

Bestemmingsplan "Kom Aardenburg"

Wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een loods voor agrarische activiteiten c.a.

Bedrijfslocatie Beekmanstraat 2 te Aardenburg

Initiatiefnemer:

Van Overloop B.V. te Aardenburg
mevrouw K. van Bellegem - van Overloop
Beekmanstraat 2
4527 GA AARDENBURG

Redactie:

mevrouw K. van Bellegem (karin@vanoverloop.nl)
M. de Koeijer (mkoeijer@zeelandnet.nl)

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis d.d.

Plantype: Wijzigingsplan
Identificatie: NL.IMRO.1714.wppaardenmarkt12-VG01
Status: Vastgesteld
Datum: augustus 2013

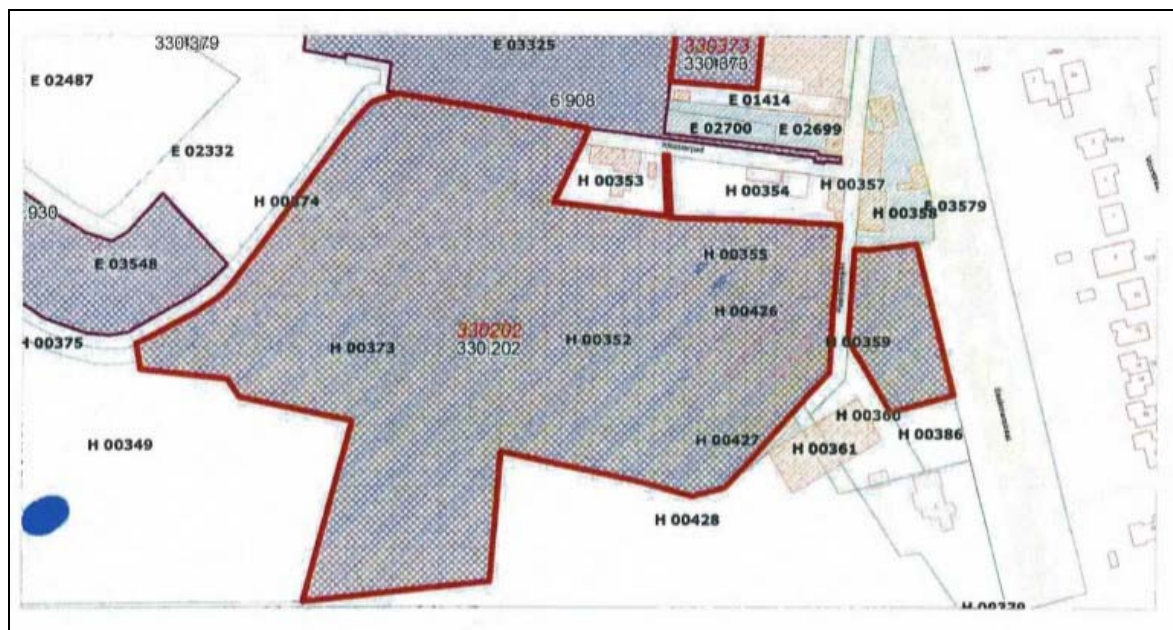
Inhoudsopgave

	Pagina
1. Inleiding en planbeschrijving	3
2. Geldende bestemmingsplan	5
3. Voorliggende wijziging bestemmingsplan	6
3.1 Algemeen	6
3.2 Milieuaspecten	8
3.3 Waterhuishouding	9
3.4 Natuurtoets	11
3.5 Archeologie	11
4. Uitvoerbaarheid	13
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
4.2 Economische uitvoerbaarheid	13
5. Bijlagen	

1. Inleiding/planbeschrijving

Het voornemen bestaat om binnen de begrenzing van het bedrijf¹ Van Overloop B.V. (initiatiefnemer), volgens de KvK gevestigd aan de Beekmanstraat 2 te Aardenburg een (derde identieke) loods van 45x 22 meter te realiseren. De bouw van deze nieuwe loods is noodzakelijk in verband met de uitbreiding van de landbouwactiviteiten van Van Overloop B.V. Het grondareaal is in 2011 uitgebreid met circa 65 ha. De omvang van het landbouwbedrijf is sinds 2010 ruim verdubbeld. In de komende jaren zal naar de stellige verwachting nog een uitbreiding van +/- 40 ha worden gerealiseerd. Door de groei van het bedrijf bestaat gebrek aan opslagruimte voor de landbouwproducten zoals granen, stro en hooi. Ook blijft uitbreiding van het machinepark noodzakelijk, zodat daarvoor stallingruimte moet worden gerealiseerd.

De bouw van de loods gaat gepaard met een netto-uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met circa 550 m². Samenhangend met de bouw wordt ter modernisering namelijk in de vorm van een herstructurering van het bedrijf een vernieuwde situatie gecreëerd in die zin dat een aantal oude gebouwen worden geamoveerd, te weten een oude woning van ca 75 m², het bijbehorende schuurtje van ca 45 m², een schuur met plat dak van ca 175 m², een oude versleten stal van ca 90 m² en tenslotte een voormalige kippenstal die in gebruik is als berging van 50 m². Het totaal aan af te breken gebouwen belooft daarmee ca 435 m². Deze herstructurering heeft daarom tevens ten doel dat de bedrijfsbebouwing uniformer wordt gemaakt en dat efficiënter gewerkt kan worden.



