



Ruimtelijke onderbouwing Kaai 31 Sluis



Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 19 januari 2023

Status: Vastgesteld

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	6
2.	Planologisch beleidskader.....	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Sectorale aspecten.....	10
3.1	Natuur	10
3.2	Cultuurhistorie	11
3.3	Archeologie.....	12
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	13
3.5	Technische infrastructuur.....	13
3.6	Bodem	14
3.7	Geluid	14
3.8	Luchtkwaliteit.....	14
3.9	Externe veiligheid	15
3.10	Omliggende functies	15
3.11	Waterparagraaf	15
4.	Economische uitvoerbaarheid	18
5.	Maatschappelijke haalbaarheid	18

1. Inleiding

Initiatiefnemer exploiteert aan de Kaai 31 te Sluis een restaurant. Aan de voorzijde van het restaurant is sinds de jaren 70 een veranda aanwezig, waaronder gasten bij mooi weer kunnen verblijven in de open lucht. Initiatiefnemer wil deze veranda vervangen door een nieuwe gesloten veranda. De veranda komt op dezelfde locatie als de huidige veranda, het bebouwd oppervlak blijft nagenoeg gelijk.

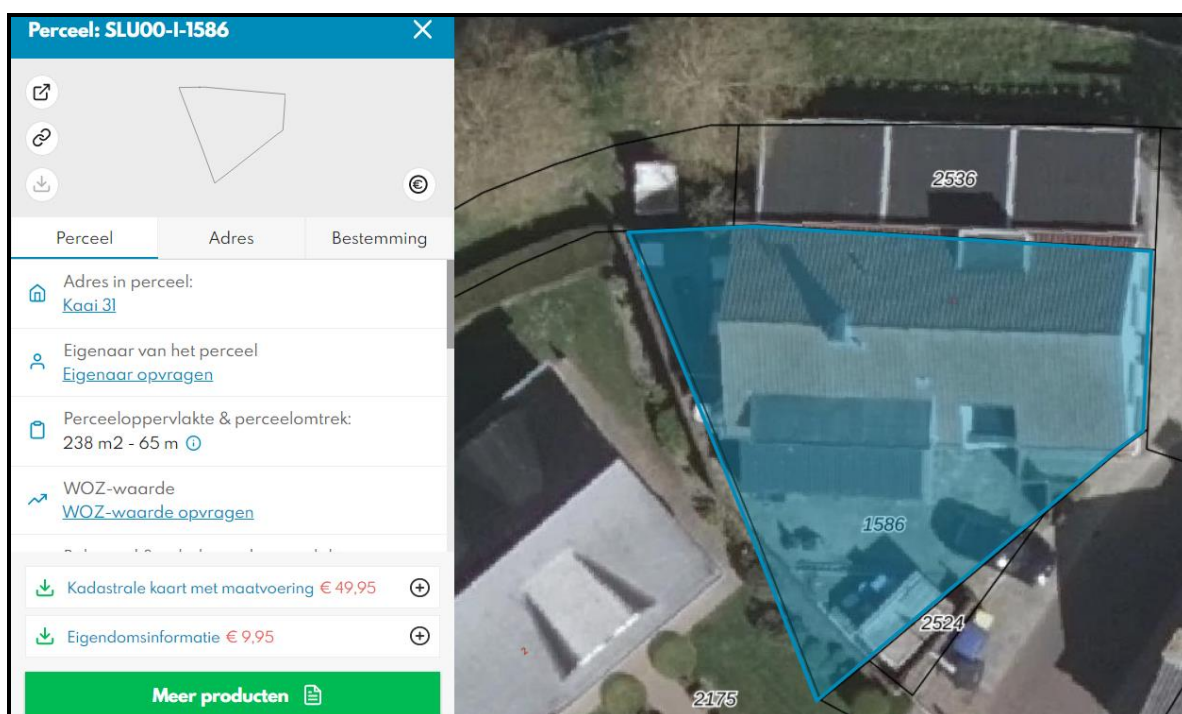
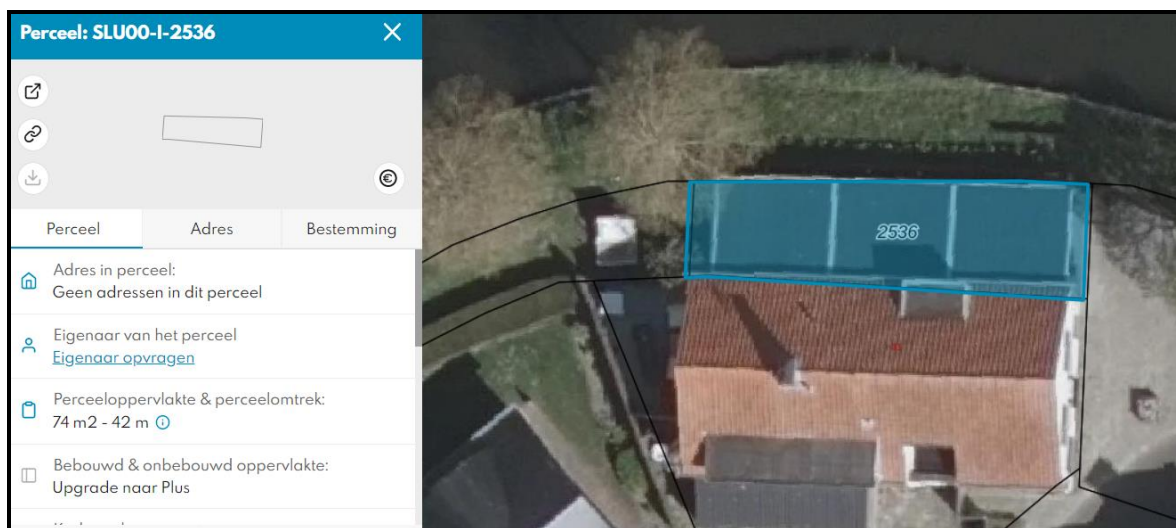
Op grond van de vigerende beheersverordening "Kom Sluis" heeft het perceel echter de bestemming "Verkeers –en verblijfsdoeleinden". Het verlenen van een omgevingsvergunning bouw op de huidige bestemming is niet rechtstreeks mogelijk. Ondanks dat het huidige bouwwerk reeds lange tijd aanwezig is een afwijking van de huidige beheersverordening noodzakelijk. De gemeente Sluis wil medewerking verlenen aan deze afwijking gezien de ruimtelijke impact gering is en de huidige veranda reeds lange tijd aanwezig is.

