

Ruimtelijke Onderbouwing Roeselaerestraat 25 Sint Kruis



Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 25 juli 2022

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	4
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Sectorale aspecten	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie	9
3.3	Archeologie	10
3.4	Mobiliteit en parkeren	11
3.5	Technische infrastructuur	11
3.6	Bodem	11
3.7	Geluid	12
3.8	Luchtkwaliteit	13
3.9	Externe veiligheid	13
3.10	Omliggende functies	14
3.11	Waterparagraaf	14
4.	Economische uitvoerbaarheid	17
5.	Maatschappelijke haalbaarheid	17
5.1	Procedure	17
5.2	Conclusie	17

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Roeselaerestraat 25 te Sint Kruis een woning met bijgebouw in eigendom. De huidige bebouwing is verouderd en zal gesloopt worden. Initiatiefnemer zou graag een woning realiseren welke voldoet aan de huidige eisen van deze tijd. Met andere woorden een woning welke voldoet aan de huidige wooneisen en gangbare maatvoeringen passend binnen het straatbeeld. De nieuwbouw van een woning is al mogelijk op het perceel echter wil initiatiefnemer de woning realiseren op een andere locatie binnen het perceel met een maximale goothoogte van 6 meter. Een gewijzigde situering en bouwhoogte is noodzakelijk om het perceel optimaal in te kunnen richten en de gewenste woning te kunnen bouwen.

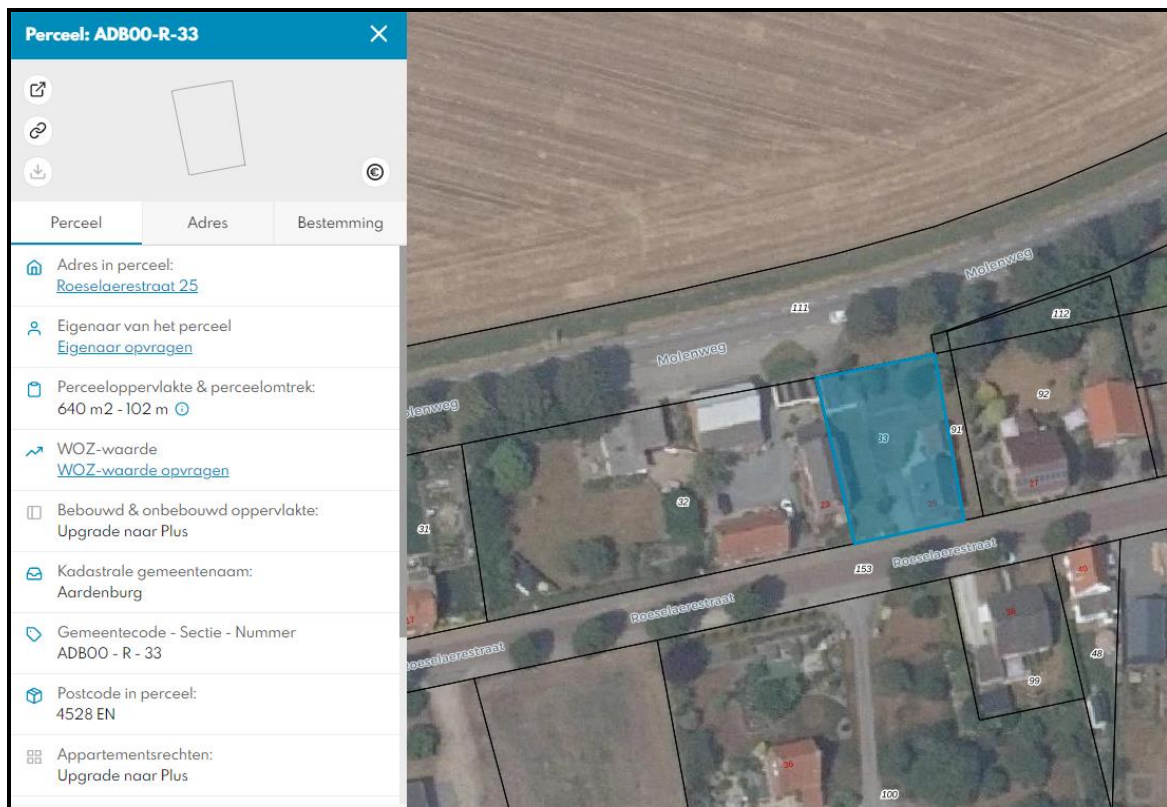
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Gelet op de geringe afwijking en gezien het huidige straatbeeld is de woning passend op deze locatie.

Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.1 Huidige situatie

De Roeselaerestraat 25, kadastraal bekend gemeente Aardenburg, sectie R nummers 33, is gelegen in de kern Sint Kruis. De huidige woning is gelegen in een lint van andere burgerwoningen. Op de locatie staat momenteel een oud woonhuis met bijgebouw. Zowel het aangrenzende perceel Roeselaerestraat 23 als het perceel Roeselaerestraat 27 zijn bestemd met woondoeleinden.



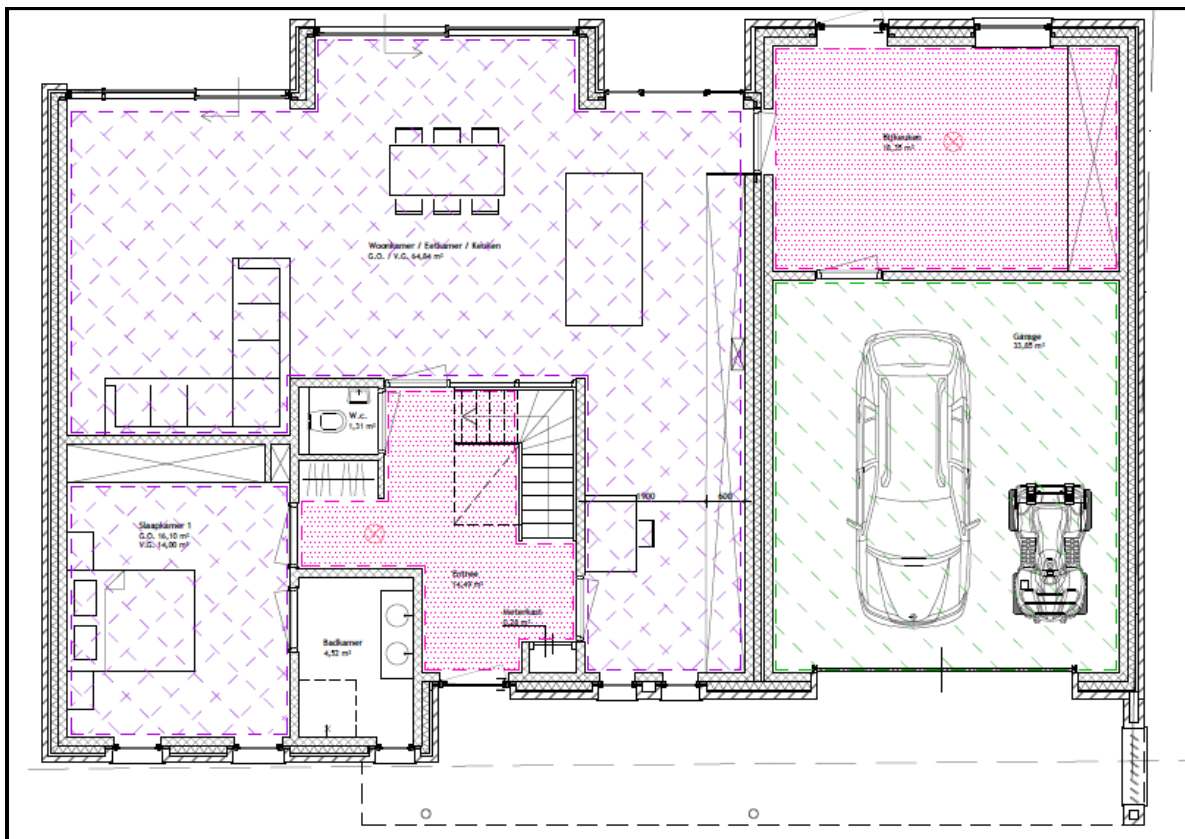
Figuur 1: Roeselaerstraat 25 Sint Kruis (Kadastralekaart.com).

