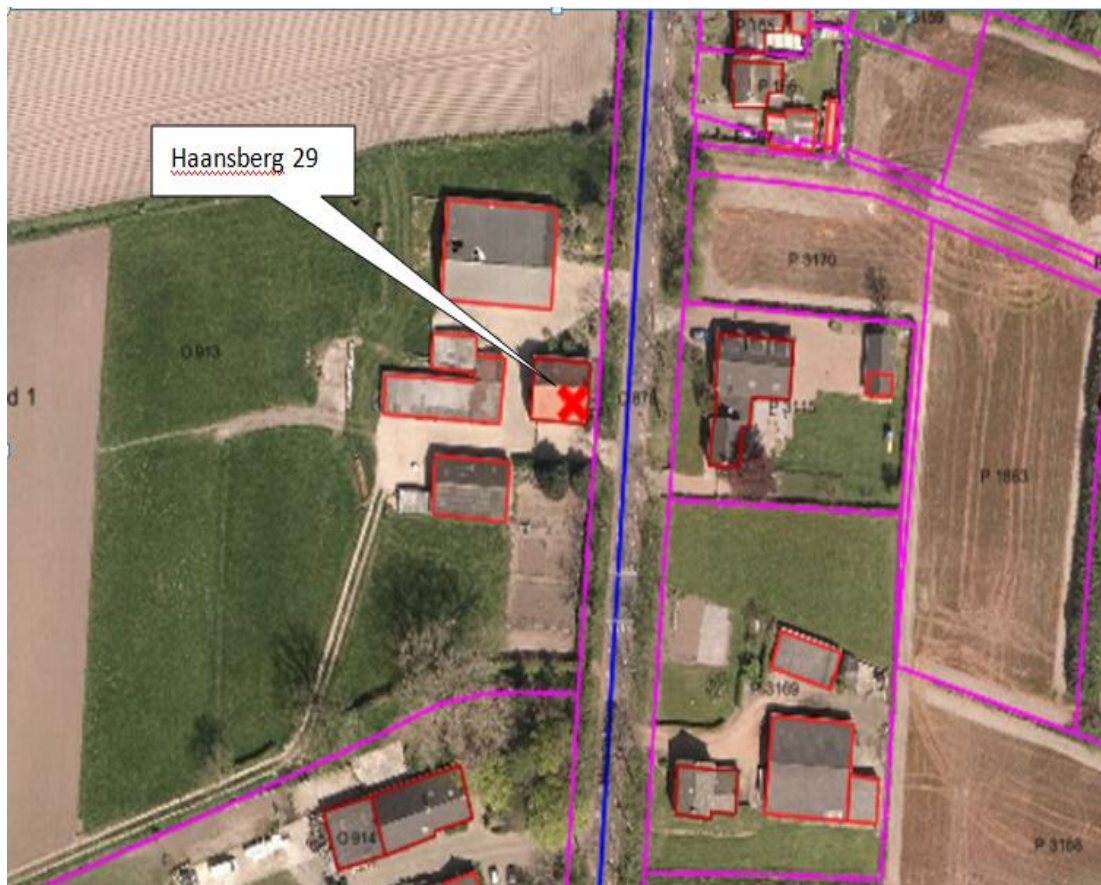


Toelichting

Wijzigingsplan Buitengebied Haansberg 29



Datum vaststelling: 31 augustus 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
Hoofdstuk 2 Wijzigingsregeling.....	4
Hoofdstuk 3 Toets aan wijzigingsregeling	6
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid.....	8
4.1 Algemeen.....	8
4.2 conclusie	9
4.3 juridische aspecten.....	10
4.4 procedure	10

