

15139

RO EINDSTRAAT 8 RETRANCHEMENT





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

Datum 23-11-2015

15139 Ruimtelijke onderbouwing Eindstraat 8, Retranchement

Gemeente Sluis

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3.	BELEID	10
4.	RANDVOORWAARDEN	11
4.1	Milieu en bedrijf	11
4.2	Externe veiligheid	11
4.3	Akoestiek	13
4.4	Luchtkwaliteit	13
4.8	Bodemkwaliteit	13
4.9	Water	14
4.7	Flora en fauna	16
4.8	Archeologie	17
4.9	Leidingen en telecommunicatieverbindingen	17
5.	UITVOERBAARHEID	18
5.1	Economische uitvoerbaarheid	18
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
	BIJLAGEN	19

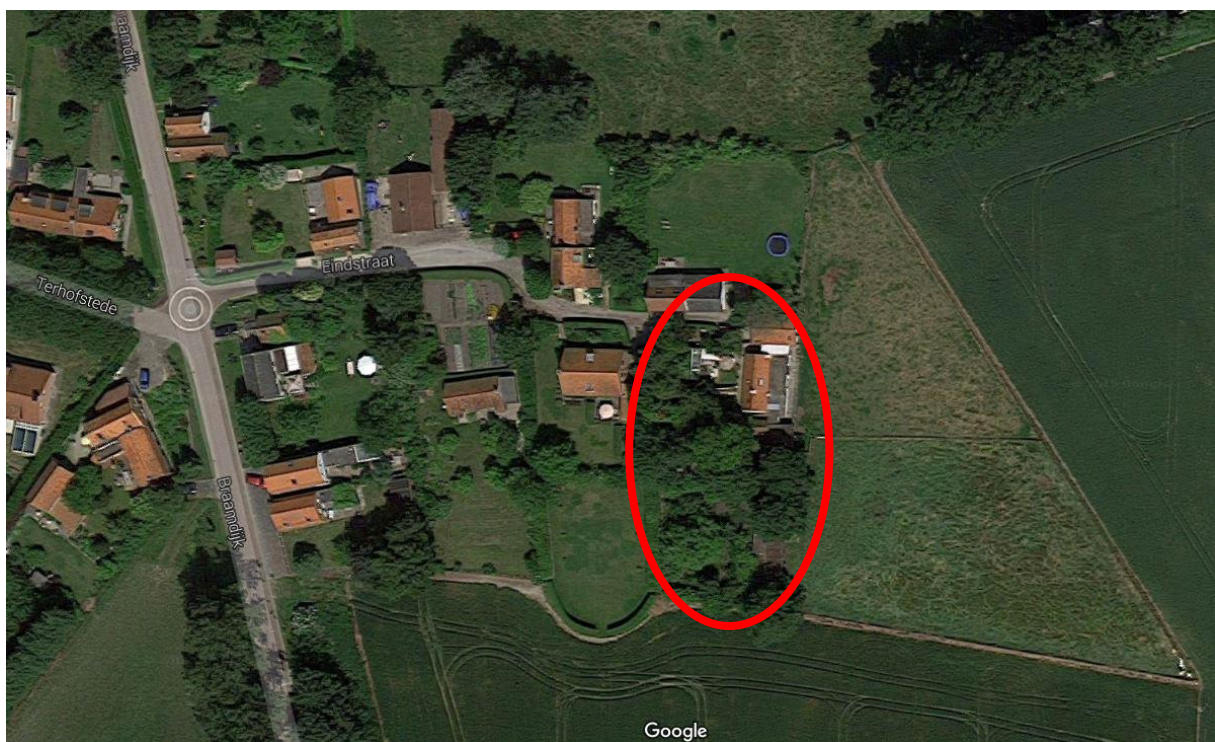
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is de geplande bouw van een nieuwe, vervangende woning aan de Eindstraat 8 in het buurtschap Terhofstede bij Retranchement. Omdat de woning is gepland buiten het nu in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voordat de gemeente een dergelijke vergunning kan verlenen moet middels een ruimtelijke onderbouwing worden aangetoond dat het bouwplan is in te passen in de omgeving. Ook moet worden aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan geen onevenredige bezwaren oplevert voor de omgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bouwplan aan de Eindstraat 8 te Retranchement omvat de gronden die kadastraal bekend staan als Sluis, sectie L, perceelnummer 472. Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Eindstraat als laatste woning langs deze straat. Aan twee zijden wordt het plangebied omringd door het open agrarisch gebied. Aan de westzijde grenst het perceel aan de naburige woning Eindstraat 4 en aan de noordzijde aan de woning Eindstraat 7.



Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis op 27 juni 2013 en per 30 april 2014 onherroepelijk. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan schrijft voor dat een nieuwe woning gebouwd moet worden binnen het bouwvlak. Het bouwplan is echter deels gesitueerd buiten het bouwvlak en daardoor in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Tevens is het bijgebouw buiten de functieaanduiding "erf" gesitueerd.

Binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan mag een hoofdgebouw gerealiseerd worden met een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. Het bouwvlak heeft een afmeting van circa 10 bij 18 meter.

Bijgebouwen zijn uitsluitend binnen de functieaanduiding "erf" toegestaan. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,30 meter bedragen en de bouwhoogte 7 meter. Op basis van het perceelsoppervlakte van ca. 1.337 m² mag er maximaal 90 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd.



Fragment verbeelding bestemmingsplan "Kleine kernen Sluis"

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing kent de volgende opzet. Allereerst komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde, waar zowel de bestaande als de toekomstige situatie in wordt beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het van toepassing zijnde beleid op de locatie weer. In hoofdstuk 4 komen de belangrijkste milieuaspecten die van invloed zijn op het plan aan de orde. Uiteindelijk wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht in hoofdstuk 5.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Terhofstede

Terhofstede is een buurtschap die door de Braamdijk en Killedijk ruimtelijk is verbonden met Retranchement. De naam van dit buurtschap verwijst naar een boerderij uit de 12^e eeuw die in bezit was van de Sint-Baafsabdij te Gent. Er was in het verleden een haventje waar schepen op gunstige wind konden wachten als ze op doortocht waren naar Sluis. Tegenwoordig is Terhofstede een schilderachtig groepje huizen dat gelegen is langs bochtige dijken, omzoomd met knotwilgen.

Terhofstede is een bebouwingsconcentratie met een zeer landelijk karakter. Het gehucht is zuidelijk van Retranchement gelegen in het landelijk gebied. Het landelijke karakter wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de vrij lage en kleinschalige bebouwing op de diepe (en vaak groen omzoomde) percelen.

Plangebied Eindstraat 8

Het plangebied ligt aan de zuidoostelijke rand van het buurschap Terhofstede aan de Eindstraat. De Eindstraat is een doodlopend zijstraatje van de Braamdijk waar zeven woningen staan. Het pand Eindstraat 8 is het laatste huis in het rijtje.

Op het perceel Eindstraat 8 staat momenteel een verouderde woning van één bouwlaag met een kap. De bestaande woning ligt nagenoeg direct aan het doodlopende gedeelte van de straat. In het verlengde van de Eindstraat staat een aangebouwde garage. Tussen de bestaande woning en de naastgelegen woning no. 4 staan enkele bijgebouwen en kassen bij de woning Eindstraat 8.



Bestaande woning Eindstraat 8 gezien vanuit het landschap



Bestaande garage als beëindiging van de Eindstraat

2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe situatie voorziet in de sloop van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning verder naar achteren op het perceel. Hierdoor krijgt het straatje een waardig en praktisch uiteinde met parkeerruimte voor bezoekers en een handige manoeuvreerruimte. De huidige verouderde garage die momenteel het einde vormt van de Eindstraat zal hiervoor worden verwijderd.

De woning krijgt een goothoogte van ca. 3,20 meter en een bouwhoogte van ca. 6,70 meter. De nieuwe woning bestaat uit een hoofdvolume van één bouwlaag met een mansardekap. Aan de zijkanten komen twee robuuste houten galerijen die 2,5 tot 3 meter buiten het hoofdvolume uitsteken. Deze galerijen hebben een hoogte van ca. 3,20 meter.

Langs de Eindstraat is tussen de nieuwe woning en de aangrenzende woning Eindstraat 4 een nieuwe garage voorzien, die door middel van een bijkeuken met het hoofdgebouw is verbonden. De garage en bijkeuken komen globaal gezien op de plaats van het huidige bijgebouw van de verouderde woning, op ca. 3 meter vanaf de Eindstraat.