Figuur 1: Scan Van Overloop BV met ondergrond

¹ De actuele situatie van het bedrijf wordt tevens uiteengezet in de rapportage d.d. 24 februari 2010, Rapportnummer: 20090029/1000017, rev. A van Bouw- & Managementservice Nederland bv, Postbus 326 4536 GZ Terneuzen. Deze rapportage is aanwezig in het lopende archief van de gemeente Sluis.

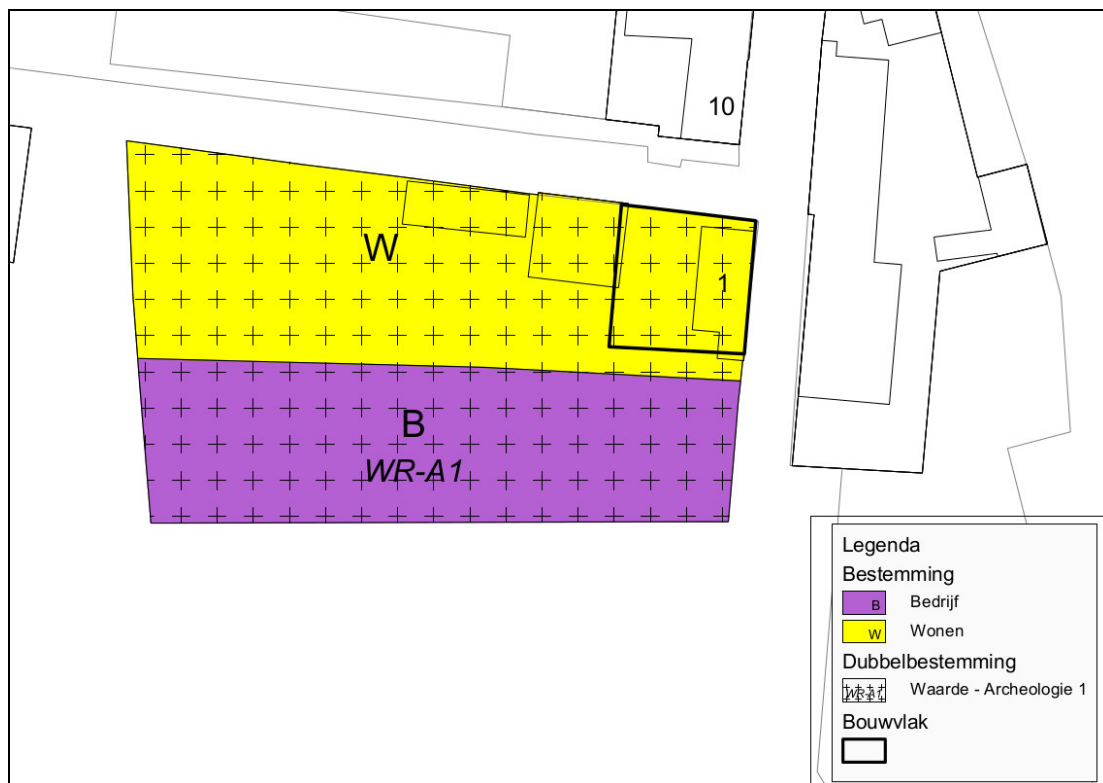
Kadastrale kaart



Figuur 2: Kadastrale situatie

2. Geldende bestemmingsplan

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan “Kom Aardenburg”. Voor de bouw van de betreffende loods is aan burgemeester en wethouders in artikel 24 onder 8 een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 5) opgedragen².



Figuur 3: Bestaande bestemmingen/bouwvlak

Deze wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van wijzigingsgebied 5 luidt als volgt:

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen 'Bedrijf en Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch bedrijf' en het toevoegen van een bouwvlak waarbij de maximale goothoogte niet meer bedraagt dan 5,5 meter;
- b. De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in sub a mag slechts worden toegepast indien het agrarisch bedrijf gekoppeld is met het agrarisch bedrijf aan de Beekmanstraat 2 en deze koppeling noodzakelijk is voor een duurzame en toekomstgerichte bedrijfsvoering. Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij de agrarische adviescommissie;³
- c. De wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in sub a mag slechts worden toegepast indien het plan financieel uitvoerbaar is en voor zover wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan:

² Voor zoveel noodzakelijk wordt tevens verwezen naar artikel 24, lid 1 onder a van de bestemmingsplanregels waarin overschrijding van bestemmingsgrenzen wordt mogelijk gemaakt, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De mogelijk voorziene overschrijding van de bestemmingsgrens is minder dan 3 meter, terwijl dit voorts volledig op eigen bedrijfsterrein van Van Overloop B.V. plaatsgrijpt.

³ Op 4 juli 2012 is de gemeente Sluis vernomen dat in beginsel gebruik gemaakt kan worden van het advies van de Agrarische Adviescommissie d.d. 22 september 2009, kenmerk BaZ 957. Zoals gesteld is de omvang van het landbouwbedrijf sinds 2010 ruim verdubbeld, terwijl in de komende jaren naar de stellige verwachting nog een uitbreiding van +/- 40 ha zal worden gerealiseerd. Dit brengt dan ook een rechtvaardiging met zich mee voor de bouw van deze derde loods uit efficiency-overwegingen, terwijl daarnaast amotie van versleten bouwseltjes plaatsvindt.