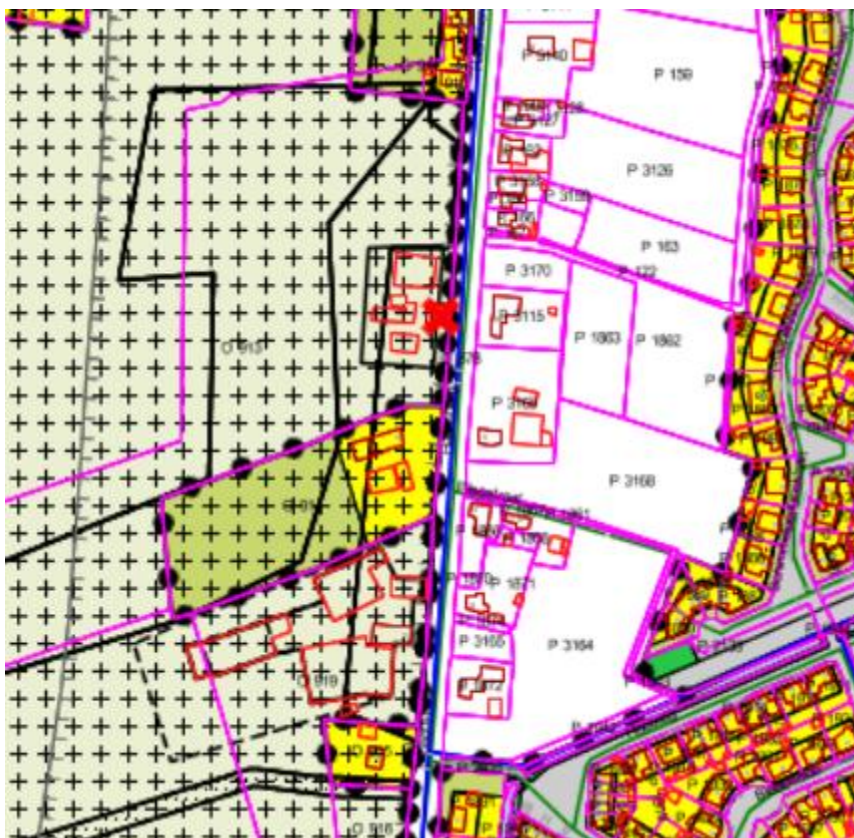
Hoofdstuk 1 Inleiding

De heer en mevrouw Van Bedaf hebben op het perceel Haansberg 29 hun agrarische bedrijf in de land- en tuinbouw uitgevoerd. De agrarische bedrijfsvoering is echter al geruime tijd geleden beëindigd. De heer en mevrouw Van Bedaf zijn inmiddels op leeftijd en willen graag op dit perceel aansluitend aan de bebouwde kom van Etten-Leur blijven wonen. De agrarische bedrijfswoning is echter in dusdanig slechte staat dat de kosten van aanpassing van de bedrijfswoning niet opwegen tegen de bouw van een comfortabele nieuwe woning. De heer en mevrouw Van Bedaf hebben dan ook verzocht om een vervangende woning te mogen bouwen. Aangezien er geen agrarische bedrijfsvoering meer is is dat alleen mogelijk als de agrarische bestemming van het perceel omgezet wordt in een bestemming 'Wonen' en 'Tuin' waarbij de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Door de heer en mevrouw Van Bedaf is dan ook verzocht wordt om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied voor de omzetting van de agrarische bestemming van het perceel in de bestemming 'Wonen en tuin'.



Hoofdstuk 2 Wijzigingsregeling

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 30 september 2013, grotendeels onherroepelijk). De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Het perceel is gelegen tegen de bebouwde kom van Etten-Leur in de gebiedsaanduiding 'kernrandzone'. In de planregels is in artikel 3.6.12 een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Zij maken daarbij gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening om binnen bij het plan bepaalde grenzen (bestemmingsplan Buitengebied (2013)) het plan te wijzigen. De wijzigingsregeling bevat een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden waaronder de grootte van het toekomstige bouwvlak, de milieusituatie en een sloop/bonusregeling. Daarnaast dient als onderdeel van het wijzigingsbesluit verantwoording gegeven te worden over overige ruimtelijke aspecten zoals, de bodemkwaliteit, milieuzonering, archeologie, water, geluid, lucht, verkeersveiligheid, ecologie (flora en fauna) en economische uitvoerbaarheid.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (2013)

De wijzigingsregeling luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- Er mag geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.