Zowel de bestaande als de nieuwe woning staan met de gevel nagenoeg op de grens van het perceel. De nieuwe eigenaren kunnen een strook van het aangrenzende weiland aan kopen. Deze strook met een oppervlakte van ca. 400 m² (8 bij 50 m) wordt bij het woonperceel getrokken.



Impressie bouwplan nieuwe woning Eindstraat 8

Onderbouwing afwijking hoofdgebouw

De nieuwe woning komt aan de zuidzijde deels buiten het bouwvlak te staan, zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven. De nieuwe woning wordt ruim 10 meter naar het zuiden verschoven ten opzichte van de bestaande woning. De afmetingen van de nieuwe woning, evenals de goot- en bouwhoogte blijven gelijk aan de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

Doordat de woning meer naar achteren op het perceel wordt geplaatst heeft dit geen nadelige ruimtelijke gevolgen. De woning komt juist meer in lijn te staan met de naastgelegen woningen. Ook krijgt de Eindstraat aan het einde meer ruimte en lucht. De afstand tot het perceel van de naastgelegen woning Eindstraat 7 wordt vergroot, terwijl de afstand tot de naastgelegen woning Eindstraat 4 blijft gelijk. Het naar achteren verplaatsen van de nieuwe woning is stedenbouwkundig aanvaardbaar en heeft geen nadelige gevolgen voor de naburige percelen. De oppervlakte en de hoogte van de nieuwe woning zijn conform het vigerende bestemmingsplan.



Onderbouwing afwijking garage

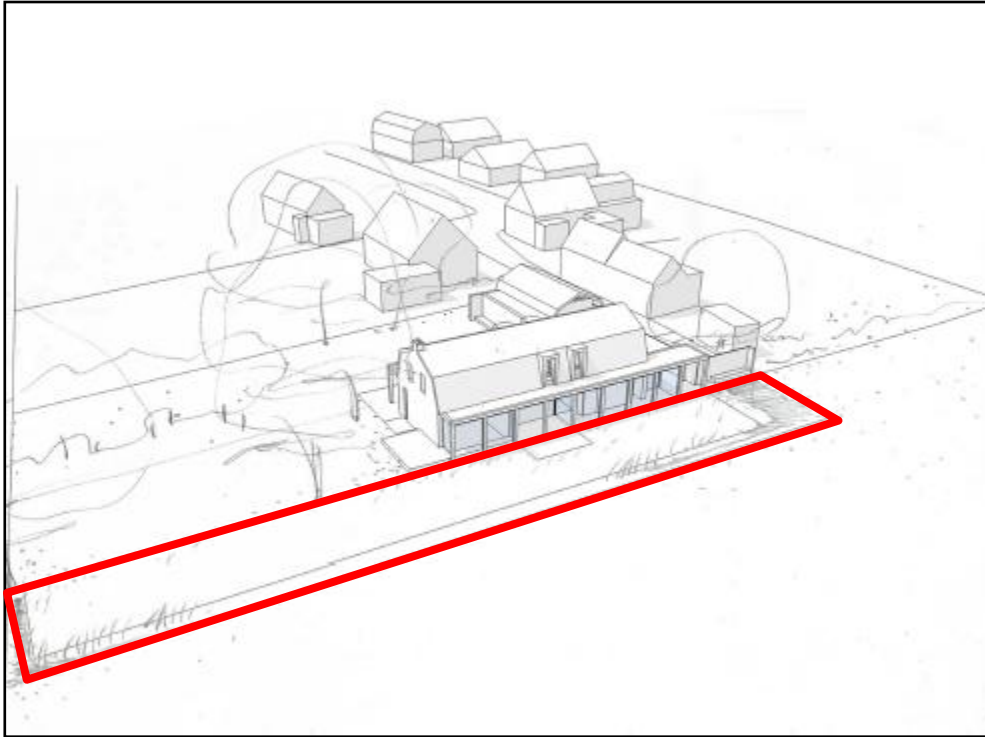
De nieuwe garage krijgt een oppervlakte van ca. 50 m² en de bijkeuken een oppervlakte van ca. 12,50 m². Deze bijgebouwen liggen op ca. 3 meter vanaf de erfgrens langs de Eindstraat. De nieuwe bijgebouwen komen op dezelfde plaats als de huidige bijgebouwen bij de bestaande woning. In het bestemmingsplan is dit gedeelte van het erf, ondanks het feit dat er al bijgebouwen staan, niet voorzien van de functieaanduiding "erf". Het gedeelte van het perceel met de aanduiding "erf" ligt in het verlengde van de achtergevel van het huidige bouwvlak in het bestemmingsplan.