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.

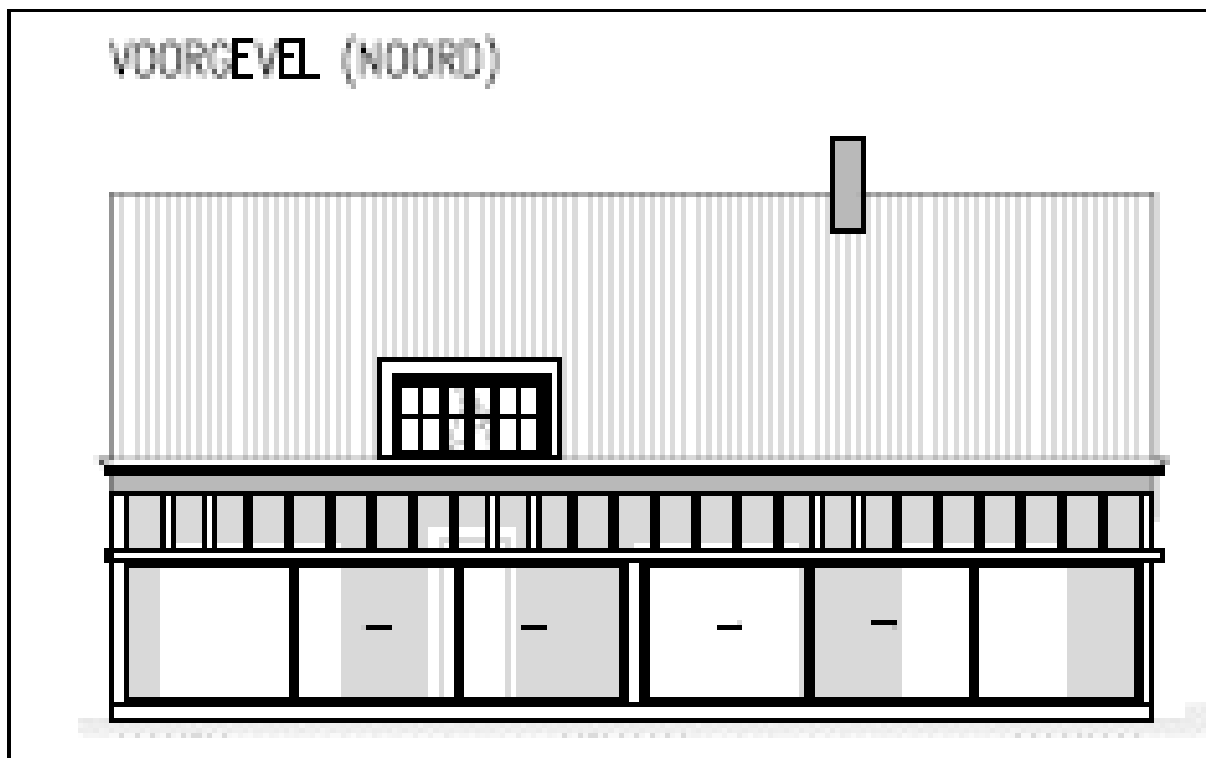
Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing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