- d. Het bouwvlak wordt verwijderd en de nieuwe bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin' bevat de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuin, erf en verhardingen, waarbij het bestemmingsvlak voor 'Wonen' maximaal 1.500 m² mag bedragen.
- e. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m² waarbij overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen, een en ander met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dienen te worden gesloopt, met dien verstande dat:
 - 1. van de totale oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing mag voor elke 100 m² te slopen bebouwing de inhoud van de woning worden vergroot met 50 m³ tot een maximale inhoud van 850 m³ en / of
 - 2. 25% van de totale, dan wel na toepassing van het bepaalde onder 1 resterende, te slopen oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen;
 - 3. de maximaal berekende oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden;
 - 4. het totaal aan bijgebouwen en overkappingen mag, inclusief de aanwezige oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen, niet meer bedragen dan 250 m²;
 - 5. indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen reeds meer bedraagt dan 250 m², geldt deze oppervlakte als maximum;
 - 6. bij de toepassing van het bepaalde onder 1 en 2 dient de te slopen bebouwing te worden uitgelegd als sloop van de totale bebouwing, met uitzondering van de woning.
- f. Indien het te verwijderen bouwvlak kleiner is dan 1 ha, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan.
- g. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en / of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

Hoofdstuk 3 Toets aan wijzigingsregeling

Ad a. Het agrarische bedrijf is al geruime tijd geleden beëindigd. Het agrarisch bouwvlak is bij het recente bestemmingsplan Buitengebied (2013) gezien het ontbreken van een agrarische bedrijfsvoering, van een bouwvlak van maximaal 1 ha teruggebracht naar ca 2800 m². Onvoldoende voor een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. Ook voldoet de bedrijfsbebouwing niet meer aan de eisen van deze tijd. Agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet meer mogelijk.

Ad b. Er mag geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het verzoek betreft tevens het bouwen van een vervangende woning ten noorden van de bestaande agrarische bedrijfswoning. Gezien de ligging omringd door woonbestemmingen is er geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat maar eerder een verbetering bij het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming.

Ad c. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt. Het dichtstbijgelegen agrarische bedrijf, een grondgebonden veehouderij op Haansberg 25, ligt op een afstand van meer dan honderd meter. De afstand tussen de bedrijfswoning en de dichtstbijzijnde stal is 130 meter. Tussen het agrarische bedrijf en Haansberg 29 ligt nog een woonbestemming Haansberg 27. De wijzigingsprocedure van agrarisch naar wonen zal dan ook niet beperkend zijn voor de omliggende agrarische bedrijven.

Ad d. Het bouwvlak wordt verkleind tot een woonbestemming van 1500 m² waarin het woongebouw en de bijgebouwen zijn opgenomen. Het bouwvlak krijgt voor het overige een tuinbestemming en gedeeltelijk behoudt het de agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Aan de voorwaarde wordt voldaan. Zie hiervoor ook de planverbeelding van het wijzigingsplan.

Ad e. De sloop/bonusregeling bepaald dat overtollige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden behoudens de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Op het perceel is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 730 m². Volgens de sloop/bonusregeling kan de oppervlakte aan voormalige bedrijfsgebouwen ingezet worden om de woning inhoud te vergroten of om de oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten. In dit geval wordt 100 m² ingezet om 50 m³ inhoud aan de woning toe te voegen. Dan resteert 630 m². Voldoende om de maximale oppervlakte van 250 m² als bijgebouw te behouden of nieuw te bouwen. De vergroting van de woninginhoud en de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt in de planregels en op de plankaart van het wijzigingsplan opgenomen. 480 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen moet gesloopt worden. Hiervoor wordt met de eigenaar/verzoeker een sloopovereenkomst afgesloten en de sloop wordt als voorwaardelijke verplichting in de planregels behorende bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Ad f. Deze planregel is opgenomen in verband met de provinciale Verordening ruimte en het principe van 'kwaliteitsverbetering van het Landschap'. In de Verordening ruimte is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bijgedragen dient te worden aan kwaliteitsverbetering van het landschap. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt hoe om te gaan met deze kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio.

