

Zuiderbruggeweg 7 te Heille

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie.....	4
1.3	Het plan	4
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid.....	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3.	Ruimtelijke aspecten	10
3.1	Natuur.....	10
3.2	Cultuurhistorie.....	11
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Archeologiebeleid.....	12
3.5	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.6	Technische infrastructuur.....	12
4.	Milieuaspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Omliggende functies.....	14
5.	Waterparagraaf	15
5.1	Watertabel.....	15
6.	Juridisch	17
6.1	Algemeen.....	17
6.2	Verbeelding	17
6.3	Regels.....	19
7.	Economische uitvoerbaarheid.....	19
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	19
8.1	Procedure	19
8.2	Conclusie.....	19

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zuiderbrugweg 7 te Heille staat een woning op een perceel van 1100 m² (11are) groot en kadastraal bekend onder gemeente Sluis, sectie O nummer 495. Dit zoals opgenomen in de verkoopovereenkomst en volgens de kadastrale gegevens. Zie figuur ook fig.01.

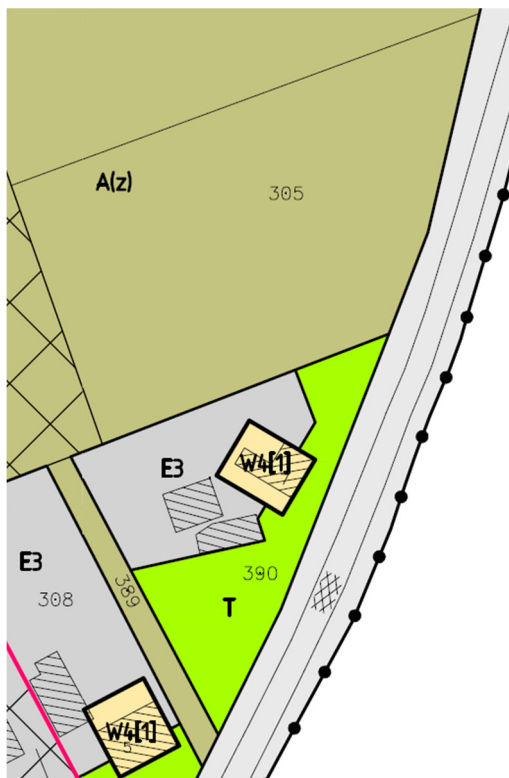


Fig.01: Huidige situatie (oude bebouwing) (bron: bestemmingsplan Heille)

Het is een perceel waarop een verouderde woning staat. Deze woning voldoet niet meer aan de eisen en uitstraling van deze tijd. De aanvrager is voornemens om de bestaande woning en andere opstallen te slopen en één nieuwe woning met opstallen te plaatsen.

Aanvrager is eigenaar van het betrokken perceel en is voornemens om in de te realiseren woning met opstallen te gaan wonen.

Hierbij kan er worden verwezen naar het principebesluit met bijhorende uitgaande brief van het college van burgemeester en wethouders op 22/11/2018 (kenmerk: ED/U/2018.17212)

Aan de voorgestelde ontwikkeling zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Er wordt één woning (met opstallen) gesloopt
- Er wordt één nieuwe woning (met opstallen) gerealiseerd
- De nieuw te bouwen zal qua bouwvlak 3 meter richting het Noorden worden verplaatst
- Het oppervlak van het bouwvlak zal met niet meer dan 10% toenemen
- Het gebruik van het perceel (burgerwoning inclusief opstallen) blijft hetzelfde als nu het geval is (woondoeleinden)

De realisatie van de nieuw te bouwen woning is mogelijk mits het college van burgemeester en wethouders gebruik maakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 18, lid 1 van bestemmingsplan "Kom Heille".

Deze toelichting is bedoeld om aan te tonen dat het bouwplan van aanvrager voldoet aan artikel 18, lid 1 van het bestemmingsplan zodat gebruik gemaakt kan worden van deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Heille, kadastraal bekend als gemeente Sluis, Sectie O nummer 495 (erf), Sectie O nummer 305 (wei).