Doordat de nieuwe garage en bijkeuken op dezelfde plaats komen als de huidige bijgebouwen heeft dit geen nadelige ruimtelijke gevolgen. De afstand tot de naburige woningen blijft namelijk gelijk aan de bestaande situatie. Tevens wordt het ruimtelijk beeld langs de Eindstraat niet aangetast, maar behoudt het zijn intimiteit met bebouwing die dicht op de weg is geplaatst. De oppervlakte van de nieuwe garage en bijkeuken blijft met ca. 62,50 m² ruim binnen de maximale maat van 90 m² voor bijgebouwen uit het vigerende bestemmingsplan. Ook de goot- en bouwhoogte blijven binnen de kaders van het bestemmingsplan.



Onderbouwing extra strook bij het woonperceel

Aan de oostzijde zal een extra strook van ca. 400 m² aan het woonperceel worden toegevoegd. Op deze wijze staat de nieuwe woning niet meer direct op de perceelsgrens, maar is deze ook aan de oostzijde voorzien van een tuin. In deze strook zijn geen bijgebouwen toegestaan. De landschappelijk inrichting van de strook zal aansluiten bij de openheid en weidsheid van het omringende agrarische landschap.



Conclusie

Door het nieuwe bouwplan krijgt het einde van de Eindstraat een kwalitatieve opwaardering. De huidige verouderde bebouwing zal worden vervangen door een nieuwe woning met garage. De nieuwe ruimtelijke opzet past stedenbouwkundig goed in de omgeving en geeft juist meer ruimte aan de Eindstraat, waarbij wel de intimiteit behouden blijft. Het nieuwe bouwplan heeft geen nadelige effecten voor de omliggende woningen op het gebied van uitzicht, privacy en woongenot.

3. BELEID

De bouw van een woning op dit perceel past in het vigerende bestemmingsplan en past daardoor in het ruimtelijk beleid van de gemeente Sluis. Alleen voor de verschuiving van het bouwvlak en de uitbreiding van het woonperceel is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een nadere toetsing aan het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid is niet noodzakelijk.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu en bedrijf

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

In brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand tot gevoelige inrichtingen zoals woningen.

De ontwikkeling betreft de vervangende nieuwbouw van een woning. In de nabijheid van de geprojecteerde woning zijn geen bedrijven gelegen.

4.2 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt. Indien er een bestemming is gepland binnen de zone dient verantwoording te worden opgesteld voor het groepsrisico.



Uitsnede risicokaart Zeeland met het plangebied in de rode cirkel

Transport over water

In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water is er in Terhofstede geen water aangegeven als hoofdvaarweg. Dit betekent dat binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen vaarweg is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over de weg

In de nabijheid van het plangebied zijn geen routes aanwezig waar transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Inrichtingen

De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen betreft geen gevoelig inrichting en de beoogde ontwikkeling zal ook geen nadelige gevolgen hebben voor de externe veiligheid. Nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3 Akoestiek

Kader

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Onder geluidgevoelige functies wordt verstaan:

- woningen;
- geluidgevoelige terreinen, terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemeen, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg of woonwagendstandplaatsen;
- andere geluidsgevoelige terreinen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen; andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in het Besluit geluidhinder.

Conclusie

De wegen in de omgeving van het plangebied maken onderdeel uit van de bebouwde kom van Terhofstede, dat is aangewezen als 30 km/uur gebied. Een akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Het bouwplan betreft het verplaatsen van een bestaande woning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Het plan heeft daardoor geen invloed op de luchtkwaliteit.

4.8 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet tenminste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Bij de nieuwbouw van de woning vindt geen functiewijziging plaats. Het perceel heeft al de bestemming Wonen.

4.9 Water

Kader

Europese kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Waterbeleid in de 21e eeuw

De rijksnota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Nieuwe plannen en projecten moeten daarom worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet tenminste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse gebruiksvormen van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan (en voorgestelde maatregelen) voor ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevend kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- doelmatig beheer van de waterketen;
- werkzaamheden slim combineren;
- het waterschapsbestuur.

