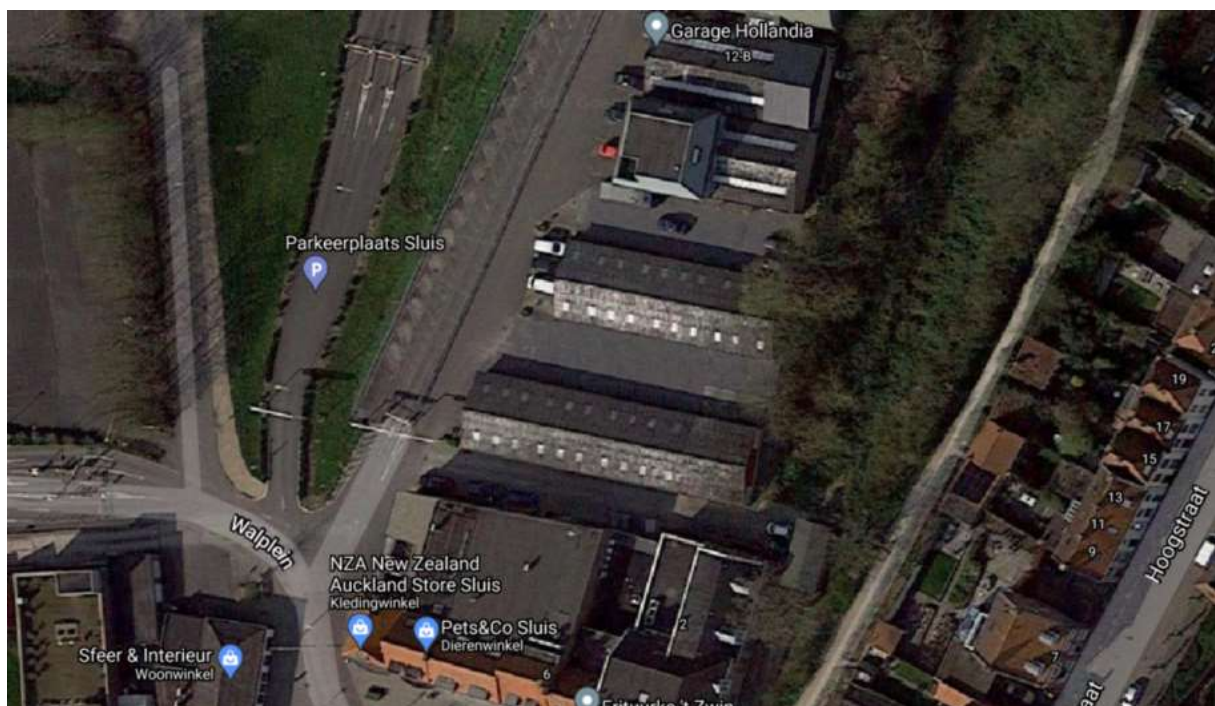


Ruimtelijke Onderbouwing Garageboxen Walplein 12c Sluis



Opsteller:
Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 24 december 2021/20 april 2022
Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	5
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
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	10
3.5	Technische infrastructuur	10
3.6	Bodem	10
3.7	Geluid	11
3.8	Luchtkwaliteit	11
3.9	Externe veiligheid	12
3.10	Omliggende functies	12
3.11	Waterparagraaf	12
4.	Economische uitvoerbaarheid	15
5.	Maatschappelijke haalbaarheid	15
	Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening	
	Bijlage 2. Quickscan natuurwetgeving	
	Bijlage 3. Archeologisch onderzoek	

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan het Walplein 12c te Sluis een tweetal units met garageboxen in eigendom. Het plan is om deze units te vernieuwen en te verhogen. Op 13 juli 2021 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan om de garageboxen te vervangen door (hogere) nieuwbouw van garageboxen. De huidige bebouwing is gedeeltelijk verouderd en in slechte staat. Deze bebouwing zal worden gesloopt. Op dezelfde locatie zal de nieuwbouw worden gerealiseerd. Het bebouwd oppervlak van de bebouwing blijft daarmee gelijk aan de huidige situatie. Om te voldoen aan de huidige standaard heeft de initiatiefnemer verzocht om de nieuwbouw van de garages hoger uit te kunnen voeren, zodat meer ruimte ontstaat voor opslag en berging van huishoudelijke zaken, een functie die in de beheersverordening ook reeds aan de garageboxen is toegekend.