1.2 Het plan

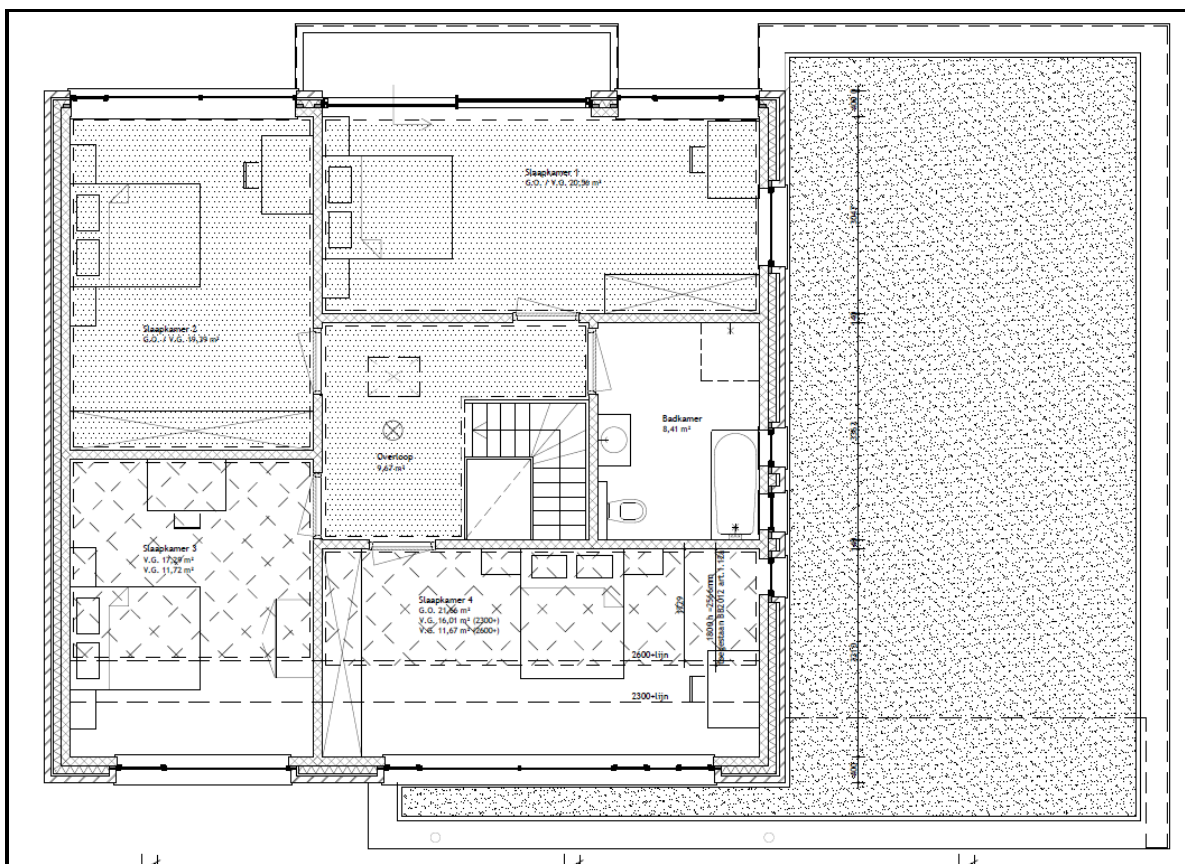
Het initiatief is er op gericht om een woning te realiseren met twee verdiepingen. Op de begane grond is een woonkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken, hal, slaapkamer, badkamer, toilet en inpandige garage, zie figuur 2. Op de eerste verdieping zijn een overloop, vier slaapkamers en een badkamer aanwezig.



Figuur 2: Voorgevel nieuwe situatie



Figuur 3: Begane grond



Figuur 4: 1^e verdieping

Om de woning goed op het perceel te positioneren en de woning te laten voldoen aan de huidige eisen van deze tijd is het noodzakelijk de woning buiten het bouwvlak te realiseren. Daarnaast is de huidige maximale goothoogte van 3,5 meter niet voldoende. Het bouwplan gaat uit van een goothoogte van 6 meter. Tevens is een bijgebouw, gezien de totale oppervlakte van het perceel, van 90 m² toegestaan bij percelen groter dan 1.000 m². De woning zal worden gebruikt voor permanent gebruik en niet voor recreatieve verhuur. De woning sluit met deze bouwvoorschriften aan bij de naastgelegen woning op Roeselaerestraat 23. Om de woning mogelijk te maken is afwijken van het bestemmingsplan dan ook noodzakelijk.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

