

Ruimtelijke Onderbouwing

Garageboxen Wilgenlaantje ong., Schoondijkse



Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160

Versie: 4 maart 2022

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	5
2.	Planologisch beleidskader.....	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	6
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	11
3.7	Geluid	11
3.8	Luchtkwaliteit.....	12
3.9	Externe veiligheid	12
3.10	Omliggende functies	12
3.11	Waterparagraaf	13
4.	Economische uitvoerbaarheid	15
5.	Maatschappelijke haalbaarheid	16

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

Initiatiefnemer is een groep omwonenden die gezamenlijk de bouw van garageboxen wenst te realiseren. Zij parkeren nu al veelal achter de woningen. De bouw van de garageboxen zorgt hiermee voor een gewenste voorziening en betere invulling van het achterliggende terrein. Het terrein waarop de garageboxen worden gerealiseerd omvat 179 m² en zal worden ingericht met een unit van 1 carport en 6 garageboxen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening "Kleine kernen Sluis" heeft het perceel de bestemming "groen". Het perceel heeft derhalve geen passende bestemming. Om de nieuwbouw te realiseren dient een procedure te worden doorlopen.

Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de verkoop van dit gedeelte van het perceel grond en de realisatie van 1 carport en 6 garageboxen op dit perceel. Op het betreffende gedeelte van het perceel grond is momenteel geen bebouwing aanwezig. Na het realiseren van de unit garageboxen zal 179m² bebouwd zijn.

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.

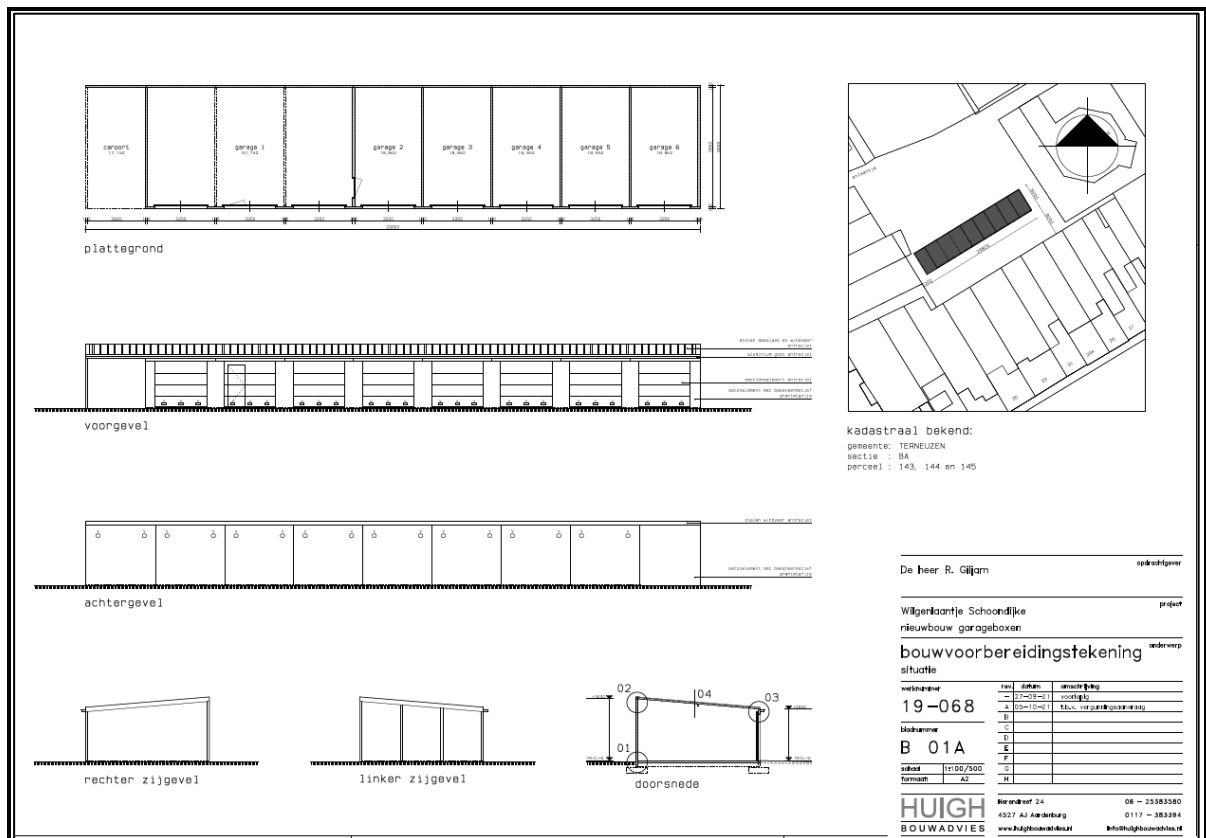
Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing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