Op de planlocatie is een woning en een garage aanwezig. Het restant van het perceel is ingericht en wordt gebruikt deels als erf en deels als tuin.

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de bestaande, verouderde woning met opstallen (garage) te slopen en een nieuwe burgerwoning met garage te realiseren. De nieuw te bouwen woning zal drie meter richting het Noorden worden geplaatst waardoor de verkeerssituatie op dit markante punt in Heille verbeterd wordt en waardoor de kenmerkende lintbebouwing in Heille, behouden blijft. Daarbij komt dat de leefbaarheid en uitstraling van de kern Heille verbeterd zal worden door de nieuwbouwwoning.

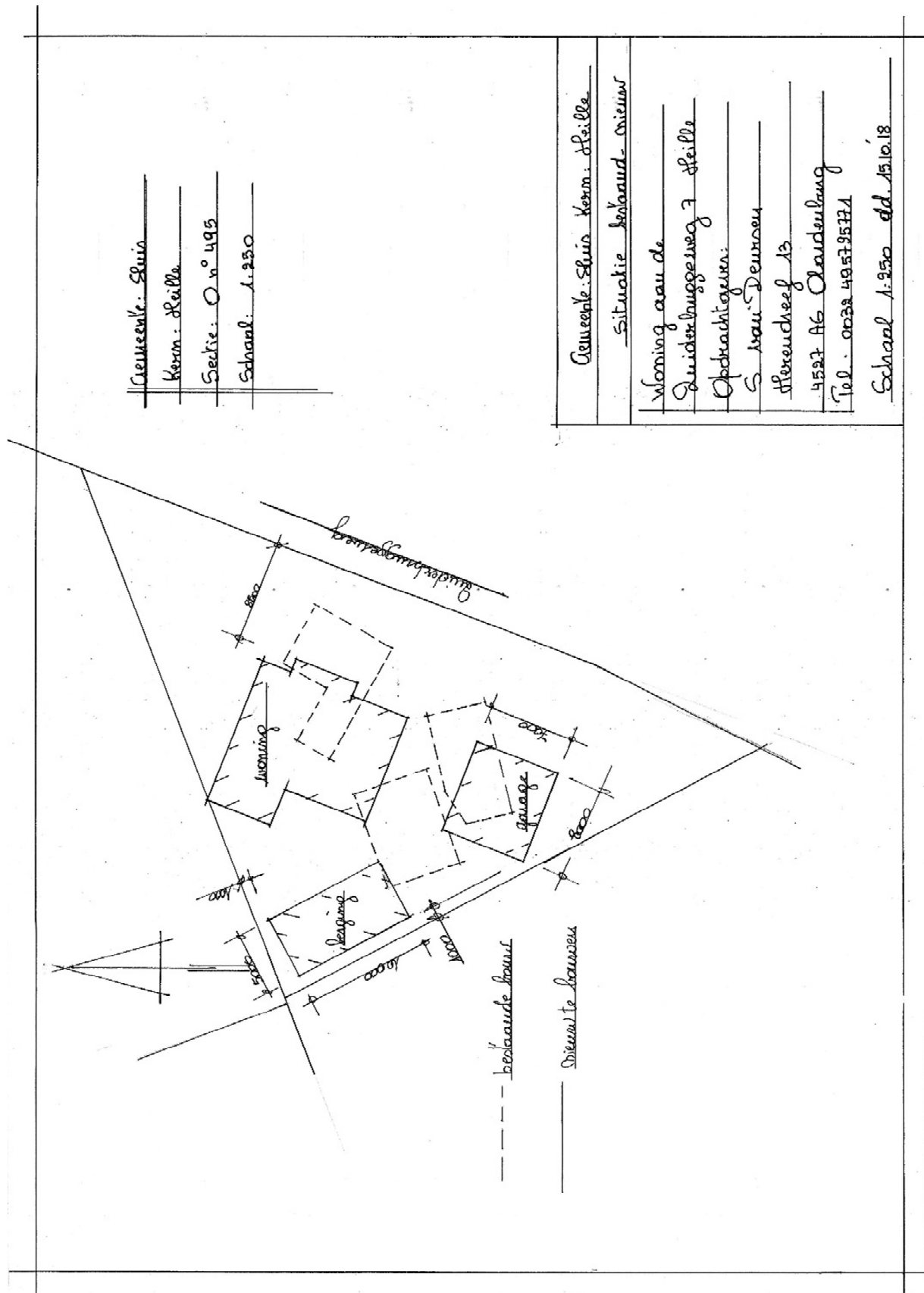


Fig.02: Schetsplan met locatie van de huidige en toekomstige bebouwing.