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

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: '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 gewenste ontwikkeling betreft de sloop en herbouw van een burgerwoning. Afwijking van het geldende bestemmingsplan betreft de overschrijding van het aangegeven bouwvlak en het aanpassen van de maximale goothoogte. De gronden waar de uitbreiding op plaats vindt zijn reeds

bestemd voor wonen. Er worden geen woningen toegevoegd. Het huidige bouwvlak biedt reeds de mogelijkheid voor de bouw van 1 woning. Het plan heeft daardoor geen invloed op de regionale woningmarktafspraken.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent de oppervlakte van bouwvlakken of de maximale goothoogte. Wel stelt zij dat zorgvuldig ruimtegebruik belangrijk is. Tevens is van belang dat de woning wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom en niet het buitengebied waardoor de gemeente een grotere beleidsvrijheid geniet. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Omgevingsverordening 2018

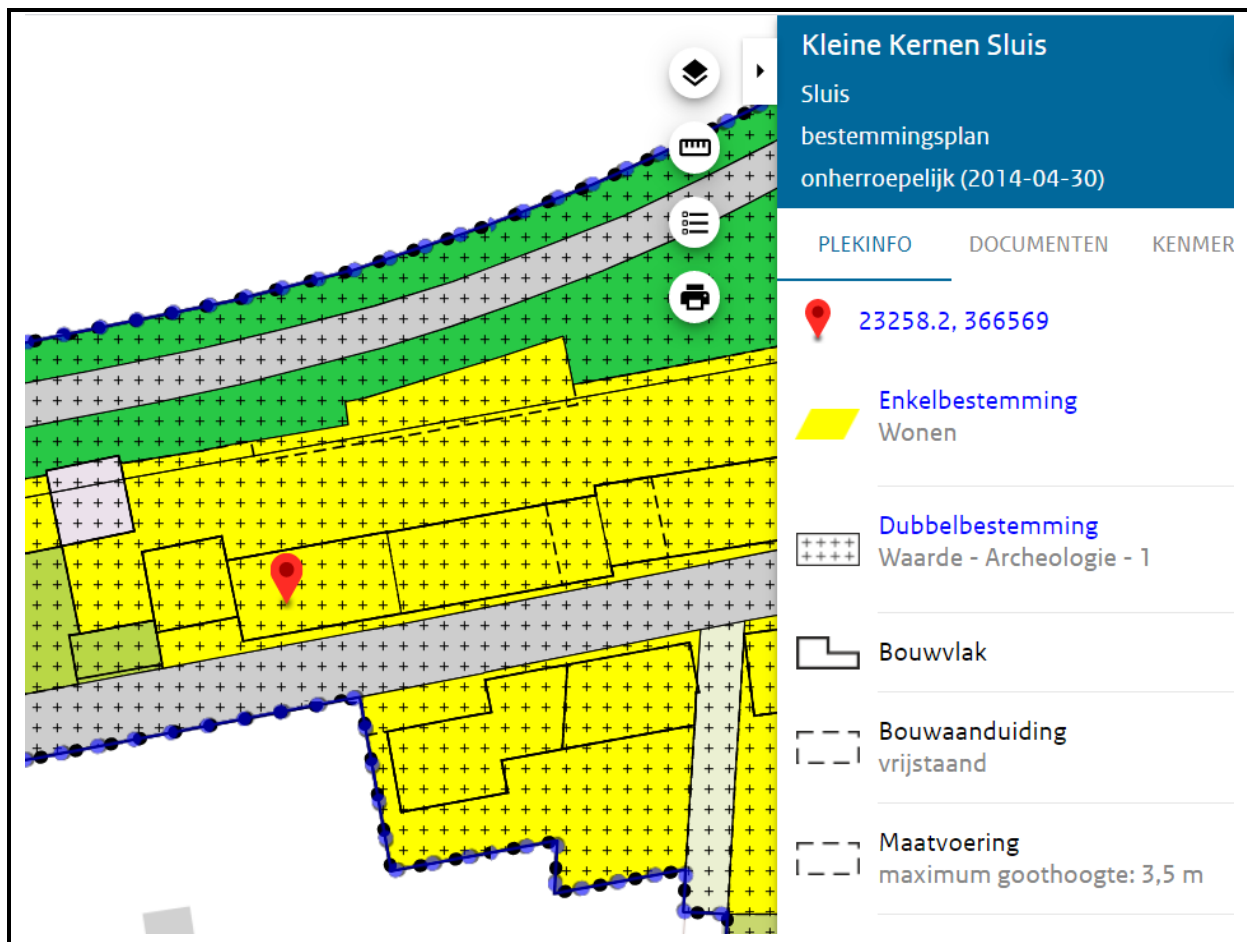
Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is wel gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Echter betreft de Roeselaerestraat een binnendijk waardoor de afwegingszone (artikel 2.27) niet van toepassing is.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op de gronden van de woning aan de Roeselaerestraat 25 is het bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis (vastgesteld 27 oktober 2016) van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming "Wonen" en beschikt over een bouwvlak. Op het perceel is tevens de dubbelbestemming Archeologie 1b. Specifiek zijn de aanduidingen maximale goothoogte 3,5 meter en bouwaanduiding vrijstaand opgenomen.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Het perceel van initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om binnen het bestaande bouwvlak één woning te realiseren. Er is momenteel ook één woning binnen dit perceel aanwezig. De nieuwe woning wordt op gelijke hoogte van de voorgevelrooijlijn van de woning aan de Roeselaerestraat 23 gepositioneerd. Tevens wordt als goothoogte de goothoogte van deze woning toegepast. Om het initiatief mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. In een overeenkomst zullen de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