1. de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
2. de verkeersveiligheid;
3. de inrichting van de openbare ruimte;
4. de archeologische waarden; Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige;
5. milieu-hygiënische waarden; Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige;
6. de waterhuishoudkundige situatie; Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

Het betreft hier een in het geldende bestemmingsplan '*Kom Aardenburg*' vastliggende wijzigingsbevoegdheid. Omdat de mogelijkheid van realisering van die gewenste loods is opgenomen, is de ruimtelijke afweging voor de planologische aanvaardbaarheid ten principale bij de vaststelling van het moederplan gemaakt door de planwetgever (de gemeenteraad). Het initiatief loopt in de pas met het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de gemeentelijke structuurvisie. Bovendien geldt dat het vastliggen van een dergelijke wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan tevens impliceert dat van die bevoegdheid te eniger tijd reëel gebruik gemaakt moet kunnen worden. In het geldende moederplan '*Kom Aardenburg*' is de situering van deze derde loods nagenoeg tot in detail aangegeven zodat realisatie binnen afzienbare termijn voor de hand lag. Voorts is tevens een overeenkomst met de familie Van Overloop gesloten voor het verhaal van procedurekosten. De situering behoeft daarmee geen verdere motivering.

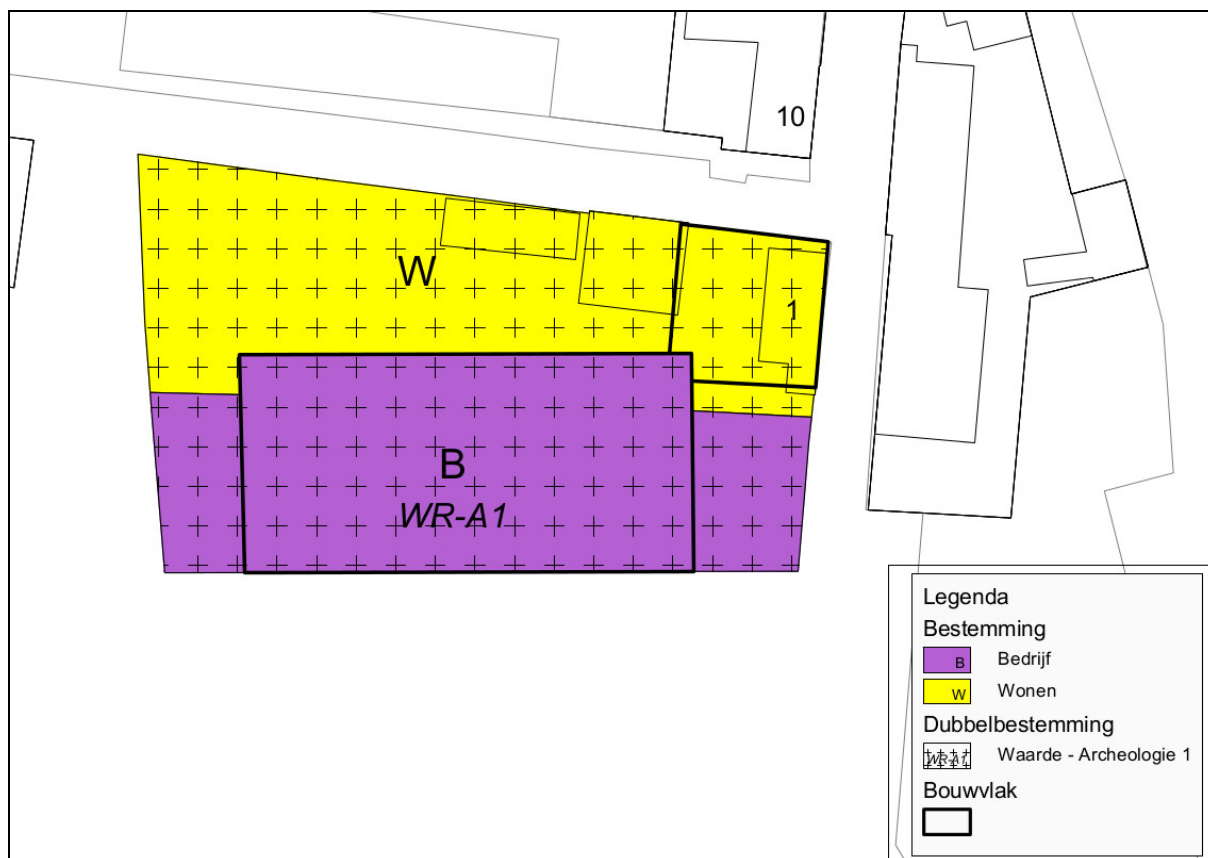
Het college van burgemeester en wethouders van Sluis heeft inmiddels besloten om in principe medewerking te verlenen aan de verandering op te komen tot de bouw van de loods (Brief burgemeester en wethouders d.d. 2 juli 2012 kenmerk OEUV 2012/12389). Voorliggende wijziging van het bestemmingsplan heeft tot doel het mogelijk maken van de bouw van de betreffende loods. In de navolgende hoofdstukken zal worden ingegaan op de planologische aspecten c.a. van het verzoek.

3. Voorliggende wijziging bestemmingsplan

3.1 Algemeen

De voorgenomen bouw van de loods voor het bedrijfsperceel Beekmanstraat 2⁴ is getoetst aan de voorwaarden zoals die door de gemeenteraad zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders. Daaruit is gebleken dat allerwegen aan die voorwaarden kan worden voldaan. Verder is het college van burgemeester en wethouders gebleken dat de locatie al in zeer ruime mate is ingericht om medewerking te kunnen verlenen aan een bestemmingsplanverandering zoals bedoeld in het plan "*Kom Aardenburg*". Beplanting in de vorm van een adequate groenstrook van bomen en struiken is reeds aangebracht. Hiervoor is in het verleden de benodigde medewerking van overheidswege verleend. De planregels van het geldende plan "*Kom Aardenburg*" zijn van toepassing op de bouw conform deze wijzigingsbevoegdheid, zodat deze ten principale geen aanpassing behoeven.