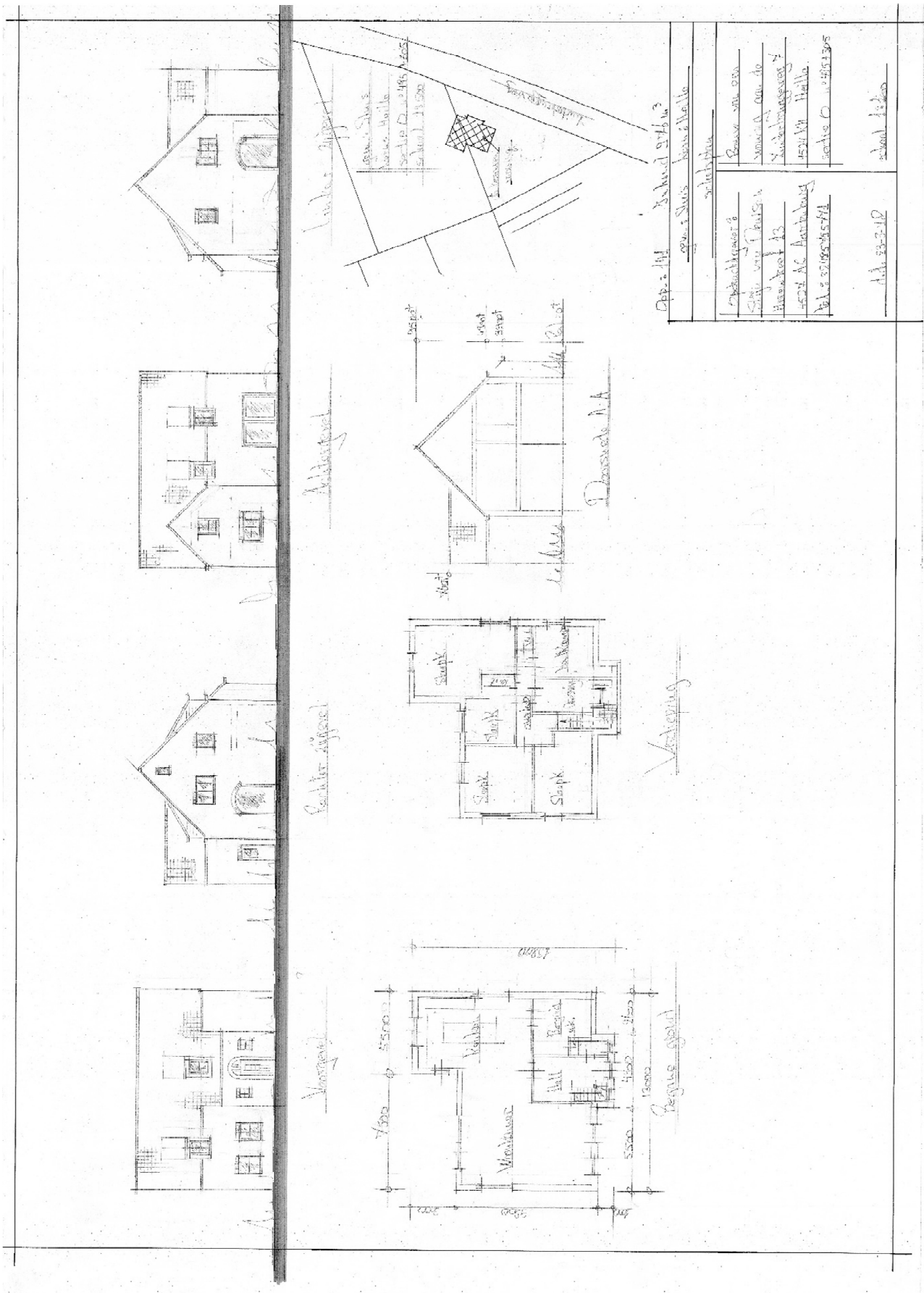


Fig.03: Schetsplan nieuwbouw woning.

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. Het slopen en nieuw bouwen van een woning met opstallen heeft geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro) als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan 2012 – 2018 en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van duurzaamheidsladder.

Omdat in het onderhavige initiatief er gebruik gemaakt kan worden van een wijzigingsbevoegdheid is het niet nodig de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. Immers er is geen sprake van toevoeging van extra woningbouw.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen

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

Doelstelling voor woningbouw en herstructurering is een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

De Provincie Zeeland stelt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering van de bestaande

woningvoorraad. Als gevolg van financieel-economische en demografische veranderingen zijn regionale woningmarktafspraken nodig op basis van nieuw realisme, regionale samenwerking, afstemming en sturing. Dat is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van gemeenten, corporaties, marktpartijen en burgers. Gemeenten hebben dan ook een verregaande beleidsvrijheid als het gaat om de invulling van binnenstedelijke ontwikkelingen. De toename van 2 naar 5 wooneenheden is opgenomen in de Regionale Woningmarktafspraken met de Provincie Zeeland

Bij de beoordeling van binnenstedelijke ontwikkelingen dient een gemeente bij het opstellen van het bestemmingsplan wel rekening te houden met de duurzaamheidsladder. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

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