Er is een categorie indeling gemaakt.

Categorie 1 zijn ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed. Voor deze categorie wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist.

Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied gebonden zijn. Kwaliteitsverbetering zou moeten bestaan uit een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3 ruimtelijke ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/ - oppervlakte vergroting van het bestemmingsvlak en of bestemmingswijziging aan de orde is.

Het agrarisch bebouwingsvlak van Haansberg 29 is in het bestemmingsplan Buitengebied 2013, omdat er geen sprake meer was van een agrarische bedrijfsvoering, van een agrarisch bouwvlak vergrootbaar tot 1 ha, teruggebracht naar 2800 m². Hierdoor heeft al een forse kwaliteitsslag plaatsgevonden. Het perceel is goed landschappelijk ingepast. In de nieuwe situatie na planwijziging wordt het bouwvlak nog verder verkleind naar 1500 m² en wordt de overtollige agrarische bebouwing (480 m²) gesloopt conform de sloopbonusregeling. De sloop van de overtollige bebouwing vergt een forse investering omdat op de gebouwen asbest aanwezig is. Er vindt dus kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door de verkleining van het bouwvlak en de sloop van de overtollige bijgebouwen. Daarnaast is de woning al goed landschappelijk ingepast door de bestaande erf- en tuinbeplanting. De bestaande erf- en tuinbeplanting wordt in de tuinbestemming op de planverbeelding van het wijzigingsplan opgenomen.

Gezien het bovenstaande komt de situatie van Haansberg 29 het meest overeen met categorie 1 van de regionale kwaliteitsafspraken. Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Bovenstaande is besproken met de provinciale ambtenaren en akkoord bevonden.

Ad g. Op het perceel is geen zone: zoekgebied ecologische verbindingzone en/of zoekgebied behoud en herstel watersystemen aanwezig.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

4.1 Algemeen

Overige verantwoording buiten de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

In overeenstemming met regionale afspraken voor woningbouw:

Er wordt geen woning toegevoegd dus geen relatie met de woningbouwafspraken.

In overeenstemming met de regionale afspraken mbt kwaliteitsverbetering van het landschap:

Deze wijziging past binnen het regionale afsprakenkader en is een categorie 1 ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist'. Zie ook voorwaarde f. van de wijzigingsbevoegdheid.

Luchtkwaliteit:

Er worden geen woningen toegevoegd. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De regelgeving luchtkwaliteit is niet van toepassing op dit project. De luchtkwaliteit voor wat betreft fijnstof blijft overigens in het gehele gemeentelijke grondgebied onder de wettelijke norm voor luchtkwaliteit.

Geluid:

Het wijzigingsplan maakt geen extra woning mogelijk. Wel zal na in werking treding van het wijzigingsplan een aanvraag om omgevingsvergunning voor een vervangende woning ingediend worden. Aan de maximale binnenwaarden in de woning van de Wet geluidhinder zal voldaan moeten worden. Dit moet ook aangetoond worden. Overigens zal de vervangende woning ten opzichte van de huidige bedrijfswoning ca 8,75 meter naar achteren geplaatst worden. De geluidssituatie zal dan ook alleen maar verbeteren.

Bodemkwaliteit:

De bedoeling van verzoekers is na in werking treding van het wijzigingsplan vergunning te verkrijgen voor een vervangende woning. Bij de vergunningverlening dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit voldoet aan de te stellen normen. Er zijn gezien het jarenlange gebruik van de gronden en gebouwen voor land en tuinbouw geen aanwijzingen dat er sprake is van bodemverontreiniging.