⁴ Het bedrijf Van Overloop B.V. heeft volgens de KvK de vestigingsplaats Beekmanstraat 2. Het bedrijf omvat een aantal adressen. Specifieker zal de derde loods worden gerealiseerd aan het adres Paardenmarkt 12 te Aardenburg, zijnde een adres dat de officiële adresgegevens volgens de KvK volgt.



Figuur 4: Nieuwe bestemmingen/bouwvlak



Figuur 5: Geplande bouw in luchtfoto

Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan brengt volgens de heersende dogmatiek van het ruimtelijke bestuursrecht met zich mee dat daarvan te eniger tijd gebruik gemaakt kan worden indien belangen van derden zich daartegen niet verzetten. Aangezien de nieuwe loods in ongeveer het centrum van het bedrijf wordt opgericht zijn directe belangen van derden niet aan de orde. De voorgestane ontwikkeling past bij de huidige inzichten over ‘flexibilisering’ in bestemmingsplannen anno 2012 zoals de toenmalige bewindslieden dat volgens de memorie van toelichting bij de invoering van de nWro in 2008 hebben bedoeld. Ook is er aansluiting bij de denkbeelden en beleidsvoornemens over ‘flexibilisering’ zoals die in de komende Omgevingswet nog steviger zullen worden verankerd. Hieruit vloeit voort dat in principe medewerking kan worden verleend.

3.2 Milieuaspecten

Bodemkwaliteit

Het beleid van de provincie Zeeland en de gemeente Sluis gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. De nieuw te bouwen loods is bedoeld voor de opslag van landbouwproducten en eventueel de stalling van het machinepark. Deze nieuwe bebouwing is niet bedoeld voor langdurig verblijf van mensen. De functie van de bodem is van origine agrarisch zodat eventueel aanwezige verontreinigingen beslist niet voor de hand liggen. Dit correspondeert ook met de twee uitgevoerde bodemonderzoeken van circa 14 jaar geleden en die in de periode van circa 2010 voorafgaande aan de bouw van de “tweede” nieuwe loods. Op basis van het voorgaande kan zonder meer worden gesteld dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem wijziging van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Luchtkwaliteit

De regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit beperkt zich tot ruimtelijke projecten die ‘*in betekenende mate*’ bijdragen aan de problemen met luchtkwaliteit. Bestuursorganen hoeven alleen nog na te gaan of een voorgenomen project ‘*in betekenende mate*’ de grenswaarde (dreigt) te overschrijden. Draagt een project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor.

De realisering van de nieuwe ‘*derde*’ loods gesitueerd in min of meer het centrum van de bebouwing van het bedrijf en in de wat verder verwijderde kernrandzone van Aardenburg, ligt in nagenoeg open polderlandschap en in de nabijheid van een kreek. Gelet op deze gunstige situering mag redelijkerwijze de conclusie worden getrokken dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen voor de realisering van deze loods, temeer omdat er te Aardenburg nergens sprake is van overschrijding van de desbetreffende waarden.

Door de bouw van de loods zullen er mogelijk wat extra verkeersbewegingen ontstaan, in met name de zaai- en oogstperioden. Mede gelet op de aanwezigheid van voldoende ontsluitingswegen in de omgeving die qua capaciteit hun maximale draagvermogen nog niet hebben bereikt, zal de bouw van de loods evenwel niet in een betekenende mate bijdragen aan eventuele luchtverontreiniging. Door het realiseren daarvan zal er dan ook geen knelpunt ontstaan inzake de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit.

De navolgende conclusie is gerechtvaardigd:

De voorgenomen bouw van de loods, zijnde een project in relatie tot een landbouwinrichting, draagt ‘*niet in betekenende mate*’ bij aan de luchtverontreiniging. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Milieuzonering

Het bedrijf ligt niet op een 'gezonde bedrijventerrein'. In de VNG-brochure "*Bedrijven en Milieuzonering*", editie 2009, bladzijde 170 bovenaan, wordt het betreffende bedrijf ingedeeld vanaf 2008 ingedeeld in SBI-code 4621 (voorheen SBI-code 5121), zijnde een groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders. De geadviseerde zone belooft 50 meter. Daarbinnen is één woning van derden gesitueerd. Het betreft een bestaande situatie zonder dat sprake is van planohinder. Evenals bij de bouw van de vorige (tweede) loods is van negatieve beïnvloeding van de woning aan de Paardenmarkt 10 geen sprake. Er worden derhalve geen problemen verwacht met belanghebbende omwonenden. Van visuele hinder kan geen sprake zijn omdat er een afscheiding bestaat in de vorm van een grote haag. Omdat er "versleten" bouwsels worden gecomoveerd zal het straatbeeld en daarmee de fysieke leefomgeving een opwaardering doormaken. Bovendien dient bedacht te worden dat de loods bedoeld is om meer 'agrarische opslag' te genereren, terwijl er geen bedrijfsactiviteiten zullen worden ontplooid die niet van agrarische oorsprong zijn.