Wilgenlaantje ong., kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie ES nummer 1430, is gelegen in een woonwijk van de kern Schoondijke, achter de bebouwing van de Lange Heerenstraat, Prins Bernhardstraat en Prinses Irenestraat. De bebouwing aan voornoemde straten grenzen allen met de achtertuin aan voornoemd perceel aan het Wilgenlaantje. De afsluiting van de tuinen behorend bij deze bebouwing is voornamelijk voorzien van schuttingen, groene hagen of schuren/garages. Hierdoor is er nagenoeg geen zicht op het betreffende perceel. De locatie zelf is begroeid met onkruid en gras (zie figuur 1). Het perceel heeft geen verdere invulling.



Figuur 1. Bestaande situatie plangebied



Figuur 2: Nieuwe situatie unit garageboxen

1.2 Het plan

Het initiatief is erop gericht om voor alle bewoners rondom het perceel een betere invulling te realiseren door een unit met 1 carport en 6 garageboxen te bouwen. De bebouwing zal een oppervlakte van 179 m² beslaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Daarnaast zal een gedeelte van het perceel beschikbaar blijven voor groen. Op het resterende gedeelte groen dienen twee bomen te worden gekapt en hiervoor in de plaats dienen minstens 2 bomen terug te worden geplant. De afstand tussen de garageboxen en het achterliggende percelen (straatbreedte) bedraagt 8 meter, waarmee aan de verzochte minimale afstand van 6 meter wordt voldaan.



Figuur 3: Ligging garageboxen en afstand perceelsgrenzen

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.

De gewenste ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een unit garageboxen. Afwijking van het geldende bestemmingsplan betreft de volledige bebouwing. De gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt zijn momenteel bestemd voor groen. Er wordt een unit van 179m² toegevoegd waardoor 1 carport en 6 garageboxen worden gerealiseerd.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent garageboxen. Wel dient zorgvuldig ruimtegebruik te worden nagestreefd. Daarvan is hier zeker sprake. Het betreft een locatie binnen stedelijk gebied waarbij sprake is van een woonconcentratie. 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,