Kaai 31, kadastraal bekend gemeente Sluis, sectie I nummer 1586 en 2536, is gelegen in het centrum van Sluis tegen de Kaai. Het centrumgebied wordt gekenmerkt door restaurants, winkels en woonhuizen, een echt gemengd gebied. Op de locatie zelf staat een groot gebouw met veranda aanwezig (zie figuren 1 en 2).



Figuur 1. Bestaande situatie plangebied(kadastralekaart.com)



Figuur 2: Nieuwe situatie met veranda



Figuur 3: Nieuwe inrichting restaurant

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de huidige veranda af te breken en op dezelfde locatie een nieuwe afsluitbare veranda te realiseren. Met de voorgenumen nieuwbouw krijgt het restaurant een eigentijdse uitstraling die leidt tot een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Tevens wordt vanuit bedrijfsmatig oogpunt een betere en functionelere inrichting van het restaurant bewerkstelligt.

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 heeft geen negatieve gevolgen voor een van de 14 onderwerpen benoemd in het Barro.

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 de voorzijde van een restaurant. Hoewel de aanwezige bebouwing reeds lange tijd aanwezig is en als zodanig is gebruikt, is de bestemming onder de aanbouw nooit aangepast.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent dergelijke situaties. Wel dient zorgvuldig ruimtegebruik te worden nagestreefd. Daarvan is hier zeker sprake. De veranda wordt op nagenoeg dezelfde locatie gerealiseerd als de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte, artikelen 2.23 tot en met 2.28, geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in of in de nabijheid van gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28.