Op grond van de vigerende beheersverordening "Kom Sluis" hebben de percelen de bestemming "Autoboxen". Het perceel heeft dus reeds een passende bestemming. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt echter 3 meter. Omdat de nieuwbouw een hoogte krijgt van iets meer dan 5 meter dient een procedure te worden doorlopen.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 sub c 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 zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

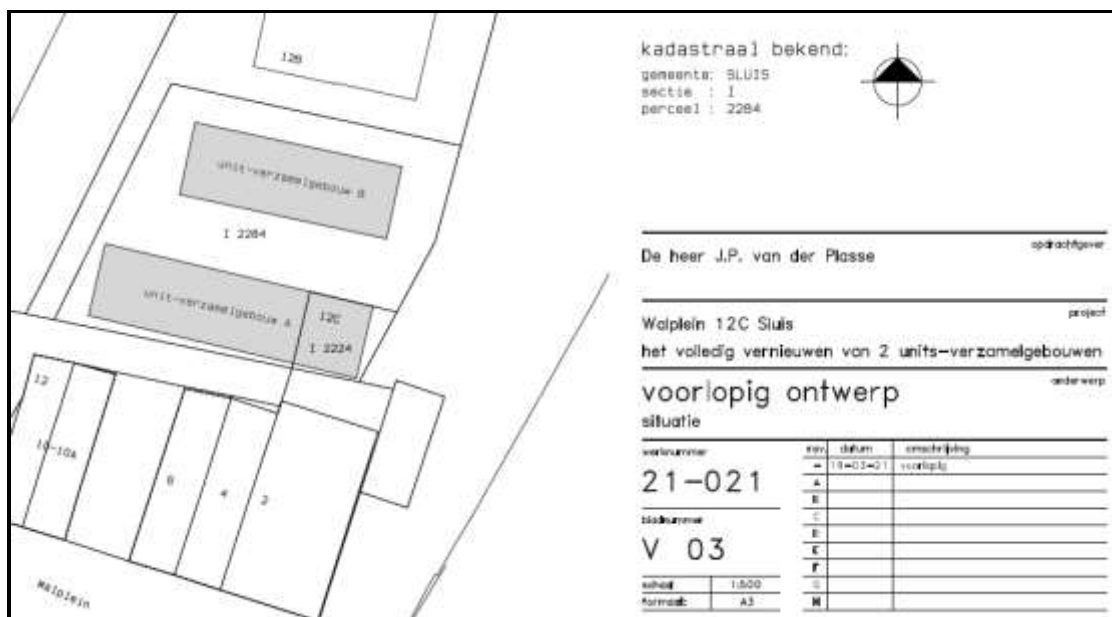
Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing 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

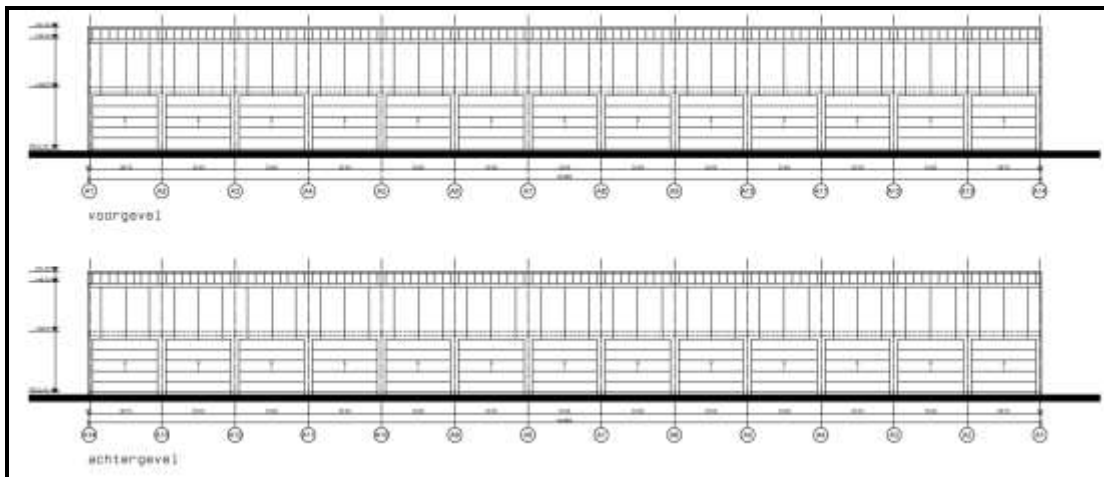
Walplein 12c, kadastraal bekend gemeente Sluis, sectie I nummers 2224 en 2284, is gelegen aan de rand van de kern Sluis, achter de bebouwing die de noordelijke wand van het Walplein vormt. De bebouwing aan het Walplein heeft nagenoeg geen zicht op de achtergelegen boxen. De zichtlijn van de bebouwing aan het Walplein is echt naar de voorzijde gericht. De oostelijke zijde wordt afgescheiden met een gracht. De woningen aan de Hoogstraat hebben eveneens geen uitzicht op de huidige garageboxen. Op de locatie zelf staan twee gebouwen met in totaal 46 garageboxen (zie figuur 1) De garageboxen worden door de gebruikers benut voor het stallen van voertuigen en de opslag van huishoudelijke zaken. De huidige bebouwing is in slechte staat en aan vervanging toe.