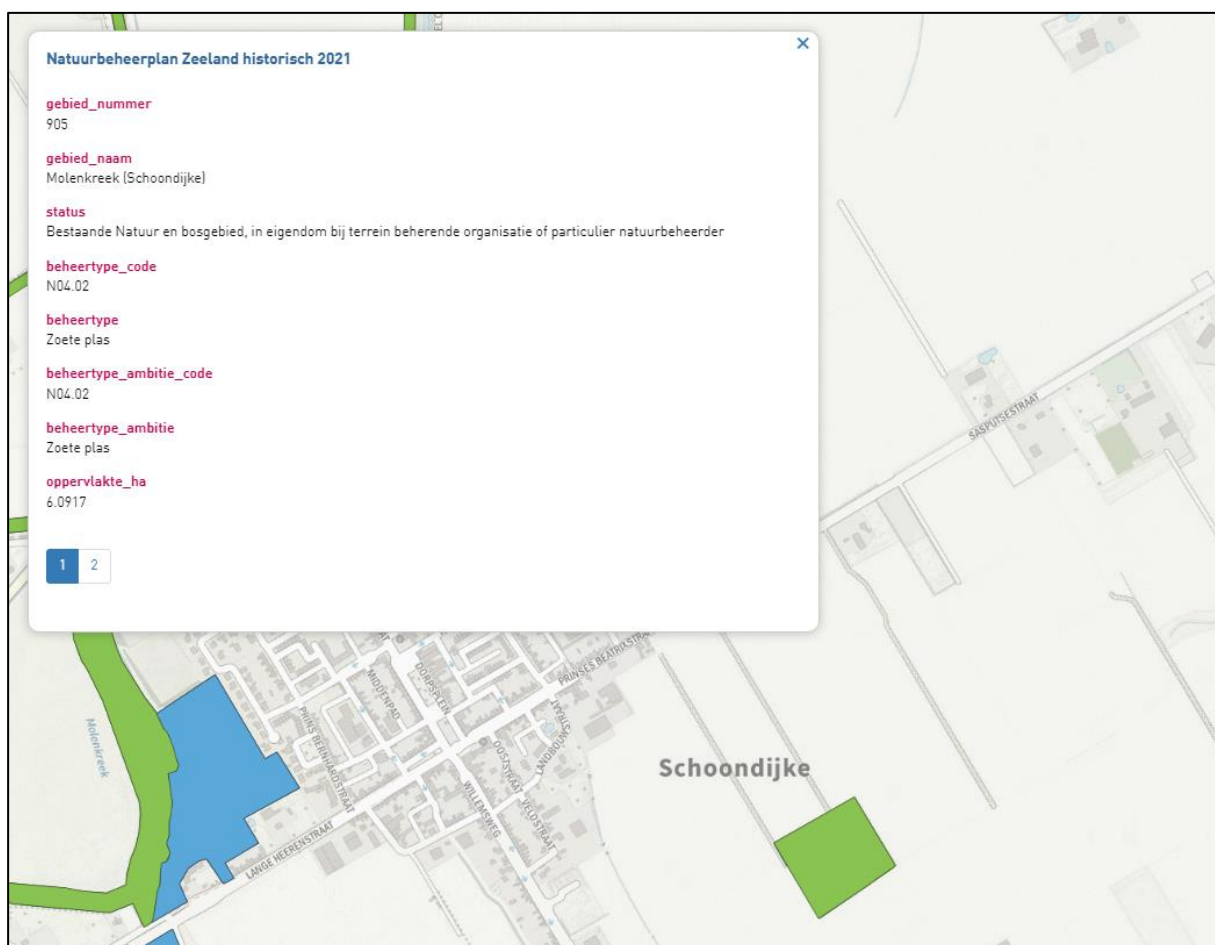
3. Sectorale aspecten

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 hier buiten. Op ruim 300 meter van het plangebied is bestaande natuur aanwezig en op ruim 5.000 meter is natura 2000 gebied aanwezig, namelijk de Westerschelde en het Grote Gat. Er is gekeken naar het effect van de bouw- en aanlegfase en gebruiksfase. Bij de gebruiksfase is gekeken naar situaties waarbij het beoogde project per saldo zelf niet leidt tot een wijziging van de milieueffecten op de omgeving.



Figuur 5: Uitsnede natuurbeheerplan Zeeland

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik feitelijk niet toe, maar uit de berekening van de beoogde situatie blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen

negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding., zie bijlage 1.