Overig milieu

Zoals bekend is het volledige bedrijf van Van Overloop B.V. een zogenaamde BEVI-inrichting als gevolg van de niet-agrarische activiteiten. In die zin er sprake van een op zichzelf staande – nagenoeg unieke - situatie omdat sprake is van een samenstelling van verschillende bedrijvigheden. Bij het bestemmingsplan '*Kom Aardenburg*' is geconcludeerd dat de aanwezigheid van deze BEVI-inrichting geen belemmering oplevert voor het plangebied. In principe zijn binnen de daarvoor geldende contour geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan, echter de beoogde loods voor de eigen bedrijvigheid valt daar niet onder.

Thans wordt op verzoek van het bevoegde gezag gewerkt aan de totstandkoming van een aanvraag voor een WABO-'revisie'-vergunning gericht op de milieu gerelateerde activiteiten. Aangezien de procedure voor de milieuactiviteiten waarschijnlijk al is afgerond voordat de voorliggende planwijziging kan worden geëffectueerd met een omgevingsvergunning gericht op bouwen sec voor de beoogde loods, zal die latere omgevingsvergunning voor de loods 'milieuneutraal' kunnen worden verleend⁵.

3.3 Waterhuishouding

Watertoets

Op ruimtelijke besluiten is in principe de zogenaamde "watertoets" van toepassing. De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal deel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

In het hier te lande geldende ruimtelijke bestuursrecht is daarom de expliciete verplichting verankerd tot het opnemen van een waterparagraaf in de toelichting bij een ruimtelijk plan. Een dergelijke waterparagraaf die ook bij het bestemmingsplan "*Kom Aardenburg*" is opgenomen, moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets. De gemeente is verantwoordelijk voor de riolering. Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en de waterkwaliteit.

⁵ Blijkens mededeling van de milieudeskundige van de gemeente Sluis d.d. 4 juli 2012.

Voor het plan voor de nieuw te bouwen loods worden de in acht te nemen beleidsuitgangspunten van de waterbeheerder (het waterschap Scheldestromen) gevolgd. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het 'schone' hemelwater. In het voorliggende geval is er slechts sprake van dat "schone" hemelwater. Hiervoor worden dan de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" doorlopen. Hergebruik van hemelwater in het landelijk gebied wordt voornamelijk overwogen voor bijv. schoonspuiten machines en veedrenking, waarvoor een (groot) bassin nodig is. Sprake is van een archeologisch monument in de bodem, zodat het uit archeologisch oogpunt uitgesloten is een bassin in de bodem in te graven (waarvoor van rijkswege overigens ook geen medewerking verleend zal worden). Die variant komt daarom hier niet in aanmerking.

Vanwege het archeologische aspect ligt een infiltratievoorziening evenmin voor de hand, ofschoon de bodem ter plaatse de bodem ruim infiltreerbaar is. Het archeologische aspect brengt met zich mede dat omwoeling van de bodem voor het aanbrengen van een dergelijke voorziening niet wenselijk en – gelet op de vereiste toestemming van overheidswege – uitgesloten is. Voor de waterafvoer is er een adequaat slotenstelsel aanwezig.

Ten opzichte van de huidige situatie is de toename van het verharde oppervlak netto circa 550 m². Volgens de Waterkansenkaart ligt de locatie in een relatief hoog gelegen gebied. Ook is zoals gebleken en al aangehaald de bodem ter plaatse ruim infiltreerbaar. In de huidige situatie treedt (tot op heden) bij extreme neerslag op de locatie en in de omgeving daarvan geen oppervlaktewateroverlast op. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe loods zal via een nabijgelegen sloot naar de rest van het oppervlaktewater afgevoerd worden. In overleg met het waterschap is er voor gekozen om nog extra waterberging te creëren.

Het waterschap eist namelijk dat voor alle '*nieuwverharding*' er '*waterbergend vermogen*' wordt toegevoegd. Er vanuit gaande dat de verharding - inclusief de nu extra toe te voegen verharding – via de aangebrachte buisleiding op de sloot zuidelijk in het plangebied loost, dient er daar voor extra waterberging te worden gezorgd. Voor de extra verharding (555 m²) is een realisatie van 42 m³ aan waterberging (555x75mm= 42 m³) nodig. Daarbij wordt uitgegaan van een peilstijging van 60cm boven het zomerpeil van NAP-0,35m, hierdoor dient voor die 42m³ op polderpeil 70m² wateroppervlak extra te worden gecreëerd. Waterberging is het meest logische te maken door verruiming van de zuidelijke sloot, waarbij niet wordt gestreefd naar een grotere bovenbreedte dan 8m in verband met het behoud van ruimte voor onderhoudsmogelijkheden aan weerszijden.

De betreffende sloot is nu ca. 5m breed. Verbreding met maximaal drie meter impliceert bijgevolg een verbreding over een lengte van ca 25 meter. Gelet op de aanwezigheid van grond in eigen bezit van de onderneming is dat geen probleem. Andere uitvoeringsvarianten zijn denkbaar, mochten zich onverhoopt archeologische dilemma's stellen. Dat lijkt echter niet aan de orde. Een variant kan dan zijn om over een grotere lengte dan 25 meter voor minder verbreding te zorgen. In nauw overleg met het waterschap en de gemeente zal een plan voor de feitelijke uitvoering worden opgesteld, dat vervolgens zal worden uitgevoerd door of in opdracht van het bedrijf Van Overloop B.V.⁶.

⁶ Indien het vereiste van omgevingsgunning voor het uitwerken van een werk voor het verbreden/verdiepen van de sloot is voorgescreven zal deze procedure parallel lopen aan de procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de betreffende loods.