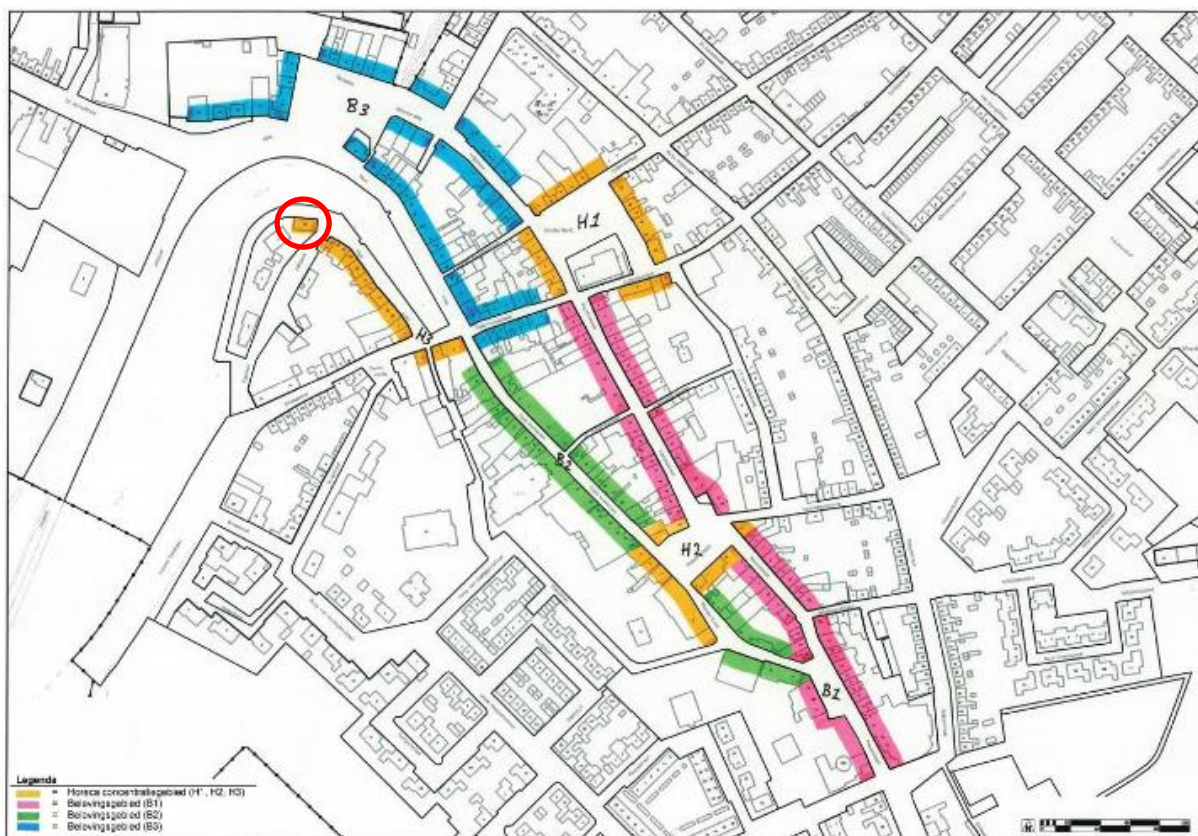
2.3 Gemeentelijk beleid

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 geen concrete criteria. De ontwikkeling betreft een kwaliteitsverbetering van de bestaande situatie. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijke beleid.

Horecabeleid Sluis

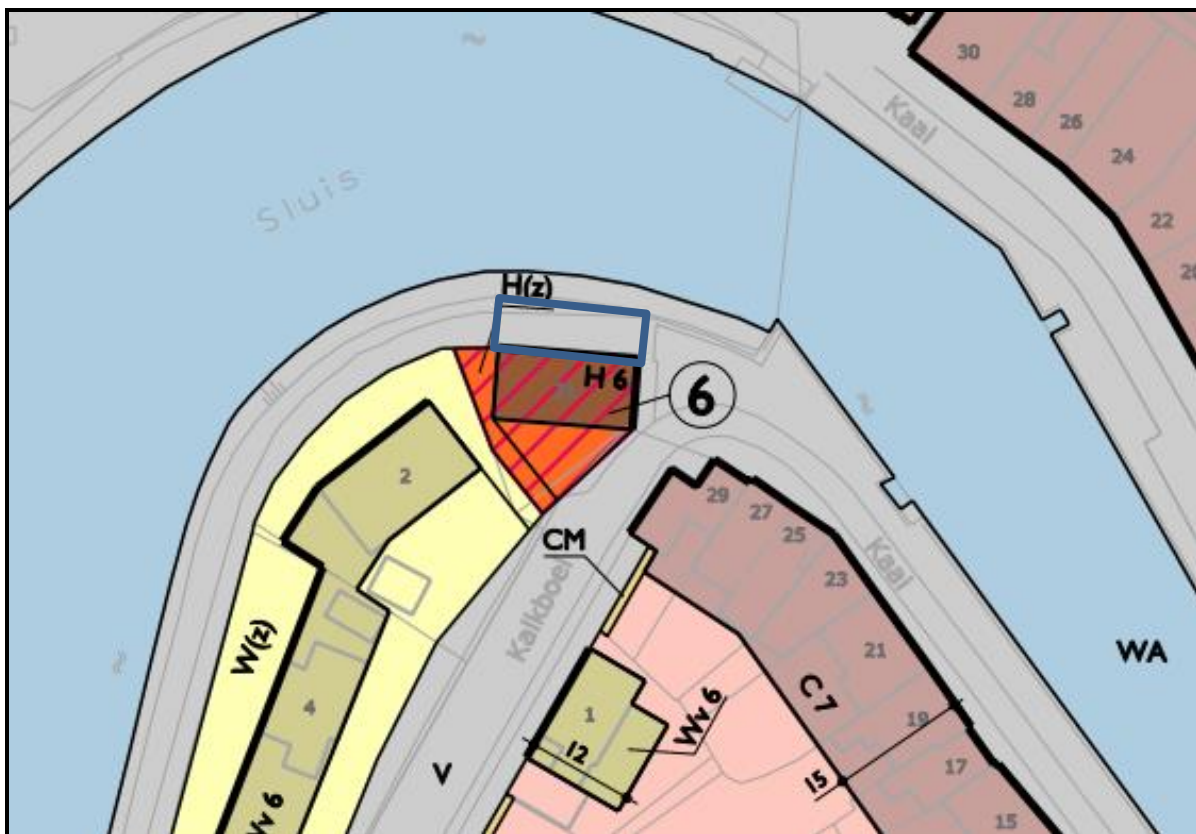
Het horecabeleid van de gemeente Sluis voor de kern Sluis is vastgesteld op 27 februari 2014. De locatie is daarbij aangeduid als horecaconcentratiegebied, zie figuur 4. Voor Sluis geldt een duidelijk horecabeleid waarbij per gebied is aangegeven of er nog mogelijkheden zijn om panden te benutten voor horecadoeleinden. In het huidige geval is er geen sprake van nieuwe horeca. Het bestaande restaurant wordt vernieuwd. Er zijn geen strijdigheden met het horecabeleid Sluis.