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Enerzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Woningbouw voor (zorgbehoevende) ouderen voorziet in een actuele behoefte. De realisatie vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Het aantal wooneenheden is opgenomen in de Regionale Woningmarktafspraken. Door het toestaan van extra woningbouw kan de bestaande bebouwing gesaneerd worden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in het centrum van Oostburg.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied, wordt via de bestaande wegenstructuur ontsloten en heeft een goede openbaar vervoer verbinding. Geconcludeerd wordt dat er geen strijdigheid is met provinciaal beleid en dat wordt voldaan aan de duurzaamheidsladder.

Het plangebied valt op basis van de provinciale kaarten binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling betreft het slopen van één bestaande woning en waarvoor één nieuwbouwwoning zal worden gerealiseerd 3 meter ten noorden van de bestaande woning; tevens zal het bestaande bouwvlak met niet meer dan 10% toenemen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeenteraad heeft op 17 december 2015 het Visiedocument “Krachtig Verbonden” vastgesteld. De Structuurvisie maakt inzichtelijk hoe de gemeente Sluis de komende jaren dient in te spelen op verschillende terreinen zoals wonen, recreatie, toerisme en verkeer.

Hoofdstuk 2 van de Structuurvisie schenkt aandacht aan de (woon)ontwikkelingen binnen de gemeente Sluis. De groep jongeren wordt kleiner. Hierdoor neemt de leefbaarheid met name in de kleinere kernen zoals Heille af.

Het initiatief van aanvrager is gericht op het bijdragen aan de leefbaarheid van de kern Heille omdat hij met zijn partner zich hier zullen vestigen en zij tot de categorie jongeren behoren.

Vanuit de gemeentelijke structuurvisie “Krachtig Verbonden 2016-2020” wordt expliciet aangegeven dat verstening in het buitengebied dient te worden tegengegaan en de focus bij woningbouwplannen ligt op inbreiding in de kernen. Omdat er bij dit initiatief geen sprake is van toevoeging van extra woningbouw (in de kern) sluit het initiatief aan bij het gemeentelijk beleid.