De doelstellingen van het 'oude' Nationaal Bestuursakkoord blijven van kracht.

Watertoets

Doel van het watertoetsproces is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij ruimtelijke plannen of besluiten.

In het kader van de watertoets is het formulier watertoetsproces hieronder ingevuld. Dit kan ter toetsing aan het waterschap worden voorgelegd.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is niet gelegen in de nabijheid van 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 betreft de sloop van een bestaande woning en de nieuwbouw van een nieuwe woning. Er vindt geen toename van het verhard oppervlakte plaats op het perceel.</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 overstorten.	<i>De nieuwe woning zal aansluiten op dezelfde riolering als de bestaande woning. Het hemelwater wordt aan de terreingrens nabij de Eindstraat gescheiden van de droogweerafvoer aangeboden. Het hemelwater en het vuilwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Wanneer een gescheiden systeem aangelegd wordt, kunnen hemelwater en vuilwater gescheiden worden. De voorkeur gaat uit naar het bekijken van de mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen op een nabij gelegen sloot of greppel.</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>Er is geen sprake van dergelijke milieucontouren binnen het onderhavige plangebied.</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 wat van het dak van de woning komt zal afzonderlijk op het bestaande riool aangeboden worden. Wanneer een gescheiden systeem aangelegd wordt, kunnen hemelwater en vuilwater gescheiden worden. De voorkeur gaat uit naar het bekijken van de mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen op een nabij gelegen sloot of greppel.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het betreft een kleine ontwikkeling (woning) binnen bestaand bebouwd gebied, er is geen open water binnen het plangebied gelegen. Dit onderdeel is niet van toepassing</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het betreft een kleine ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Het betreft een kleine ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied waar geen problemen op dit gebied bekend zijn. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Er is geen oppervlaktewater in het plangebied zelf gelegen. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Hemelwater en vuilwater worden op het bestaande riool geloosd. Het plan heeft geen invloed op de kwaliteit van het grondwater.</i>
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>Het plan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>Deze ontwikkeling is niet nabij een waterloop of ander oppervlaktewater gelegen. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Er is geen sprake van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap in het onderhavige plangebied. Dit onderdeel is niet van toepassing.</i>

4.7 Flora en fauna

Beleid en normstelling / toetsingskader

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Terhofstede en vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. De planlocatie maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan voorziet in de vervangende nieuwbouw van een woning op een bestaand woonperceel. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen algemene natuurwaarden (zoogdieren) en broedvogels.

Onderzoek

Beschermde soorten

Op grond van foto's en algemene kennis van de natuurwaarden in de regio worden geen beschermde soorten in het plangebied verwacht. Het plangebied betreft het bestaande woonperceel, waar de bestaande woning vervangen zal worden door nieuwbouw.

In de directe omgeving kunnen broedvogels aanwezig zijn. Het gedeelte van het perceel waar de nieuwbouw plaats zal vinden is ongeschikt als nestplaats. Het gebied vervult geen functie als leefgebied voor algemene soorten zoogdieren (mol, huisspitsmuis en veldmuis). Het gebied is ongeschikt als landbiotoop van amfibieën. Het gebied is als gevolg van ligging, inrichting en beheer ongeschikt als verblijfplaats van overig beschermde soorten en van de zwaar beschermde soorten, die staan vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 (algemene soorten) waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische hoofdstructuur geen beletsel vormen voor de ontwikkeling.

4.8 Archeologie

Archeologische toets

Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Sluis blijkt dat het plangebied voor het Laagpakket van Walcheren in categorie 5 valt, met een vrijstelling van 1.000 m². Voor de overige kaartlagen geldt dat er geen verwachting geldt. Het bouwplan heeft een oppervlakte kleiner dan 1.000 m². Een nader onderzoek naar archeologische waarden is op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Sluis niet noodzakelijk.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Sluis geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als de kosten via het exploitatieplan in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen. In onderhavige situatie is dit laatste punt van toepassing, gelet op de geringe afwijking van het bouwplan. Derhalve worden de kosten door middel van de legesverordening in rekening gebracht. Tevens komen de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de omgevingsvergunning wordt voor een ieder ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en de Awb wordt voor deze omgevingsvergunning gevolgd.

BIJLAGEN