Figuur 4: Uitsnede kaart Horecabeleid Sluis

Beheersverordening "Kom Sluis"

Op grond van de beheersverordening "Kom Sluis" heeft het perceel waarop de aanbouw wordt gerealiseerd de bestemming "Verkeers – en verblijfsdoeleinden". Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor pleinen, straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, en andere verkeersvoorzieningen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het realiseren van een aanbouw is op basis van deze bestemming niet mogelijk. Hierdoor is het plan in strijd met de vigerende beheersverordening "Kom Sluis". Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is afwijken van de beheersverordening noodzakelijk.



Figuur 5: Uitsnede plankkaart Kom Sluis

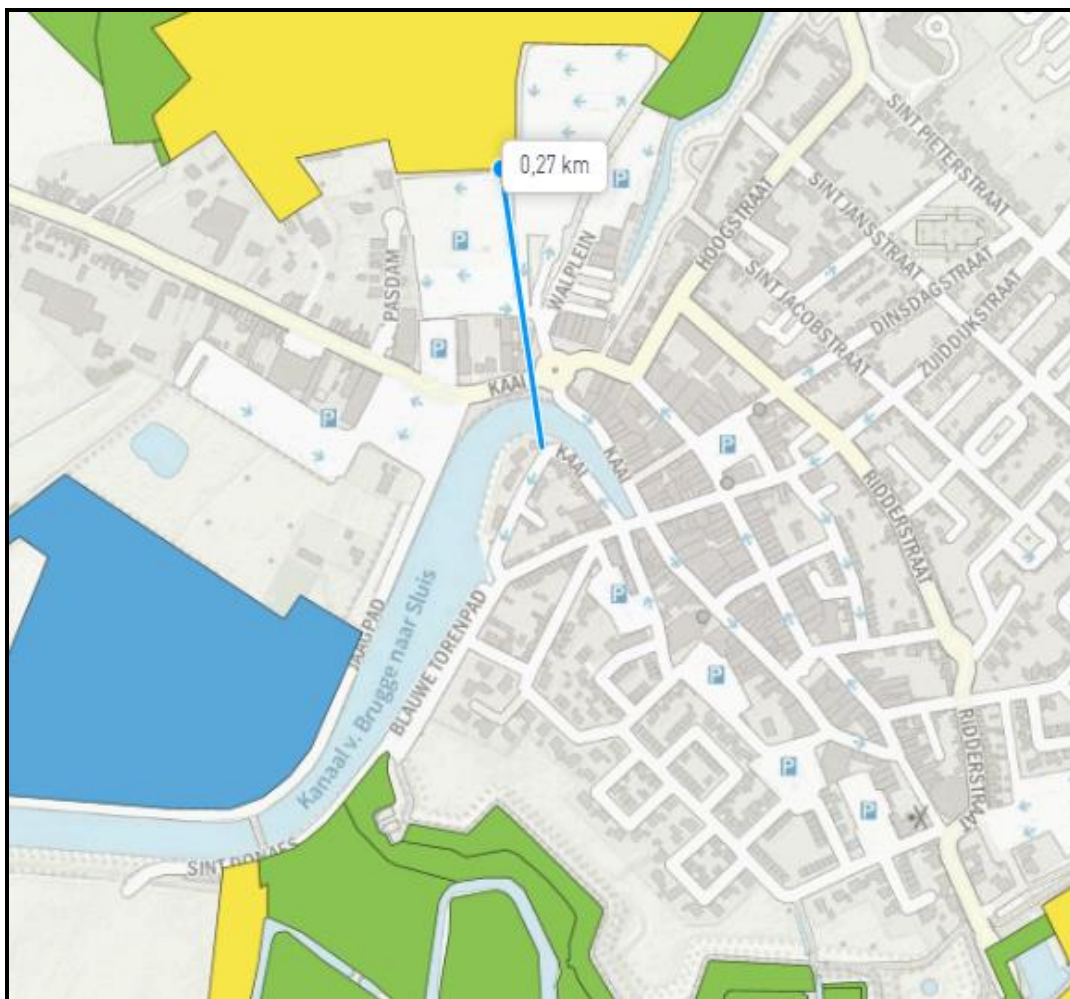
3. Sectorale aspecten

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.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermd Natura2000 gebied is de 'Zwin en Kievittepolder'. In de directe omgeving van het plangebied zijn binnen een straal van 250 meter geen bestaande natuurgebieden (NNN/EHS) aanwezig. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring tijdens de bouwphase blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Het gebruik blijft eveneens ongewijzigd, waardoor in de gebruiksfase na realisatie ook geen sprake is van een wijziging van de milieueffecten op de omgeving. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor de gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Naast Natura2000 gebieden zijn er ook natuurgebieden welke zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde aangewezen gebied ligt op 270 meter en is genaamd Wallen van Sluis, zie figuur. Het gebied is aangeduid als Nieuwe Natuur. Gezien de afstand en de aard van de wijziging zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten.



Figuur 6: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De huidige veranda is open en wordt nog steeds dagelijks gebruikt. Er zijn geen mogelijkheden voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en vogels om zich te huisvesten in de huidige veranda. Voor andere beschermde soorten is het plangebied eveneens niet geschikt. Onderzoek is niet noodzakelijk.