Bestemmingsplan “Kom Heille”

Op de gronden is het bestemmingsplan Kom Heille van toepassing.

De nieuwe woning zal gesitueerd worden parallel aan de Zuiderbrugweg. Hierdoor zal de stedenbouwkundige structuur van lintbebouwing duidelijker worden. Ook zal de verkeersveiligheid hierbij gebaat zijn: de uitrit zal hierdoor duidelijker en logischer op het erf gesitueerd zijn.

De woning zal ten opzichte van de huidige situatie max. 3 meter naar noorden worden geplaatst. Hierdoor is meer lichtinval in de nieuw te bouwen woning mogelijk en wordt de situering van de woning op het grote perceel, logischer.

Met het vervangen van de oude woning door een nieuwbouw woning die aansluit bij het landelijke en dorpse karakter van Heille, wordt er een bijdrage geleverd aan een verbeterde uitstraling van dit gedeelte van de kern Heille.

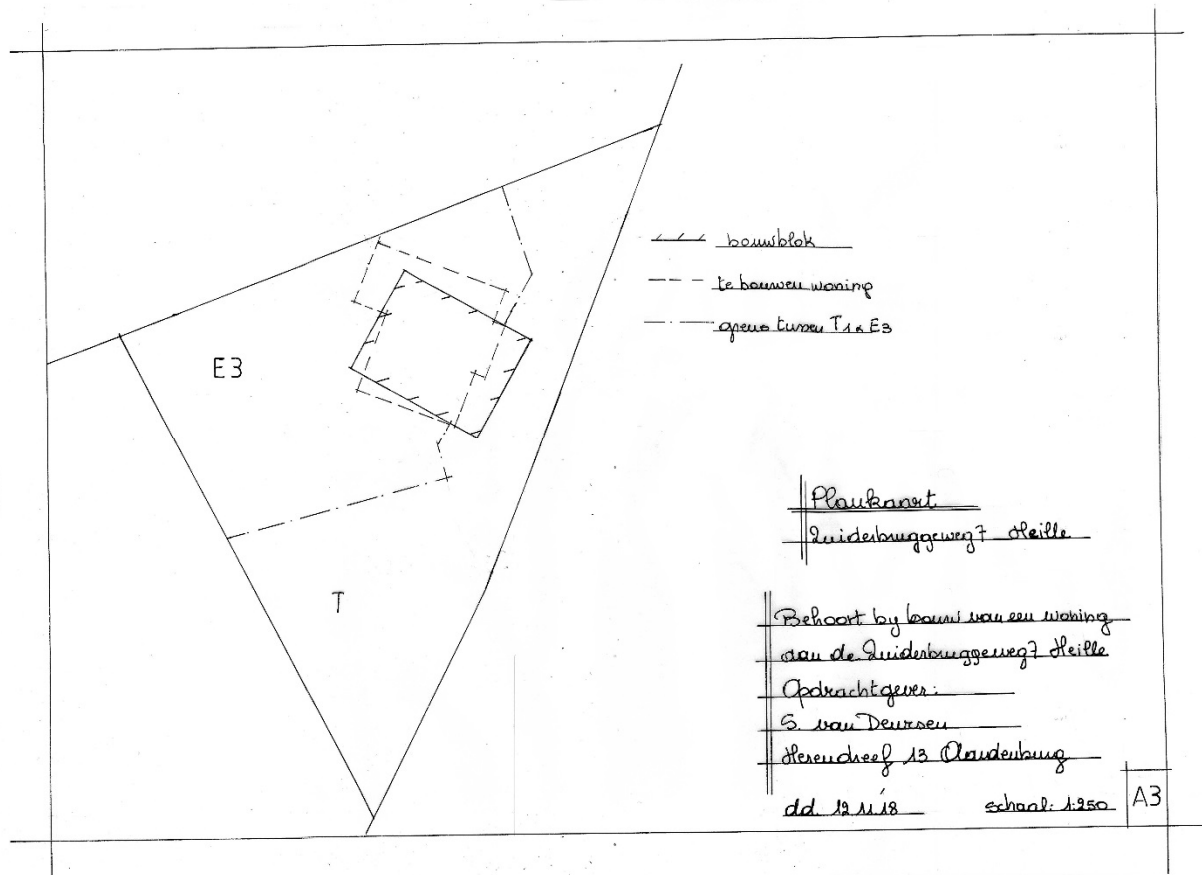


Fig.04: situatie aanduiding van het bestaande en nieuwe bouwvlak.