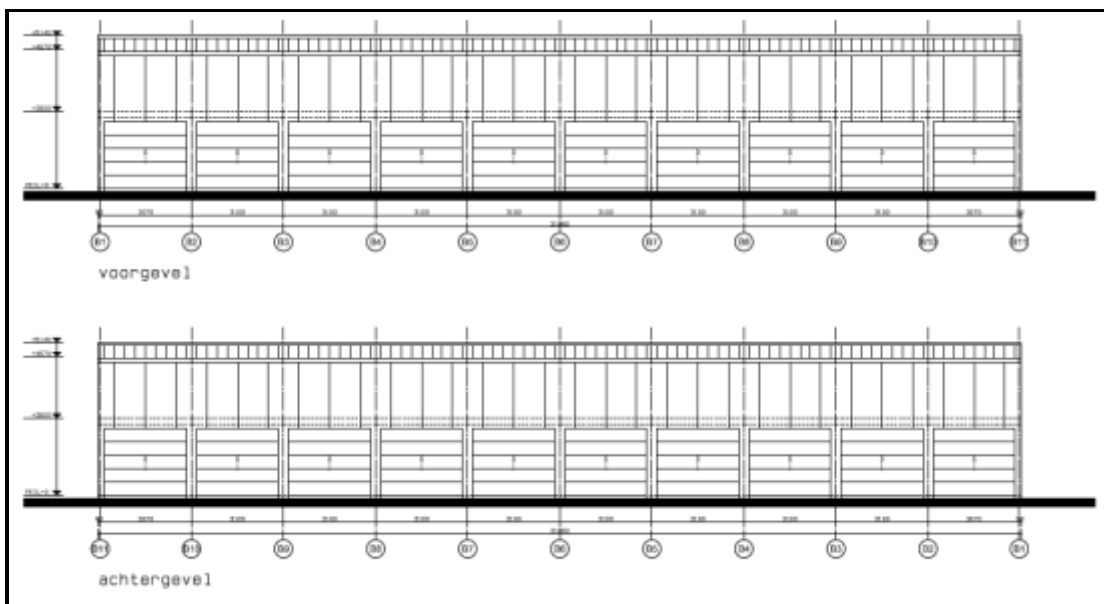
Figuur 1. Bestaande situatie plangebied



Figuur 2: Nieuwe situatie units A en B



Figuur 3: Unit A met 26 boxen



Figuur 4: Unit B met 20 boxen

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de verouderde bestaande units met garageboxen en beperkte opslagruimte te vervangen door een gelijk aantal (46) garageboxen. De huidige staat van de garageboxen is niet meer goed, omvat asbestdaken en is niet meer van deze tijd. Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt door de opslagruimte op de verdieping te verhogen (naar 5,140), waarmee meer aan de huidige eisen wordt voldaan met meer opslagmogelijkheden, elektrische roldeur en elektra. Met de voorgenomen nieuwbouw krijgt het complex een eigentijdse uitstraling, die leidt tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen.

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.