3.2 Cultuurhistorie

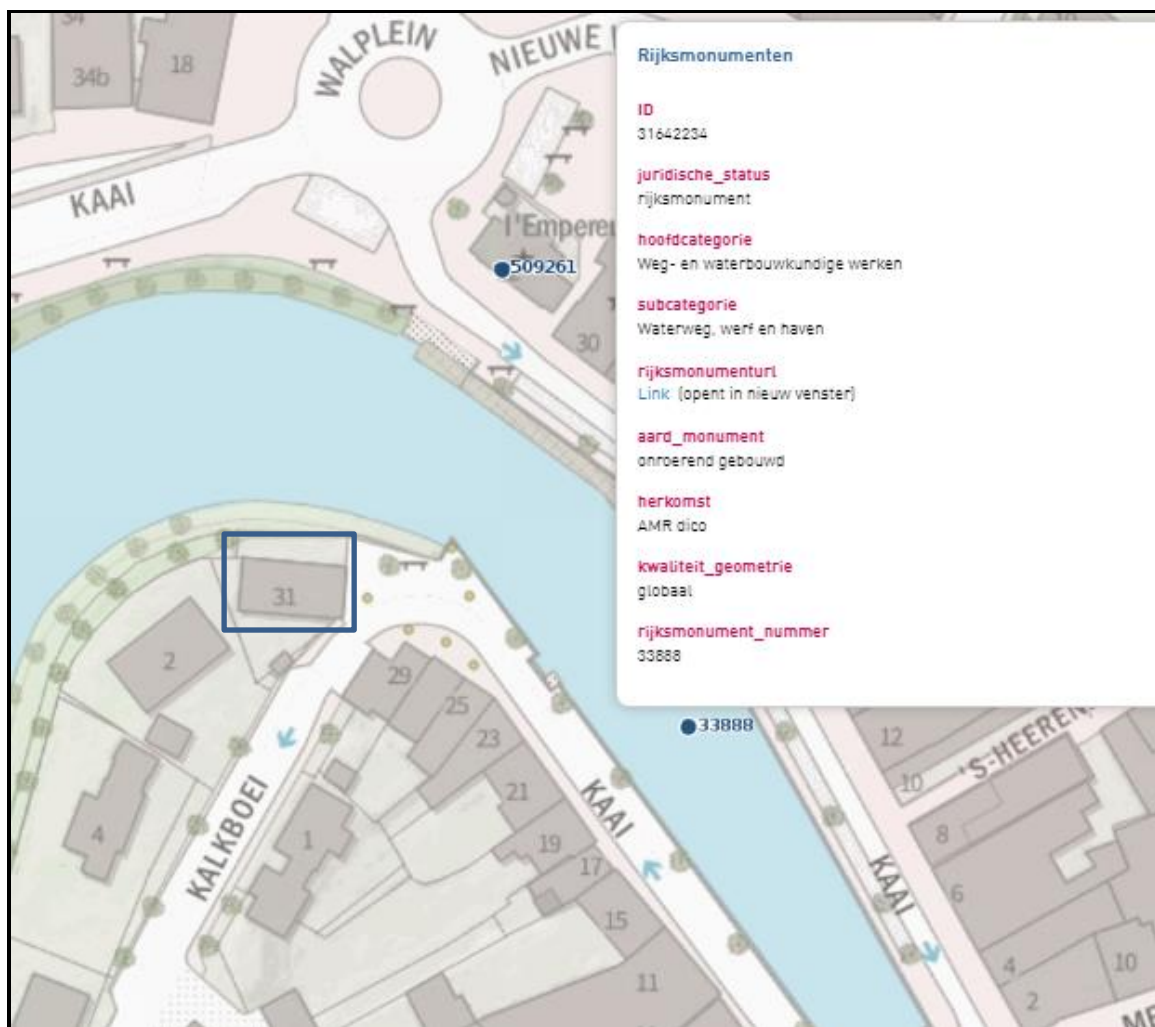
Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor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

Het plangebied zelf is niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. De gebouwen aan deze zijde van Kaai zijn eveneens niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. De naastgelegen Damsche Vaart is daarentegen wel aangeduid als Rijksmonument.

De Damsche Vaart vormde ooit het economische hart van Sluis. Dat is thans niet meer het geval. Langs de Damsche Vaart zijn geen pakhuizen meer aanwezig en net zoals in veel andere steden in

Nederland zijn er bomen geplant op de overslagkaden en zijn de taluds langs de Damsche Vaart ook begroeid. De Damsche Vaart inclusief de later toegevoegde vegetatie vormt een karakteristiek en beeldbepalend element voor de stad. Echter waar Sluis van oorsprong via het water werd ontsloten naar de rest van de wereld, vormt de Damsche Vaart nu ook een barrière door de stad die met name merkbaar is voor het voetverkeer.

De kaai is aangemerkt als gemeentelijk monument '26 Sluis, Kaai Jaagpad ONG (Kanaal Brugge-Sluis tot aan landsgrens)'. Op dit vlak is advies uitgebracht door de welstandscommissie. De welstandscommissie is akkoord met het ontwerp. Tevens betreft de ontwikkeling het vervangen van de bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing op nagenoeg dezelfde locatie en oppervlakte. Er is geen sprake van de aantasting van de omliggende cultuurhistorische waarden.