De bouw van deze nieuwe burgerwoning voldoet deels aan dit bestemmingsplan, maar wijkt af omdat het initiatief er in voorziet om de bestaande woning te slopen en 3 meter richting noorden te verplaatsen. Tevens zal de oppervlakte van het bouwvlak met niet meer dan 10% toenemen. De huidige oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 130m² (13mx10m). De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak zal 143m² bedragen waardoor de toename van de nieuwe oppervlakte van het bouwvlak dus 10% of minder zal bedragen.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijnen of Natura 2000 gebieden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bestaande natuurgebieden aanwezig. De woning wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en omdat er een bestaande woning wordt

gesloopt is er geen sprake van functieverandering. Gelet hierop zijn er geen negatieve effecten als gevolg van het initiatief.

Soortenbescherming

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

De locatie is gelegen in stedelijk gebied. Het plangebied is bestemd voor woningbouw. Op de locatie is een bestaande burgerwoning aanwezig. De nieuwbouwwoning heeft geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna in de omgeving.

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

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (15 maart tot half juli) geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Wnb geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. Omdat het in de onderhavige casus gaat om vervanging van een woning en geen toevoeging van een woning en er geen sprake is van broedgevallen op de huidige locatie, kan worden voorkomen dat er overtreding van de Wnb zal plaatsvinden.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijk 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.

Het plangebied is gelegen in de kern Heille. De omgeving wordt gekenmerkt door een woongebied. Op de planlocatie zelf is een woning met opstallen gerealiseerd die onderdeel uitmaakt van het woongebied van Heille.

Het onderhavige perceel heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

3.3 Archeologie

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

te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988 en inmiddels de Erfgoedwet.

3.4 Archeologiebeleid

Ingevolge het archeologiebeleid van de gemeente, zoals dat in 2017 is herzien, is de huidige locatie gelegen in een gebied 'gewaardeerde dorpskern' zone.

Het perceel heeft de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 1b' waardoor er een vrijstelling bestaat van 100m² voor een nieuwe verstoring van de bodem (dieper dan 40cm). Daar de nieuwe te bouwen woning grotendeels op de locatie van de oorspronkelijke woning komt te staan en slechts 10% groter wordt dan het oorspronkelijke bouwvlak, zal deze 100m² niet worden overschreden. Er zal geen verstoring onder de 40cm plaatsvinden voor de bouwwerkzaamheden omdat dit niet nodig is voor het aanleggen van de nieuwe fundering. In de nieuwe woning zal ook geen kelder aanwezig zijn. Verder dienen er geen funderingspalen te worden aangebracht daar de ondergrond voldoende draagkrachtig is. De omtrek van de nieuwe te bouwen woning volgt de contouren van het nieuwe bouwvlak. Op deze locatie zal dan ook de nieuwe fundering worden aangelegd en hierbij zal dus geen verstoring van de bodem dieper dan 40cm optreden (zie ook fig.05 - pg.18)

De totale bodemverstoring bedraagt in dit geval niet meer dan 100m² en gaat niet dieper dan 40cm. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.5 Mobiliteit en parkeren.

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Zuiderbrugweg. De Zuiderbrugweg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit asfalt en kern een lage tot normale verkeersintensiteit.

Het initiatief leidt niet tot een toename van verkeer. Op het betrokken perceel staat immers een woning met garage en tevens is een uitrit aanwezig. Hierdoor neemt de hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het vervangen van de huidige woning door een nieuwe woning, niet toe.