Archeologie:

Het bouwperceel ligt in een gebied met hoge archeologische waarde (artikel 26 van het bestemmingsplan Buitengebied Waarde- Archeologie 1). Bij bodemingrepen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Deze verplichting is niet gebonden aan de wijzigingsbevoegdheid maar is verbonden aan de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de vervangende woning. In overleg met de regioarcheoloog is verzocht om een verkennend bureauonderzoek. Door Antheagroup is een bureauonderzoek en inventariserend Veldonderzoek dmv boringen (verkennende fase) uitgevoerd (concept 25 januari 2017). Hieruit komt naar voren dat geen vervolgonderzoek nodig is omdat is vastgesteld dat de voor archeologie relevante bodemlagen zijn verstoord. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische waarden is daarom laag. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de geplande bouwactiviteiten. Het concept is beoordeeld door de regioarcheoloog. Het advies aan onze gemeente is om in te stemmen met het advies. Mochten er tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks het vooronderzoek toch archeologische resten gevonden worden, dan moet dat volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W. Het bovenstaande is doorgegeven aan initiatiefnemer.

Water:

De bestemmingsplanwijziging houdt sloop van 480 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen in. Wel is sprake van de bouw van een vervangende woning. De oude bedrijfswoning wordt dan ook gesloopt. Per saldo neemt de bebouwing/verharding op het perceel fors af. Aan de aanwezige kavelslootjes worden geen wijzigingen

aangebracht. Het waterschap Brabantse Delta is in de voorbereidingen van het wijzigingsplan om een wateradvies gevraagd. Van het waterschap is op 22 februari 2017 een positief wateradvies ontvangen. Er wordt wel gewezen op de mogelijkheid dat voor werkzaamheden nog een vergunning op grond van de keur nodig is. De verzoeker is hierop gewezen. Het wateradvies is in een bijlage bij de toelichting opgenomen.

Soortenbescherming Wet natuurbescherming (was Flora en faunawet):

Omdat onderdeel van de wijzigingsprocedure de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is, is een Quicksan flora en faunawet (inmiddels Wet natuurbescherming) naar o.a. de aanwezigheid van beschermde vogelbroedplaatsen of verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd. De Quicksan (rapport d.d. 22 december 2016) van Ecoresult wijst uit dat er kans is dat de te slopen bebouwing potentieel geschikt is voor voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen daarnaast biedt het plangebied potentie voor de huismus. Voor deze soorten is aanvullend onderzoek nodig in de periode april t/m september 2017. De voorlopige resultaten zijn dat aangetoond is dat er 5 huismussennesten aanwezig zijn in de zuidgevel van de bedrijfswoning. Daarnaast is in een te slopen gedeelte van een bedrijfsgebouw een vleermuis ontdekt. Nader onderzoek is nog gaande.

Duidelijk is dat een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd zal moeten worden en dat alternatieve nestplaatsen voor huismussen geplaatst moeten worden. De alternatieve nestplaatsen moeten 3 maanden aanwezig zijn voor de oude woning gesloopt mag worden. Sloop mag ook niet plaatsvinden in het broedseizoen (maart- augustus). Voor wat betreft de vleermuizen is het onderzoek nog niet afgerond. De aanwezigheid van de vleermuizen in bebouwing waarvan overeengekomen is dat deze gesloopt wordt, betekent dat ook voor deze soort mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn en dat afspraken over termijnen van plaatsing van deze maatregelen en de planning van de sloop, gemaakt moeten worden. De ontheffing Wet natuurbescherming en de maatregelen dienen tijdig aanwezig te zijn alvorens met verstorende werkzaamheden kan worden gestart. De verstorende werkzaamheden dienen ook in een bepaalde periode buiten het broedseizoen plaats te vinden. De verzoeker is hierop nadrukkelijk geweest.

De vraag of een ontheffing verleend kan worden komt in beginsel pas aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de sloop van de bijgebouwen of in dit geval tevens bij de aanvraag van de bouw van de nieuwe woning. De procedure op grond van de Wet natuurbescherming haakt aan bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Het verkrijgen van de ontheffing ligt gezien de soorten die zijn aangetroffen, huismussen en vleermuizen, en de betrekkelijke kleinschaligheid van de ontwikkelingslocatie in de lijn der verwachtingen. Het wijzigingsplan op zich vormt dan ook geen belemmering voor het voldoen aan de Wet Natuurbescherming. Om het daadwerkelijk verkrijgen van de ontheffing Wet milieubeheer en de uitvoering van de maatregelen te borgen alvorens te slopen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het wijzigingsplan.