3. Sectorale 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.

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De te slopen woning is in het kader van de PIW subsidie al beoordeeld als een te slopen object. De woning biedt geen mogelijkheid voor de huisvesting van vogels en of vleermuizen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hier buiten. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 5,23 kilometer. Dit betreft het Natura 2000 gebied het Groote Gat. De geplande activiteiten worden uitgevoerd op geruime afstand van de Natura 2000 gebieden. De gewenste ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de kwalificerende waarden.).

Het plangebied is eveneens niet gelegen in de omgeving (binnen 100 meter) van een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. De bouw van een woning was reeds mogelijk, de bestemming waarop de woning wordt gebouwd betreft reeds woondoeleinden. Enkel de overschrijding van het bouwvlak met circa 5 meter en de aanpassing van de goothoogte resulteert in een wijziging.

Gezien de aard van het plan en gezien het huidige gebruik van de locatie, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het de kern Sint Kruis, waarbij de Roeselaerestraat de doorgaande straat vormt. Sint Kruis is gelegen op zuidelijk dekzandgebied en heeft daarmee wat betreft landschapstype een afwijkende vorm dan het overgrote deel van West Zeeuws Vlaanderen. Ten noorden van het plangebied is het kenmerkende landschapselement de Sint Pietersdijk. De karakteristieke lintbebouwingsstructuur is aan te merken als landschappelijk waardevol. Aan de overzijde van de straat is Roeselaerestraat 36 (boerderij) als niet historisch beoordeeld.

De verplaatsing van de woning heeft een geringe impact, nu de afmetingen van de nieuw te bouwen woning nagenoeg dezelfde zijn als die van de naastgelegen woningen aan de Roeselaerestraat 23. Hiermee blijft de evenwichtige bebouwingsstructuur zo goed mogelijk behouden. Daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door burgerwoningen. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. De gewenste ontwikkeling resulteert niet in een aantasting van cultuurhistorische belangen in de omgeving.