3.4 Natuurtoets

Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zijn in principe verboden. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

De Natuurbeschermingswet 2005

In de op 1 oktober 2005 in werking getreden nieuwe Natuurbeschermingswet 2005 is het initiatief van de Europese Unie “Natura 2000” (netwerk van beschermde natuurgebieden) verankerd. Door het gebruikskarakter van de locatie binnen het bestaande bedrijf is die niet interessant als natuurlijk biotoop van beschermde hogere planten. Tevens is om die reden de locatie voor vogels volstrekt ongeschikt als vaste broedlocatie. De bouw van een loods doet derhalve geen afbreuk aan de instandhouding van de soorten. Verder onderzoek en/of ontheffingen/vrijstellingen in het kader van de Flora- en Faunawet zijn niet noodzakelijk.

Effecten op beschermde soorten

Ondanks dat ze op de locatie niet direct zijn waargenomen kunnen er eventueel een aantal dieren- en plantensoorten aanwezig zijn die vallen onder de vrijstellingsregeling. Tevens kan het zijn dat er beschermde soorten aanwezig zijn die vallen onder de zogenaamde algemene soorten zoals egel, mol, konijn, veldmuis, bunzing, spitsmuizen, bastaardkikker, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad. Voor deze soorten is in het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen geen aanvraag voor ontheffing nodig. Het voorkomen van deze soorten wordt door de bouw van de loods niet in gevaar

3.5 Archeologie

De loods wordt gebouwd op een archeologisch rijksmonument. Alleen al om die reden is de interim-verordening van de gemeente niet van toepassing. Om die reden is ook de Archeologische Monumentenkaart Zeeland en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden niet relevant. Bij archeologische rijksmonumenten is het rijk, in casu de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), de bevoegde instantie.

De RCE, zijnde de bevoegde instanties voor de afgifte van een vergunning voor een archeologisch rijksmonument, heeft richtlijnen uitgevaardigd voor welke ingrepen een vergunning is vereist en welke ingrepen zonder vergunning verricht kunnen worden.

In deze beleidsnotitie "Behandelen vergunningaanvragen archeologische monumenten" wordt onder meer aangegeven wat de reikwijdte van de vergunningplicht is. In deze notitie wordt onder andere aangegeven dat voor bepaalde ingrepen een vergunning nodig is, ook als die ingrepen de bodem minder diep verstoren dan de vrijstellingsdiepten. Tot deze ingrepen behoren ook die, waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is, zoals in het onderhavige geval.

De RCE kan voor een archeologisch rijksmonument een specifieke richtlijn uitvaardigen, wat de reikwijdte is van de vergunningplicht. In dit geval is dat (nog) niet gedaan. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren bij een aanvraag om een vergunning.

4. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorliggende planverandering. Dit heeft betrekking op de voorgeschreven procedures voor inspraak en overleg. Daarna wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Samenhangend met de regels van het bestemmingsplan “Kom Aardenburg”, dient het ontwerp-besluit tot toepassing van de wijziging met bijbehorende stukken ter inzage te worden gelegd en zonodig in vooroverleg ex. art. 3.1.1 te worden ingezonden aan hogere overheden, waaronder de provincie Zeeland. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen. Burgemeester en wethouders van Sluis dienen deze terinzagelegging tevoren bekend te maken in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen alsmede op de gebruikelijke wijze. Tevens is het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp-besluit tot toepassing van de voorliggende planwijziging heeft van 2 mei 2013 t/m 12 juni 2013 ter inzage gelegen. Deze ter inzagelegging is op 1 mei 2013 bekend gemaakt in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek van het plaatselijke weekblad Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad alsmede op de website van de gemeente Sluis en in de Staatscourant. Dit is tevens de in de gemeente Sluis gebruikelijke wijze.

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen.