De gewenste ontwikkeling betreft de sloop en herbouw van een complex garageboxen. Afwijking van het geldende bestemmingsplan betreft de overschrijding van de aangegeven hoogte van de bebouwing. De gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt zijn reeds bestemd voor autoboxen. Er worden geen boxen toegevoegd. De footprint van de nieuwe bebouwing blijft dezelfde als die van de te slopen bebouwing.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent garageboxen. Wel dient zorgvuldig ruimtegebruik te worden nagestreefd. Daarvan is hier zeker sprake. De boxen worden gerealiseerd op de plaats van de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De provincie Zeeland ziet toe op de handhaving en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Een ontwikkeling als beoogd is door de beperkte omvang betrekkelijk irrelevant in het licht van de provinciale zorg voor de ruimtelijke kwaliteit. 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

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Waar de structuurvisie zich beperkt tot hoofdlijnen, biedt deze met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan het Walplein geen concrete criteria. De ontwikkeling betreft een kwaliteitsverbetering van de bestaande situatie. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijke beleid.

Beheersverordening "Kom Sluis"

Op grond van de beheersverordening "Kom Sluis" hebben de percelen de bestemming "Autoboxen". De percelen hebben dus reeds een passende bestemming voor de nieuwbouw. Op de plankaart wordt echter een maximale hoogte van 3 meter aangegeven. De nieuwbouw krijgt een hoogte van 5,140 meter. Daardoor is het plan in strijd met de vigerende beheersverordening "Kom Sluis".



Figuur 5: Uitsnede plankaart Kom Sluis

De algemene vrijstellingsbepalingen, zoals opgenomen in artikel 23 van de beheersverordening, geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten af te wijken. De beoogde afwijking bedraagt echter meer dan 10%, zodat deze bevoegdheid in dit geval niet kan worden toegepast. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is afwijken van de beheersverordening noodzakelijk.

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 gebiedsbescherming en soortenbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. Er is gekeken naar het effect van de sloop-, bouw- en aanlegfase en gebruiksfase. Bij de gebruiksfase is gekeken naar situatie waarbij het beoogde project per saldo zelf niet leidt tot een wijziging van de milieueffecten op de omgeving.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie nihil op alle omliggende gebieden. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor de gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk, zie bijlage 1

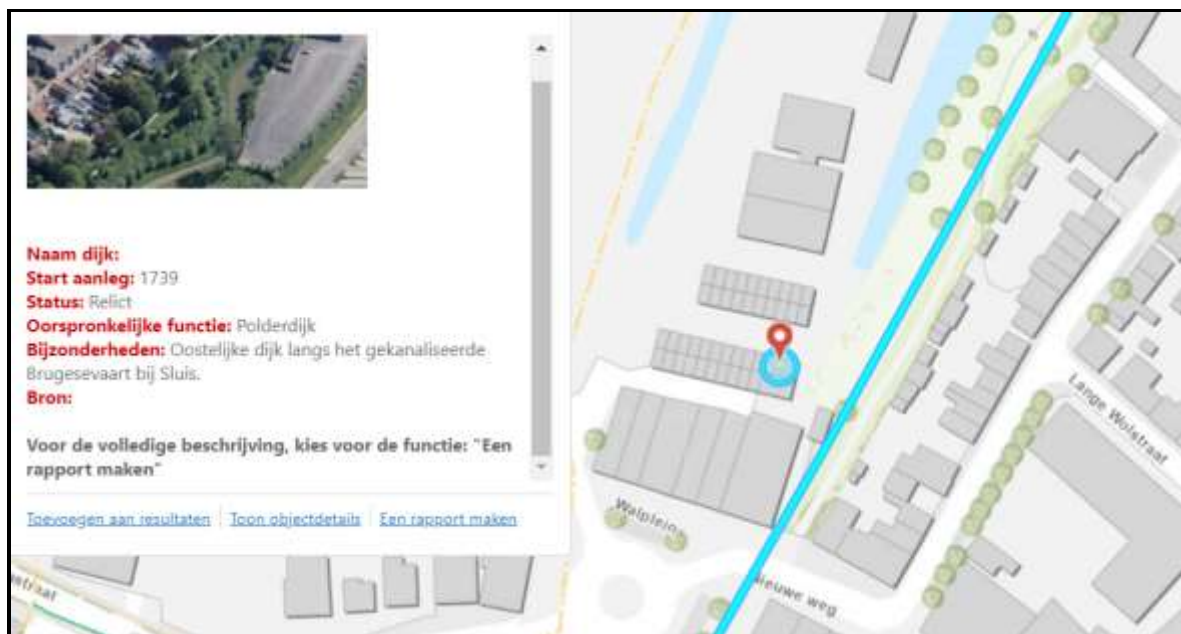
Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader is onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing. De conclusie is dat er in en rondom de garageboxen echter geen mogelijkheden zijn voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en vogels. Voor andere beschermde soorten is het plangebied eveneens niet geschikt, of ze komen niet voor in de directe omgeving. Het onderzoek is uitgevoerd door Adviesbureau Wieland, zie bijlage 2