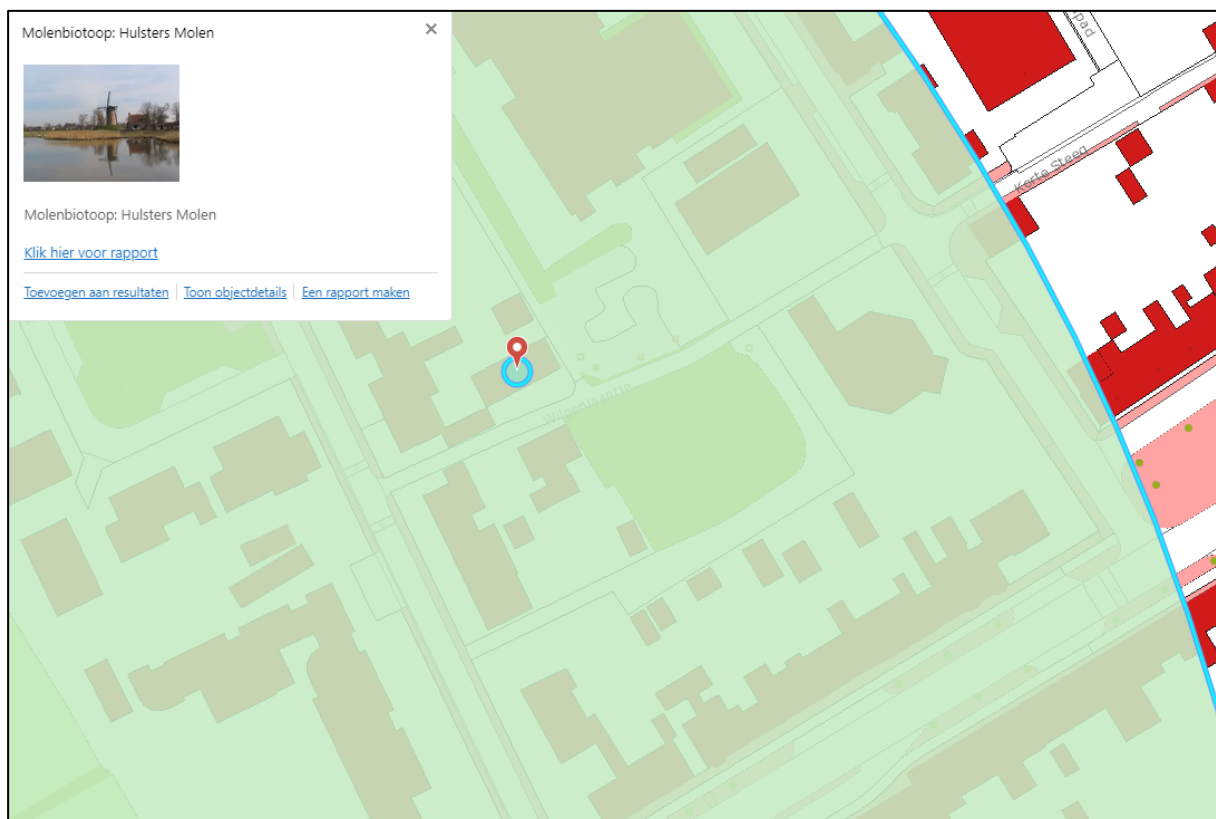
Soorten bescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Het aanwezige grasland heeft geen bijzondere waarden waardoor er geen sprake is van een verstoring van beschermde natuurwaarden.

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 de molenbiotoop Hulsters molen aan ten oosten van de te bouwen garageboxen. De afstand tot de Hulsters molen bedraagt ruim 300 meter. De bouw van de nieuwe garageboxen vindt plaats tussen bestaande bebouwing en zal maximaal 3 meter hoog zijn. Dit is lager dan de omliggende bestaande bebouwing en voldoet tevens aan de maximale nieuwbouwhoogte binnen deze molenbiotoop. De gewenste ontwikkeling resulteert niet in negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