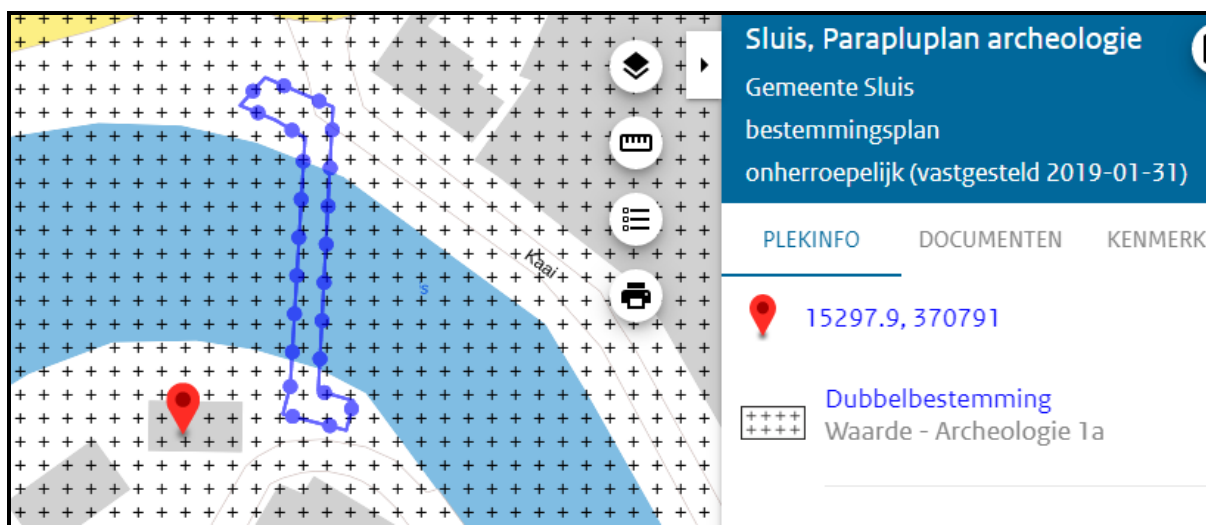
Figuur 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

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).



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan archeologie

Het bouwplan verstoort niet meer dan de 50 m² vrijstellingsgrond. Enkel de vorstrand van in totaal 13 m² zorgt voor een verstoring onder de 0,4 meter. Archeologisch onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Kalkboei in zuidelijke richting naar het centrum van de kern Sluis. De Kaai 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. De totale oppervlakte aan horeca blijft ongewijzigd, sloop en nieuwbouw betreft enkel een kwaliteitsverbetering.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (riool, elektra, water). 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 veranda een nieuwe veranda teruggebouwd. Ten opzichte van de bestaande situatie verandert er niets voor zover het de geluidsbelasting naar en van de omgeving betreft. Het afsluiten van de veranda met glas zou juist in positieve zin bij kunnen dragen aan geluidsbelasting richting de omgeving. In de huidige situatie is de veranda namelijk open.

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 betekende 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 veranda 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>De locatie is niet gelegen in de omgeving van waterkeringen.</i>

	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>Dakopper vlak</td><td>70</td><td>70</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</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>		huidige situatie	na realisa tie		Dakopper vlak	70	70	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	Wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
Dakopper vlak	70	70	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
Wateropp ervlak	0	0	4																		
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.	<i>In de huidige situatie is de veranda reeds volledig verhard en overkapt. De huidige oppervlakte blijft gehandhaafd waardoor de situatie niet wijzigt. Afvalwater wordt geloosd op het riool. Extra waterberging is niet noodzakelijk. Dakoppervlak en oppervlakte bodemverharding blijven gelijk.</i>																				
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. 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>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 Damse Vaart is in beheer bij Waterschap Scheldestromen en is gelegen naast het plangebied. Nu de huidige situatie welke reeds lange tijd als zodanig in gebruik is wordt vernieuwd zijn er geen belemmeringen ten opzichte van de Damse Vaart. Hierover is reeds overleg geweest met Waterschap Scheldestromen.</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>Nee</i> <i>Nee</i>

<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>Nee</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>

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 eenieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor de omgevingsvergunning bouw definitief verleend kan worden. Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het vastgestelde besluit opnieuw 6 weken ter visie gelegd.