Op de locatie is voldoende parkeergelegenheid aanwezig, zodoende dat er geen overlast zal ontstaan op de openbare weg. Op het perceel is voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal 2 auto's.

3.6 Technische infrastructuur

De bestaande woning is aangesloten op de riolering en alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe te bouwen woning zal ook aangesloten worden op de aanwezige nutsvoorzieningen. Mogelijks wordt er nog een warmtepomp voorzien in de nieuwbouwwoning waardoor er mogelijks geen gasaansluiting nodig zal zijn.

4. Milieuaspecten

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.5 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.

Aangezien er hier geen sprake is van een nieuwe functie maar van het vervangen van een bestaande woning, is er geen nader onderzoek nodig.

4.2 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. De Zuiderbrugweg is niet zone plichtig.

Gelet op de lage intensiteit van de weg, zal de woning ruimschoots voldoen aan de gestelde criteria van 48 dB(A). Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de "Wet milieubeheer" goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het "Besluit luchtkwaliteit 2005". De "Wet luchtkwaliteit" voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in 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 ug/m³;
- Daggemiddelde concentratie: 50 ug/m³;
- Aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde : 35keer.

Het vervangen van de bestaande woning door een nieuwbouwwoning betekent geen toevoeging en leidt niet tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijk ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht wordt genomen tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat het vervangen van de bestaande woning door een nieuwbouwwoning niet binnen de plaatsgevonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk. In de omgeving van het initiatief zijn geen kabels of leidingen gelegen.

4.5 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-) activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt is daarbij dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (versie 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Het bouwplan wordt aan alle zijden geflankeerd door burgerwoningen. De afstand van de nieuw te bouwen woning ten opzichte van de bestaande woningen zal niet wezenlijk gaan veranderen.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>-Het plan omvat het vervangen van een bestaande woning door een nieuw te bouwen woning. Hierdoor wordt geen extra bebouwing toegevoegd.</i> <i>-Het plan brengt geen wijziging in de huidige situatie voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.	<i>Hemelwater zal worden opgevangen en zal gescheiden van het vuilwater worden aangesloten op de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Hemelwater wordt aangesloten op de riolering.</i>

<p>Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>Nvt.</i></p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p><i>Omdat er op de locatie al een woning met opstallen staat, die gesloopt zal worden, zal de nieuw te bouwen woning met opstallen geen extra maaiveld daling veroorzaken. Bovendien is de locatie niet aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.</i></p>
<p>Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.</p>	<p><i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i></p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.</p>	<p><i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i></p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.</p>	<p><i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i></p>
<p>Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische)</p>	<p><i>De locatie is gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen op dit natuurgebied.</i></p>
<p>Natte natuur 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>Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.</p>	<p><i>Nvt.</i></p>
<p>Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.</p>	<p><i>Er is sprake van een bestaande oprit.</i></p>

6. Juridisch

6.1 Algemeen

Om medewerking te verlenen aan het initiatief is het nodig gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid (ex artikel 3.6 Wro) genoemd in artikel 18, lid 2 en 3 van bestemmingsplan "Kom Heille"

Het huidige bestemmingsvlak is 130 m²

Het nieuwe bestemmingsvlak is 143 m²

Hierdoor wordt er niet meer dan 10% overschreden

De nieuw te bouwen woning zal niet meer dan 3 meter worden verplaatst ten opzichte van het huidige bouwvlak.

6.2 Verbeelding

De locatie krijgt de bestemming Wonen inclusief bouwvlak. Het overige gebied wordt aangeduid met de bestemming 'Erf en Tuin'.