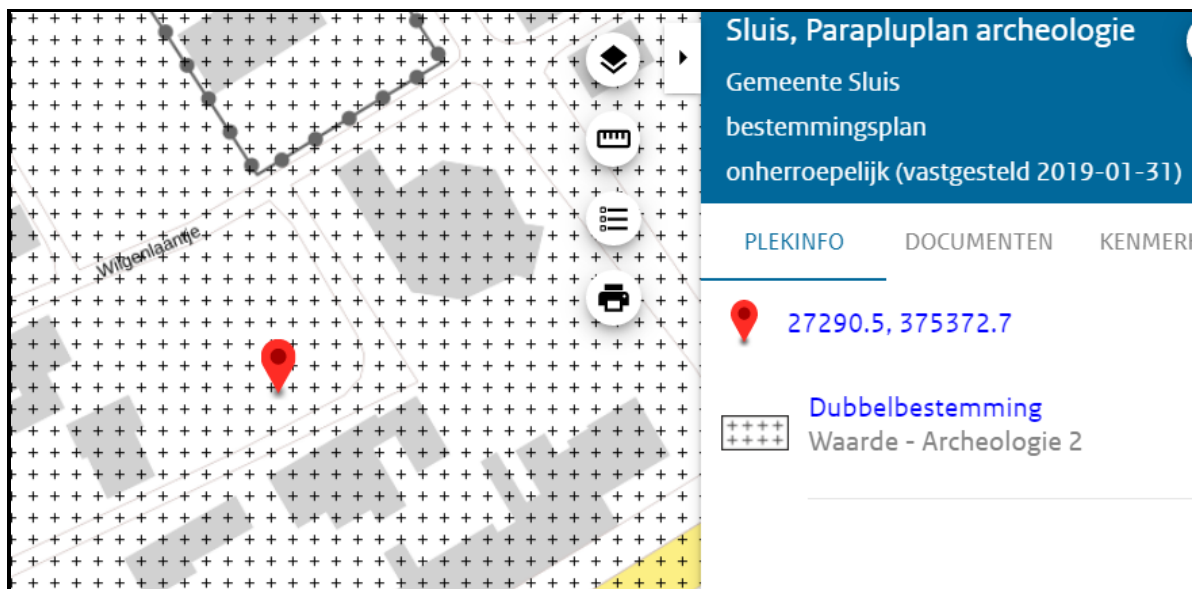


Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

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 1^e herziening "Kleine kernen Sluis" heeft het plangebied de aanduiding "waarde archeologie 2". 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 500 m² (art.4.2.2 a). In alle andere gevallen dient een ontheffing te worden gevraagd op basis van archeologisch onderzoek. De nieuwbouw beslaat een maximale oppervlakte van 179 m² en daarmee wordt voldaan aan de vrijstellingsgrond van 500m². Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Figuur 7: ruimtelijke plannen, parapluplan archeologie

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de toegangsweg vanaf de Prinses Irenestraat, van waaruit je via de doorgaande weg in oostelijke richting naar Oostburg gaat. Het plan leidt niet tot een toename van verkeer omdat de bewoners (inclusief de initiatiefnemers) van de aan het perceel grenzende woningen voornamelijk aan de achterzijde van de woningen parkeren. Nu doen zij dit in de openbare ruimte, na realisatie van de garageboxen zullen zij in de garageboxen parkeren.