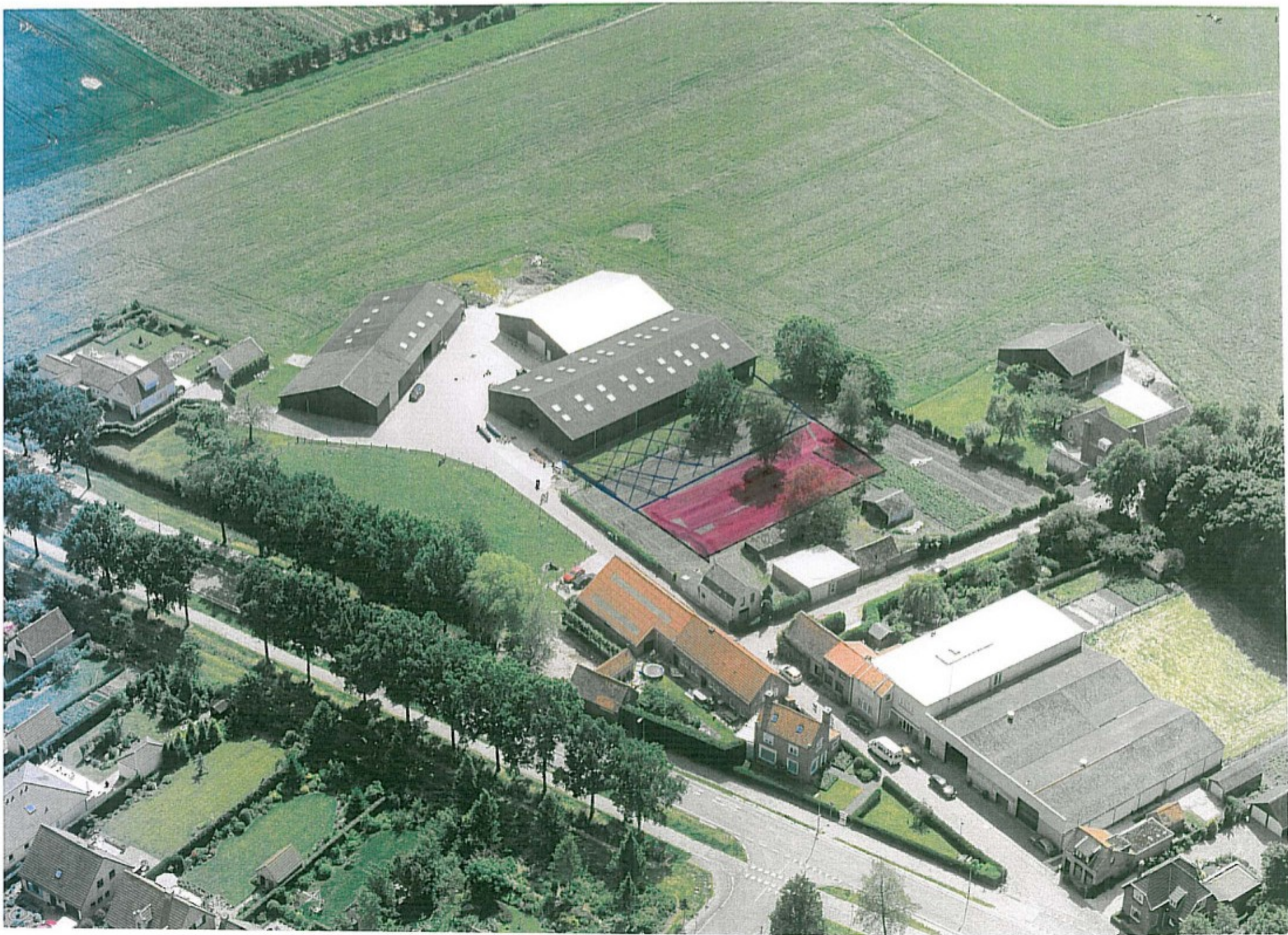
4.2 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Sluis zullen overeenkomsten worden gesloten in relatie tot de exploitatie van het wijzigingsplan alsmede in verband met het verhalen van eventuele planschadeclaims. Het gemeentebestuur heeft zich in dat kader geïnformeerd over de uitvoerbaarheid. Zowel qua liquiditeitspositie als solvabiliteitspositie is Van Overloop B.V. zelfvoorzienend. De initiatiefnemer bekostigt de realisering van het plan volledig zelf. Derhalve is gebleken dat het plan uitvoerbaar is.