Figuur 4: Uitsnede CHS-kaart geoweb

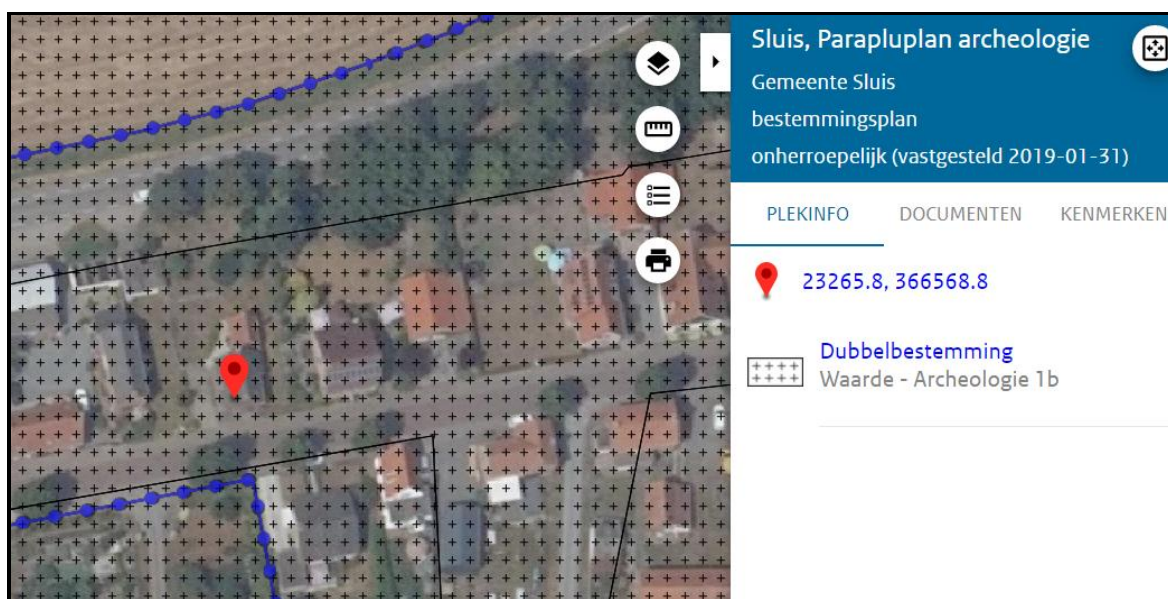
3.3 Archeologie

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 ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming Archeologie-1b, zie figuur 5. Grond-of graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter tot een oppervlakte van 100 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft de bouw van een woning. De bodemverstoring dieper dan 40 cm zal bij de totale bouw kleiner zijn dan 100 m², namelijk 47 m². Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In geval van toevallsvondsten bij de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw dient dit conform artikel 5.7 van de Erfgoedwet gemeld dienen te worden bij de minister dan wel het bevoegde gezag de gemeente Sluis.



Figuur 5: Uitsnede CHS-kaart geoweb

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Roeselaerestraat, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke in westelijke richting uitkomt in centrum Sint Kruis en in oostelijke richting naar de grens naar België en de ontsluitingsweg richting Waterlandkerkje/Oostburg. De Roeselaerestraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en kent enkel een functie voor bestemmingsverkeer.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer aangezien het aantal wooneenheden gelijk blijft. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Er is voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal twee auto's.

3.5 Technische infrastructuur

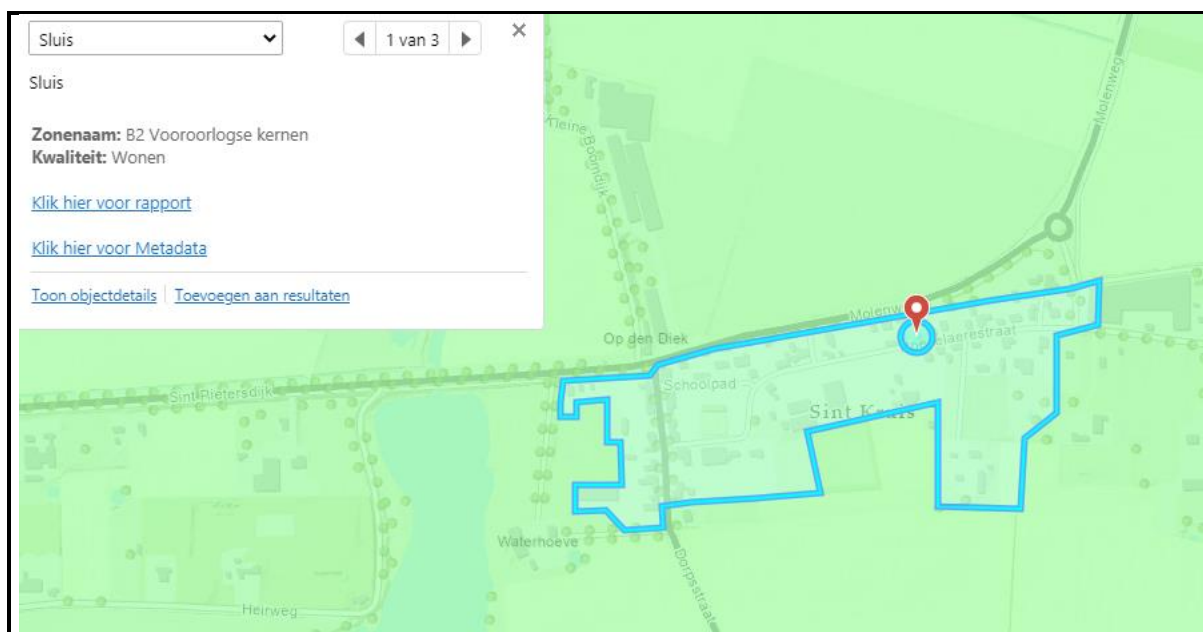
De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (riool, water, elektra). Ten behoeve van de woning is de bestaande woning reeds aangesloten op deze aanwezige voorzieningen. Deze blijven ook behouden nu een gedeelte van de woning wordt verwerkt in de nieuwe woning.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek.

Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een woning op een reeds bestaande woonbestemming. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als wonen, zie figuur 6. Binnen het plangebied van initiatiefnemer zijn geen historische-milieuinformatie aanwezig en dient geconcludeerd te worden dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.



Figuur 6: Uitsnede kaart Bodemkwaliteitskaart Zeeland (Geoweb 2018)

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt na sloop van de bestaande woning een nieuwe burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Tevens is een ontheffing mogelijk tot 53 dB.

De Roeselaerestraat is een straat binnen de bebouwde kom van Sint Kruis en er geldt een maximale snelheid van 30 kilometer per uur. Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet toenemen. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg reeds gerealiseerd. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is er geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving. Aan de gestelde norm van 48 dB kan worden voldaan.

3.8 Luchtkwaliteit

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM7) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM7 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM7). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m3;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m3;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De bouw van de woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

3.9 Externe veiligheid

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

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 de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is 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.

De locatie is gelegen in een woongebied. In de directe omgeving is geen bedrijvigheid aanwezig. Aan de richtafstanden wordt dan ook voldaan. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Ter plaatse van de nieuwe woning zal geen onacceptabele milieuhinder ontstaan. Eveneens levert de woning geen beperking op voor de omliggende bedrijfsactiviteiten.

3.11 Waterparagraaf

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. De watertabel is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en zal deze beoordelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	

	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>Dakopper vlak</td><td>122</td><td>215</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>77</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>Wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>In de huidige situatie wordt hemelwater van de bestaande woning geloosd op het riool. De woning met bijgebouw wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Bestaande verharding wordt verwijderd. Extra waterberging is noodzakelijk voor de toevoeging van 16 m2 zijnde 16x0,147=2,4 m3. Aangrenzend op het terrein (noordzijde) ligt een sloot die initiatiefnemer wil verbreden in overleg met het waterschap.</i>		huidige situatie	na realisa tie		Dakopper vlak	122	215	1	dichte bodemver harding	77	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	Wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
Dakopper vlak	122	215	1																		
dichte bodemver harding	77	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
Wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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>Vuilwater vanuit de bestaande woning is aangesloten op de riolering. De nieuwe woning zal ook aangesloten worden op de riolering.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i>																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>																				

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De bestaande naastgelegen sloot zou iets verbreed kunnen worden indien noodzakelijk.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De Roeselaerestraat is een dijk met dijkhuisjes aan één zijde van de dijk. De sloot aan de andere zijde blijft bereikbaar voor onderhoud. Aan de westzijde van het perceel is tevens een sloot gelegen. Deze sloot blijft vrij van bebouwing en zal tevens verbreed worden voor extra waterberging.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Roeselaerestraat. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Nee op dit moment is reeds een woonhuis aanwezig, deze wordt gedeeltelijk gesloopt en er wordt een woning voor teruggebouwd.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs het Roeselaerestraat. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i>

Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>De woning wordt binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>
---	---

4. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de realisatie van een of meer woningen is een exploitatieplan verplicht.

Het realiseren van een nieuwe woning is een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daarom dient voor deze ontwikkeling een intentie- en anterieure overeenkomst gesloten te worden.

5. Maatschappelijke haalbaarheid

5.1 Procedure

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na deze periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen waardoor de aanvraag ongewijzigd wordt vastgesteld. Na vaststelling wordt de aanvraag opnieuw gedurende 6 weken ter visie gelegd.

5.2 Conclusie

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