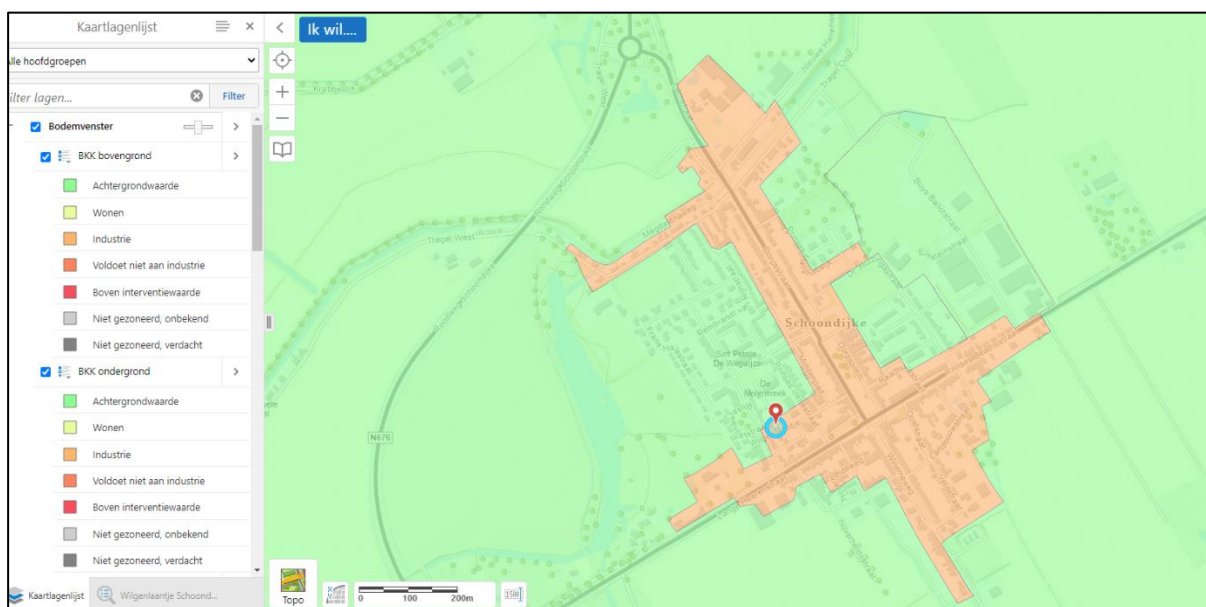
3.5 Technische infrastructuur

De nieuwe boxen worden aangesloten op elektra. Voorzieningen hiervoor zijn in de omgeving aanwezig. Aansluiting op water is niet aan de orde. Grootschalige wijzingen van de technische infrastructuur zijn niet aan de orde.

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 sprake van een functiewijziging. Er vindt graafwerk plaats en er is grond die moet worden afgevoerd. De nieuwe functie is echter garagebox waardoor de toekomstige gebruikers niet dagelijks meer dan twee uur per dag aanwezig zijn. Verkennend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als industrie, zie figuur 8. Wel dient conform het Besluit Bodemkwaliteit onderzoek plaats te vinden indien er sprake is van grondafvoer.



Figuur 8: Bodemkwaliteitskaart Zeeland

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,

wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een unit van 1 carport en 6 garageboxen gebouwd. Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet toenemen. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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 (PM10) 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 (PM10). 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 realisatie 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. De effecten van de nieuwe garageboxen op de omgeving, met name op de omliggende woningen, zijn te verwaarlozen en uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Ook op het achtergelegen MFC (Multi Functioneel Centrum) zijn de effecten van de nieuwe garageboxen verwaarloosbaar.

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>0</td><td>179</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>179</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>Compensatie van waterberging is noodzakelijk en dient te worden afgekocht conform de hiervoor geldende berekening, zijnde de te bebouwen oppervlakte (179m²) te vermenigvuldigen met 75 mm waterberging en een prijs van € 95 per m³. Hiermee komt de afkoopsom neer op € 1.531,20 inclusief BTW.</i>		huidige situatie	na realisa tie		Dakopper vlak	0	179	1	dichte bodemver harding	0	179	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	Wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
Dakopper vlak	0	179	1																		
dichte bodemver harding	0	179	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	<i>Hemelwater zal worden afgevoerd naar het riool.</i>																				

belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
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 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>Niet van toepassing</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>Niet van toepassing</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	

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>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</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>	<i>Nee</i> <i>Nee</i> <i>Ontsluiting vindt plaats over bestaande infrastructuur</i> <i>Nee</i> <i>Ja</i> <i>Nee</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 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 waarin onder andere het kostenverhaal 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.