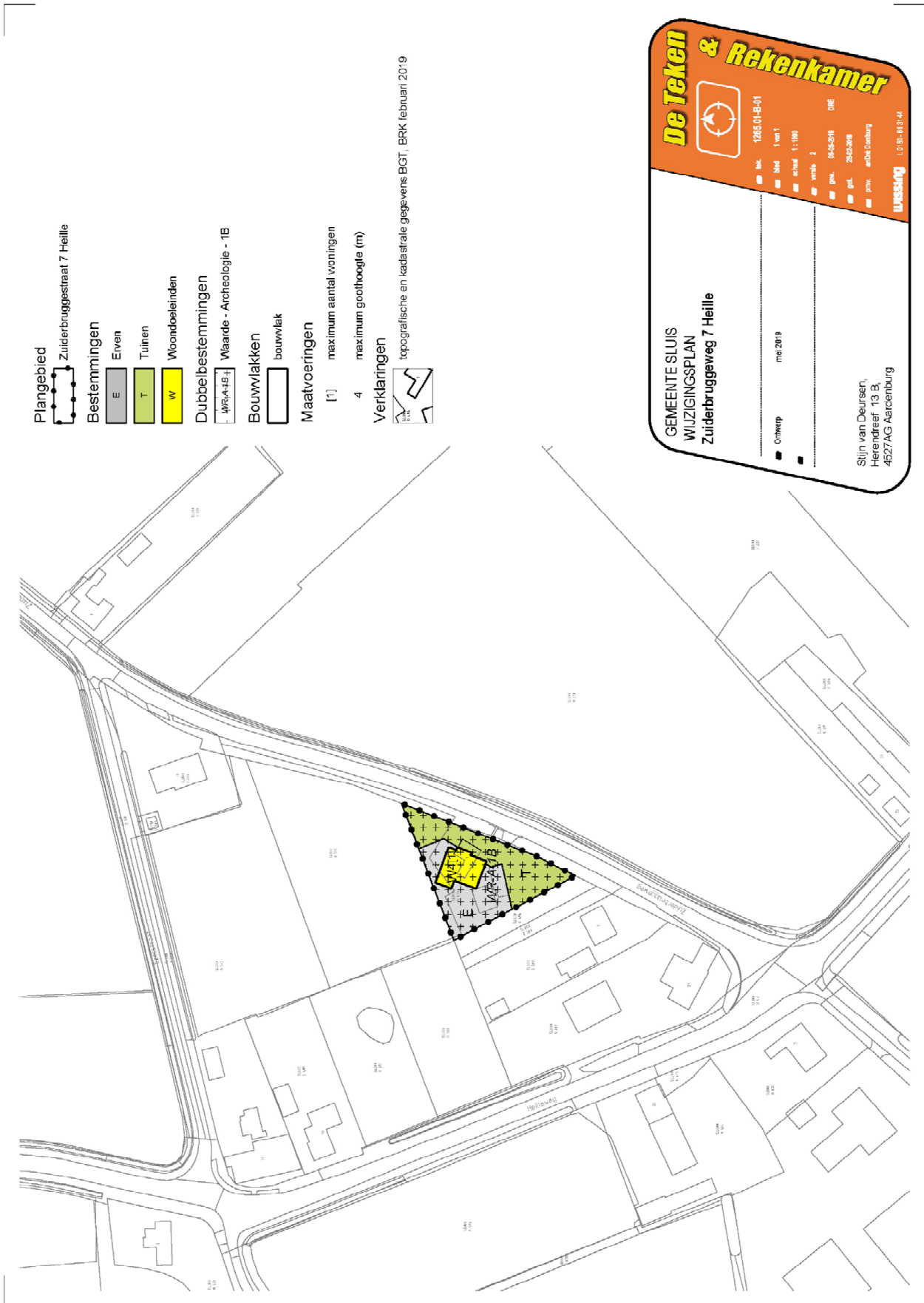


Fig.05: nieuwe situatie met bestemmingsvlakken

6.3 Regels

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

7. Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt geheel in particuliere handen uitgevoerd. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

De geëigende procedure zoals genoemd in artikel 18 (algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen) kan toegepast worden. Dit betekent dat gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. Gedurende de ter inzage termijn kan een ieder zienswijzen indienen.

8.2 Conclusie

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