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.

In het plangebied (perceel) zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig die mogelijk door dit initiatief zouden kunnen worden geraakt. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland, zie figuur 6, duidt in de omgeving enkel de naastgelegen dijk ten oosten van de huidige garageboxen. De bouw van de nieuwe garageboxen vindt plaats op dezelfde locatie en afstand als de huidige garageboxen. De gewenste ontwikkeling resulteert niet in negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

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.

Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In het vigerende bestemmingsplan "Kom Sluis" heeft het plangebied de aanduiding "waarde archeologie 1a". Op deze gronden mag worden gebouwd mits de verstoring van de bodem beperkt blijft tot 0,4 meter beneden het bestaande maaiveld (peil) en niet meer bedraagt dan 50 m² (art.4.2.2 a). In alle andere gevallen dient een ontheffing te worden gevraagd op basis van archeologisch onderzoek. Het bepaalde is niet van toepassing bij vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering (art.4.2.2 b).

Het bouwplan verstoort meer dan de 50 m² vrijstellingsgrond. Archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Artefact en de rapportage is bijgevoegd als bijlage 3. Geconcludeerd wordt dat vervolgonderzoek voor de huidige planvorming niet noodzakelijk is.

Ondanks dat er bij het vooronderzoek geen behoudenswaardige archeologische waarden werden aangetroffen, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. Artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten en deze direct te melden bij de bevoegde overheid.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van het plangebied verloopt via het Walplein. Het Walplein is centraal gelegen in de kern Sluis. Vanuit de kern zijn allerlei aansluitingen richting Sint Anna ter Muiden, Cadzand en Draaibrug mogelijk. Het plan leidt niet tot een toename van verkeer. Het aantal garageboxen blijft gelijk, het betreft enkel een kwaliteitsverbetering.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (elektra). Deze situatie blijft ongewijzigd.

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 is geen sprake van functiewijziging. Grondafvoer vindt plaats conform het Besluit Bodemkwaliteit.

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 garageboxen eenzelfde aantal boxen op dezelfde locatie teruggebouwd. Ten opzichte van de bestaande situatie verandert er niets voor zover het de geluidsbelasting van de omgeving betreft.

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 vernieuwing van de garageboxen betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling die 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. Aspecten van externe veiligheid zijn hier niet aan de orde.

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.

Er is hier geen sprake van een nieuwe hindergevoelige functie, maar de vervanging van de bestaande functie. De situatie blijft ongewijzigd.

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>780</td><td>780</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>910</td><td>910</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 bebouwing geloosd op het riool. Extra waterberging is niet noodzakelijk. Dakoppervlak en oppervlakte bodemverharding blijven gelijk.</i>		huidige situatie	na realisa tie		Dakopper vlak	780	780	1	dichte bodemver harding	910	910	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	Wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
Dakopper vlak	780	780	1																		
dichte bodemver harding	910	910	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>De huidige situatie blijft gehandhaafd, hemelwater wordt geloosd op het riool.</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. 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 beperkte 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	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>																				

van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Niet van toepassing</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig 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>Niet van toepassing, de nieuwe bebouwing blijft op dezelfde locatie als de huidige bebouwing.</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>	<i>Nee</i>
* na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i>	<i>Nee</i>
* na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i>	<i>Ontsluiting vindt plaats over bestaande infrastructuur</i>
<i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i>	<i>Nee</i>
* na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?	<i>Ja</i>

* 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>	Nee
---	-----

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 mag 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. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

5. Maatschappelijke haalbaarheid

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.