Externe veiligheid:

De regelgeving externe veiligheid is niet van toepassing er zijn geen risicovolle activiteiten in de nabijheid van Haansberg 29.

Economische uitvoerbaarheid:

De initiatiefnemer draagt alle kosten. Ter voldoening aan artikel 6.12 Wro is een anterieure overeenkomst alsmede een overeenkomst tot planschadeverhaal afgesloten. De economische haalbaarheid is daarmee gegarandeerd.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:

Er zijn geen factoren aanwezig die aanwijzingen opleveren voor een verstoord woon- en leefklimaat. De verzoekers bewonen de huidige agrarische bedrijfswoning aan de rand van de bebouwde kom van Etten-Leur en zullen in de toekomst de nieuwe woning gaan bewonen. Bedrijfsmatige activiteiten zijn op grote afstand gelegen. Er is voor Haansberg 29 sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2 conclusie

Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarden om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.6.12 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' te wijzigen zoals aangegeven op bijgaande wijzigingsplanverbeelding. Daarnaast is de wijziging ruimtelijk aanvaardbaar en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In

de planregels voor de bestemming 'Wonen' wordt een voorwaardelijke verplichting tot sloop van de overtollige agrarische bedrijfsgebouwen opgenomen.

4.3 juridische aspecten

In dit wijzigingsplan wordt de agrarische bestemming met bouwvlak van het perceel Haansberg 29 op de planverbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' gedeeltelijk omgezet in een bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De overblijvende gronden houden de bestemming 'Agrarisch' maar dan zonder bouwvlak. Bij de bestemming 'Wonen' wordt bij de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die vallen onder de sloop bonusregeling te waarborgen. De planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zijn en blijven van toepassing. In de planregels van dit 'wijzigingsplan Buitengebied, Haansberg 29' worden de relevante bestemmingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 dan ook van overeenkomstige toepassing verklaard met een aanvullend artikel voor de voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de overtollige bebouwing en een aanvullend artikel voor de vastlegging van de afspraken van de sloop/bonusregeling.

4.4 procedure

Over het voorontwerp is wettelijk vooroverleg voorgeschreven met de provincie Noord- Brabant en met het Waterschap Brabantse Delta. De provincie heeft echter laten weten dat voor plannen waarbij geen provinciale belangen spelen geen vooroverleg noodzakelijk is. Volgens het voorformulier inventarisatie ruimtelijke aspecten (ingevuld 10 april 2017) is dat in dit geval aan de orde. Het Waterschap heeft bij brief van 16 februari 2017 (ingekomen 22 februari 2017) laten weten een positief wateradvies te geven.

ontwerpfase

Het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is bekend gemaakt in de Etten-Leurse Bode van 3 mei 2017. Gedurende de periode van 4 mei 2017 tot en met 15 juni 2017 heeft het ontwerpplan ter inzage gelegen in het gemeentelijk informatiecentrum en is geplaatst op de gemeentelijke website.

In de bekendmaking is mede gedeeld dat gedurende de termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bij burgemeester en wethouders een zienswijze kon worden ingediend. In de bekendmaking is tevens vermeld welke andere stukken ter inzage zijn gelegd. De Provincie Noord Brabant en het waterschap Brabantse Delta zijn via de geëigende wegen geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan. De eigenaren van percelen in de directe nabijheid zijn persoonlijk geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijziging

Het wijzigingsplan is gewijzigd vastgesteld omdat het aanvullend onderzoek naar de soortenbescherming op basis van de Wet natuurbescherming op het moment van vaststelling nog niet is afgerond. Om te verzekeren dat voordat overgegaan wordt tot op grond van het wijzigingsplan verplichte sloop voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zie ook hoofdstuk 4 Ruimtelijke aanvaardbaarheid onder het kopje: Soortenbescherming Wet natuurbescherming (was Flora en faunawet).