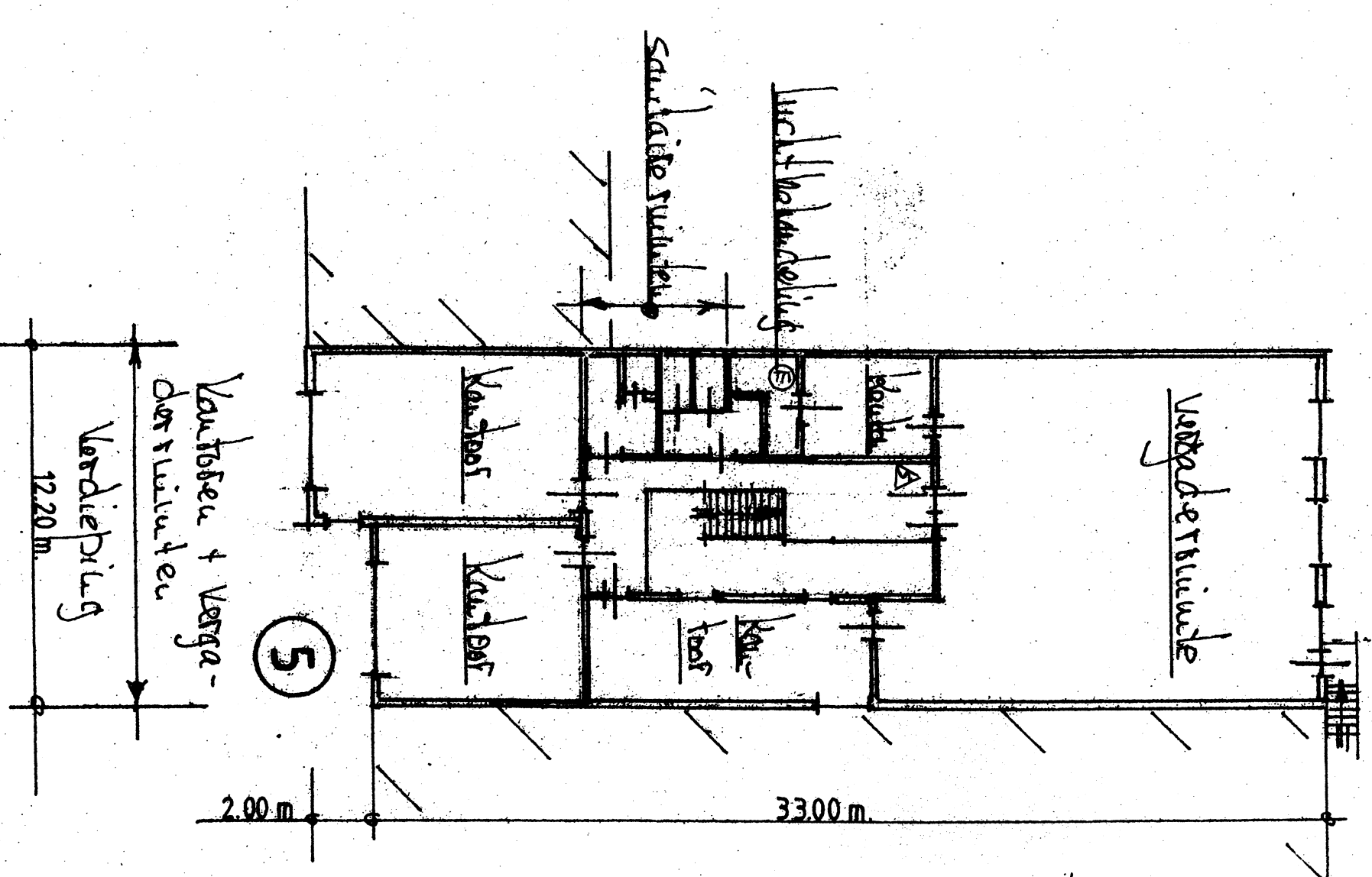
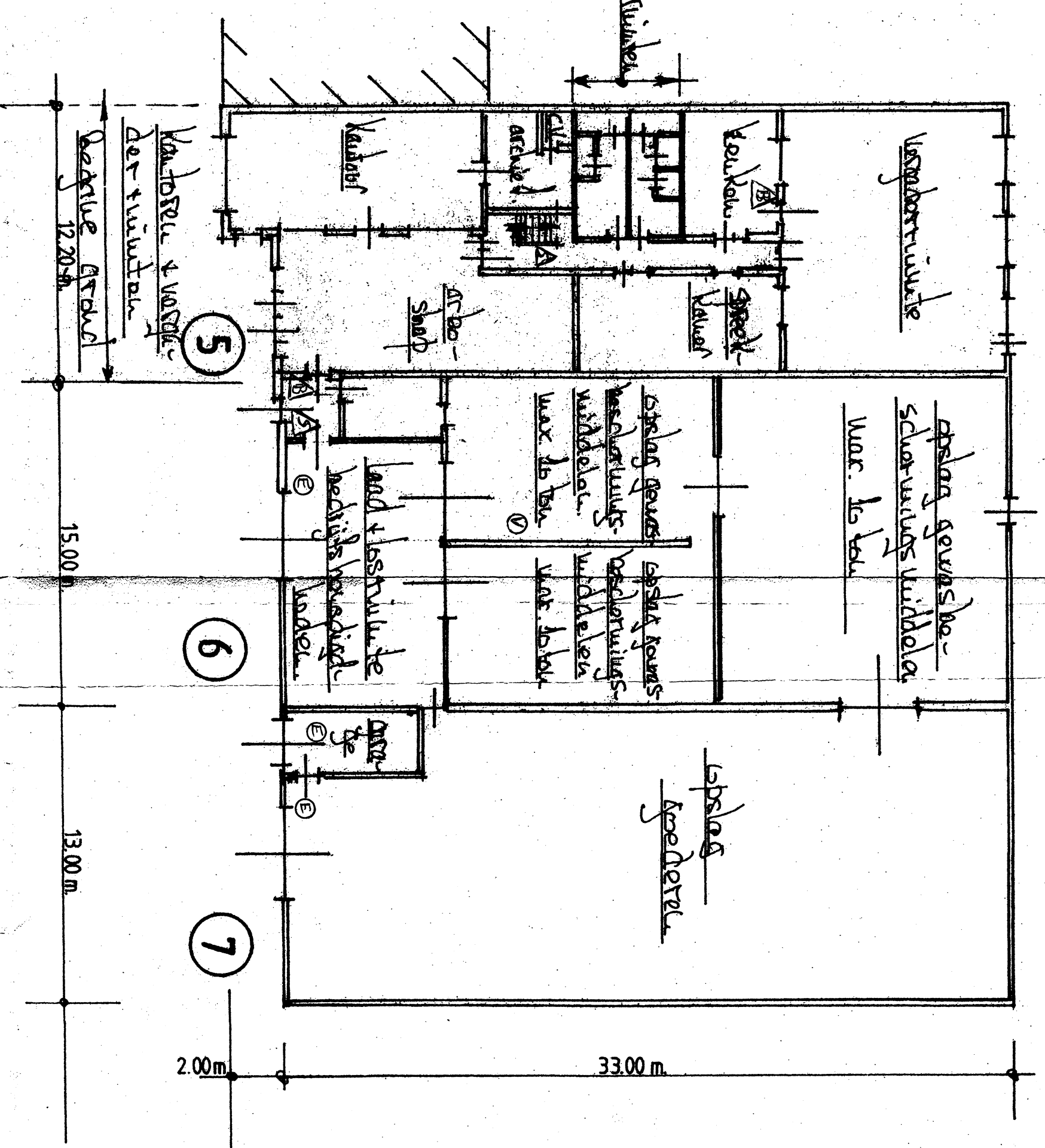
5. Bijlagen











- Ⓔ Elektromotor
 Ⓐ Brandblusser
 Ⓐ Branddeken
 ① Ventilator

Gen.: *Sluis*

Kein: Hardeburg

Belmont bij Milieuverduidelijg

Overloop b.v. handel in de verschietwulds-

Widderleu.

Beekmaatschap 2

4524 GA Aardenburg

TEL: 0117-491433

Handwritten signature: *Handwritten signature*

Schwarz 1:200

d.d. Sept 2012.