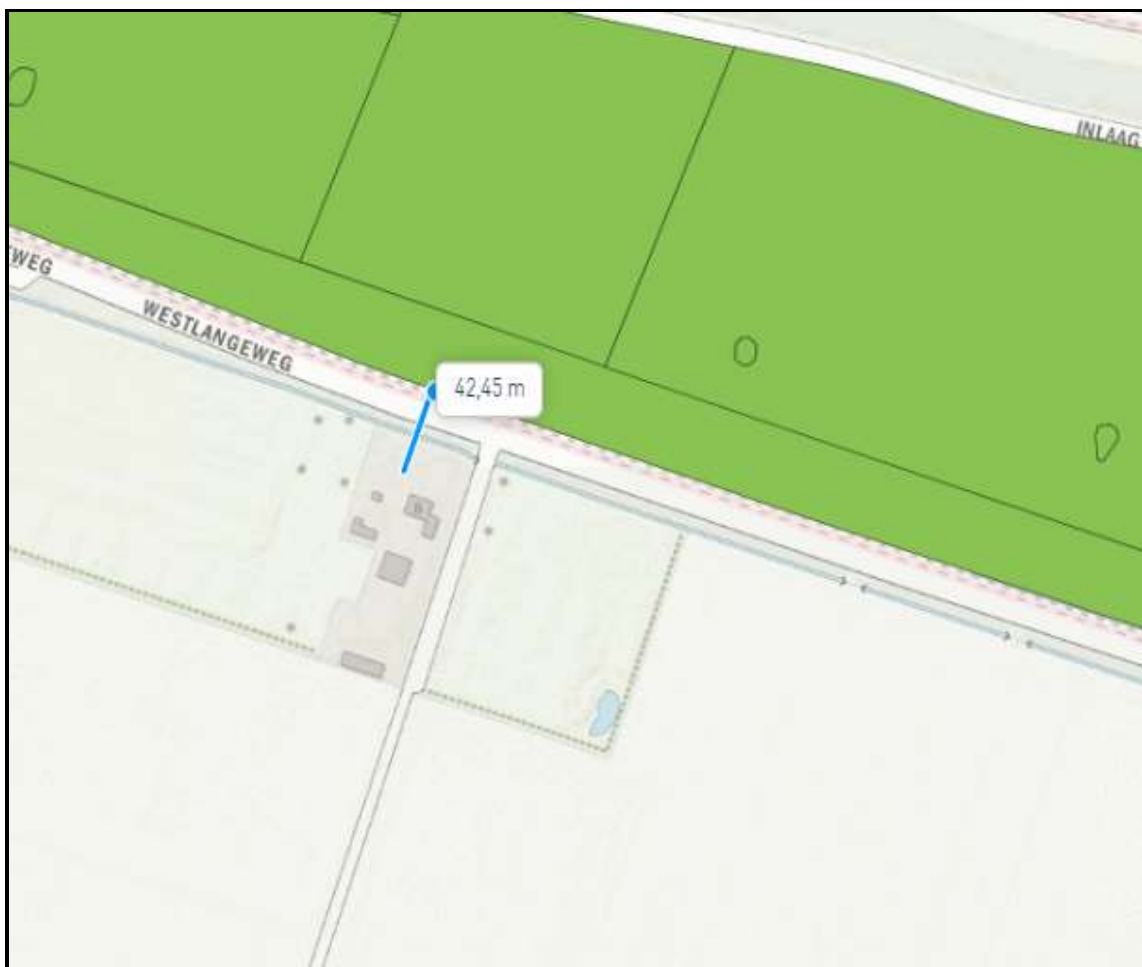
#### **3.1 Natuur**

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

#### **Gebiedsbescherming**

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied, zie bijlage 1. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 42 meter. Dit betreft het Natura 2000 gebied de Westerschelde & Saeftinghe. Uit de stikstofdepositieberekening is gebleken dat de gewenste ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de kwalificerende waarden. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de realisatie van de waterberging dan ook niet noodzakelijk. Echter was er voor de huidige activiteiten nog geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming verleend. Deze aanvraag is inmiddels ingediend. De nota van uitgangspunten, inclusief de berekening voor de aanleg van de waterberging, is bijgevoegd (bijlage 2).

Naast de Natura2000 gebieden zijn er tevens natuurgebieden aangewezen welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is gelegen in de korte nabijheid van gebieden welke zijn aangeduid als Natuurnetwerk Zeeland. Zoals reeds benoemd onder provinciaal beleid is dichtstbijzijnde natuurgebied gelegen op circa 42 meter van het bouwvlak aan de overzijde van de Westlangeweg. Dit dichtstbijzijnde gebied zijn genaamd de inlagen van Hoofdplaat. De inlagen die het dichtst bij het bouwvlak zijn gelegen bestaan uit vochtig schraalland en bloemdijk. Omdat de werkzaamheden zeer lokaal zijn en omdat de werkzaamheden in een relatief korte periode uitgevoerd worden, worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk. Na realisatie vinden er bij de waterberging geen extra bedrijfsactiviteiten plaats. Bovendien wordt de waterberging volledig landschappelijk ingepast. Er worden geen significante effecten verwacht.



Figuur 4: Uitsnede natuurnetwerk Zeeland

#### Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats op akkerbouwland welke jaarlijks intensief wordt bewerkt. Voor het initiatief dienen geen bomen of struiken te worden verwijderd. De locatie is gelegen in het agrarische gebied.

Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van extra waterberging en de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurbeschermingswet. 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. Gezien de aard van het plan en met name aangaande 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.

### **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 het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. De gewenste agrarische bebouwing past in het uitgestrekte gebied. Het huidige plangebied is niet aangeduid als Rijksmonument of Cultuurhistorisch Monument.

De vergroting van het bouwvlak betreft de wijziging van het bouwvlak van reeds aanwezige agrarische bedrijf en heeft geen directe invloed op de waarden van de omliggende objecten. Tevens zorgt de te realiseren landschappelijke inpassing voor een juiste inpassing van de waterberging in het landschap en zal daarmee een meerwaarde zijn ten opzichte van de huidige situatie. De landschappelijke inpassing draagt, door middel van de soortenkeuze, bij aan herkenbaarheid van de streek.

### **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 ernaar 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 Valetta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In het parapluplan archeologie is de locatie niet aangewezen als archeologisch waardevol. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In geval van toevalsvondsten bij de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw dient dit conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld dienen te worden bij de minister dan wel het bevoegde gezag de gemeente Sluis.

### **3.4 Mobiliteit en parkeren**

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Westlangeweg. Dit is de doorgaande weg van Hoofdplaat naar Nummer Een, Breskens en Schoondijke. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt, fietspad en grasbermen. De weg kent een redelijke verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer op deze locatie. Tijdens de realisatie van de waterberging zal een korte periode leiden tot meer verkeersbewegingen. Na realisatie levert dit niet meer verkeersbewegingen op. De huidige activiteiten blijven onveranderd. De verkeersbewegingen waren al aanwezig op het bedrijf. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig waardoor er van parkeren op de openbare weg geen sprake is.

### 3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riool en 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 realisatie van een waterberging en is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### 3.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidszone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km zone. Het voorliggend initiatief betreft de vergoeding van het bouwvlak voor de aanleg van een waterberging. Van de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing is dan ook geen sprake. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

### 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 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 betekenende 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/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekende 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/m<sup>3</sup>;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m<sup>3</sup>;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Het aantal verkeersbewegingen zal ten tijde van de realisatie toenemen. Deze toename is echter van tijdelijke aard. Het aantal verkeersbewegingen na realisatie neemt niet toe. Realisatie van de waterberging zal niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

### **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. Geconcludeerd kan worden dat de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een waterberging niet is aan te merken als een gevoelig object. Een nadere afweging is dan ook niet noodzakelijk.

### **3.10 Omgeving**

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze zonering 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. Ten aanzien van agrarische bedrijven zijn verschillende richtafstanden opgenomen, voor onderhavige specifieke locatie geldt een afstand van 50 meter.

Binnen de afstand van 50 meter zijn geen (agrarische) bedrijven en of burgerwoningen gelegen. De ontwikkeling voldoet aan de VNG-richtafstanden.

## 4. Waterparagraaf

### 4.1 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(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |                             |                               |  |                          |            |            |          |                                        |            |            |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|--------------------------|------------|------------|----------|----------------------------------------|------------|------------|----------|--------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------------------------|----------|----------|----------|
| Veiligheid waterkeringen<br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                       | <i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |                             |                               |  |                          |            |            |          |                                        |            |            |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
| Voorkomen overlast door oppervlaktewater<br>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. | <table><tr><td></td><td><b>huidige<br/>situatie</b></td><td><b>na<br/>realisa<br/>tie</b></td><td></td></tr><tr><td><b>dakopper<br/>vlak</b></td><td><b>835</b></td><td><b>800</b></td><td><b>1</b></td></tr><tr><td><b>dichte<br/>bodemver<br/>harding</b></td><td><b>300</b></td><td><b>200</b></td><td><b>2</b></td></tr><tr><td><b>doorlaten<br/>de<br/>bodemver<br/>harding</b></td><td><b>0</b></td><td><b>0</b></td><td><b>3</b></td></tr><tr><td><b>wateropp<br/>ervlak</b></td><td><b>0</b></td><td><b>0</b></td><td><b>4</b></td></tr></table> <p><i>De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak is noodzakelijk voor de realisatie van een waterberging van circa 30.000 m³. De waterberging zorgt ervoor dat in de winter bij een hoge piekbelasting van de sloten dit water niet via drainage in de sloot terecht komt, maar wordt opgevangen, daarmee zorgt initiatiefnemer al voor waterberging.</i></p> <p><i>Het bassin wordt gevuld tot een meter onder de rand waardoor er voldoende ruimte is om de (jaarlijkse) neerslag op te kunnen vangen zonder dat er sprake is van een overloop op het oppervlaktewatersysteem.</i></p> <p><i>Het hemelwater van de daken van de nieuwe bebouwing (woning en schuur) wordt eveneens op het waterbassin afgevoerd en dit wordt aangewend om het bassin te vullen en op peil te houden tot 1 m onder de rand van het bassin. Nadat het bassin tot dit peil gevuld is wordt de waterinname uit de drainage gestopt en wordt de resterende berging in</i></p> |                               | <b>huidige<br/>situatie</b> | <b>na<br/>realisa<br/>tie</b> |  | <b>dakopper<br/>vlak</b> | <b>835</b> | <b>800</b> | <b>1</b> | <b>dichte<br/>bodemver<br/>harding</b> | <b>300</b> | <b>200</b> | <b>2</b> | <b>doorlaten<br/>de<br/>bodemver<br/>harding</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3</b> | <b>wateropp<br/>ervlak</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>4</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>huidige<br/>situatie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>na<br/>realisa<br/>tie</b> |                             |                               |  |                          |            |            |          |                                        |            |            |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
| <b>dakopper<br/>vlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>835</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>800</b>                    | <b>1</b>                    |                               |  |                          |            |            |          |                                        |            |            |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
| <b>dichte<br/>bodemver<br/>harding</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>300</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>200</b>                    | <b>2</b>                    |                               |  |                          |            |            |          |                                        |            |            |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
| <b>doorlaten<br/>de<br/>bodemver<br/>harding</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>0</b>                      | <b>3</b>                    |                               |  |                          |            |            |          |                                        |            |            |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |
| <b>wateropp<br/>ervlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>0</b>                      | <b>4</b>                    |                               |  |                          |            |            |          |                                        |            |            |          |                                                  |          |          |          |                            |          |          |          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><i>het bassin gebruikt voor opvang van het dakwater en het hemelwater wat op het bassin valt. Erfverharding zal via oppervlakkige bodeminfiltratie worden afgevoerd.</i></p> <p><i>Een eventuele overloop wordt afgevoerd op het drainagesysteem. Voor de aanleg van het waterbassin hoeft geen compenserende waterberging te worden aangelegd. Voor het vullen van het bassin door middel van een diepdrain of uit oppervlaktewater is een watervergunning in het kader van de Keur watersysteem benodigd.</i></p> |
| <p><b>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</b><br/> Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.<br/> Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p> | <p><i>Hemelwater wat valt in de waterberging en op de daken van de bebouwing zal in het bassin worden opgeslagen. Vuilwater vanuit de nieuwe bedrijfswoning en mogelijke nieuwe bebouwing wordt geloosd op de riolering welke is gelegen aan de Westlangeweg.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Thema en water(beheer)doelstelling</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Uitwerking</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br/> Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.</p>                                                                                                            | <p><i>De locatie is gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i><br/> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater van erfverharding wordt door oppervlakkige bodeminfiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i></p>                                                                                                                                                          |
| <p><b>Grondwaterkwaliteit</b><br/> Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>                                                                                                                                                                                                   | <p><i>Geen gebruik van uitlogende materialen.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br/> Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>                                                                                                                        | <p><i>Geen gebruik van uitlogende materialen.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Volksgezondheid</b><br/> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Bodemdaling</b><br/>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Natte natuur</b><br/>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br/>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><i>Voor het maken van werken in een leggerwater en de beschermingszone hiervan is een watervergunning noodzakelijk. Het inrichtingsplan gaat uit van werkzaamheden buiten de beschermingszone.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Andere belangen waterbeheer</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br/>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing)</p> <p><b>* in de bouwfase:</b><br/><i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i></p> <p><b>* na realisatie: verkeersaantrekkende werking</b><br/><i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i></p> <p><b>* na realisatie: bereikbaarheid</b><br/><i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i></p> <p><i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i></p> <p><b>* na realisatie: parkeren</b><br/><i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i></p> <p><b>* na realisatie: (ver)bouwen</b><br/><i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i></p> | <p><i>Ja, ten tijde van de realisatie van de waterberging zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Westlangeweg. Deze transporten zijn echter beperkt.</i></p> <p><i>Nee geen structureel extra verkeer.</i></p> <p><i>Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige oprit</i></p> <p><i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i></p> <p><i>De waterberging en nieuwe bebouwing wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i></p> |

## 5. Afwegingen

Ten aanzien van de vergroting van het agrarisch bouwvlak aan de Westlangeweg 8 te Hoofdplaat kan de volgende afweging gemaakt worden:

- een vergroting van het agrarisch bouwvlak past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte). 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;

- aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied kan worden voldaan;
- 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 en woningen vormt het agrarisch bedrijf geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Alles overwegende is de gewenste ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar en wordt voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## **6. Juridisch**

### **6.1 Algemeen**

Het wijzigingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend wijzigingsplan 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.

### **6.2 Verbeelding**

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch' en een bouwvlak toegekend.

### **6.3 Regels**

De regels beschrijven de bestaande regeling voor agrarische bedrijven. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. De standaardregels uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2<sup>e</sup> herziening worden van toepassing verklaard op het plan.

## **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 moet 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. 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 en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

## **8. Maatschappelijke haalbaarheid**

### **8.1 Maatschappelijke haalbaarheid**

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. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot "Agrarisch".

### *Conclusie*

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met Waterschap Scheldestromen heeft tot een positief advies geleid.PM

### **8.2 Procedure**

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd waarna er zienswijzen ingediend kunnen worden.