

ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN SINT SEBASTIAANSTRAAT 14, AARDENBURG





WIJZIGINGSPLAN SINT SEBASTIAANSTRAAT 14, AARDENBURG GEMEENTE SLUIS

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

Ontwerp

07 - 04 - 2023

NL.IMRO.1714.WPStSebastiaanst14-ON01

Simon den Boer & Zoë Zeegers



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Projectbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4.	Randvoorwaarden	15
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Bodemkwaliteit	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Natuurwetgeving	18
4.6	Geluid	20
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Water	21
5.	Juridische aspecten	25
6.	Uitvoerbaarheid	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Bijlagen

Bijlage 1 Stikstofberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan is het verzoek om op de locatie Sint Sebastiaanstraat 14 te Aardenburg (gemeente Sluis) één vrijstaande woning te realiseren.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Kom Aardenburg” kent het perceel reeds een woonbestemming met de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1a’ maar geen bouwvlak. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 24.4 van het vigerend bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders echter bevoegd om de in het plan opgenomen bestemming ‘Wonen’ ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak.

Beoogd wordt om gebruik te maken van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid. Hiertoe is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Sluis. De gemeente heeft op 21 februari 2022 laten weten in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de realisatie van één vrijstaande woning op het perceel Sint Sebastiaanstraat 14 te Aardenburg.

Om het planvoornemen te realiseren, dient een wijzigingsplan opgesteld te worden dat voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 24.4 van het bestemmingsplan “Kom Aardenburg”. Met onderhavig wijzigingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westkant van de bebouwde kern van Aardenburg, aan de Sint Sebastiaanstraat. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie M, nummer 347 en kent een oppervlakte van 1.000 m².

Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de burgerwoning Sint Sebastiaanstraat 12, aan de noordwestzijde door de (sport)velden behorende bij de handboogvereniging, aan de noordoostzijde aan de Sint Sebastiaanstraat met aan de overzijde vrijstaande burgerwoningen en aan de zuidwestzijde aan de achtertuin van de burgerwoning Herendreef 26.



Afbeelding 1 Locatie wijzigingsgebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Kom Aardenburg, vastgesteld op 29 september 2011.
- Sluis, Parapluplan Archeologie, vastgesteld op 31 januari 2019.
- Parapluherziening Parkeren Gemeente Sluis, vastgesteld op 23 september 2021.

Kom Aardenburg

Op basis van het bestemmingsplan “Kom Aardenburg” kent het perceel de bestemming ‘Wonen’ zonder bouwvlak maar met de functieaanduidingen ‘tuin’ en ‘erf’. Verder kent het perceel de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1a’. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’. Deze is echter met de vaststelling van het Parapluplan Archeologie (2019) vervangen door ‘Waarde – Archeologie 1a’.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ een erf, ter plaatse van de aanduiding ‘tuin’ een tuin en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Voor het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) geldt dat deze uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Een bouwvlak is momenteel echter niet aanwezig. Op basis van artikel 24.4 zijn burgemeester en wethouders echter bevoegd om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming ‘Wonen’ ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak met de aanduiding ‘vrijstaand’, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt. Toetsing vindt plaats in hoofdstuk 2.2.



Afbeelding 2 Uitsnede plangebied 'Bestemmingsplan Kom Aardenburg'

Parapluplan Archeologie

Op basis van het parapluplan 'Archeologie Sluis' kent het perceel de dubbelbestemming 'Archeologie – Waarde 1a'. Voor dergelijke gronden geldt dat er bij werkzaamheden in de grond van meer dan 50 m² en dieper dan 0,40 cm (gemeten vanaf het maaiveld) een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Parapluherziening parkeren

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening (waaronder de parkeerverplichting) vervallen en moeten deze in een bestemmingsplan worden opgenomen. Eén van de gevolgen daarvan is, dat er vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening eisen gesteld kunnen worden aan de realisatie van parkeerplaatsen.

Bouwplannen worden nu getoetst aan de door het CROW (het kennisplatform in Nederland voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) ontwikkelde parkeerkencijfers.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en is de toekomstige situatie beschreven. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de milieuhygiënische randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de planlocatie beschreven. Ook wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en wordt getoetst of het planvoornemen voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 24.4 van het vigerende bestemmingsplan.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de westkant van de bebouwde kern van Aardenburg, aan de Sint Sebastiaanstraat. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Aardenburg, sectie M, nummer 347 en kent een oppervlakte van 1.000 m².

Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de burgerwoning Sint Sebastiaanstraat 12, aan de noordwestzijde door de (sport)velden behorende bij de handboogvereniging, aan de noordoostzijde aan de Sint Sebastiaanstraat met aan de overzijde vrijstaande burgerwoningen en aan de zuidwestzijde aan de achtertuin van de burgerwoning Herendreef 26.

Hoewel de ontwikkelingslocatie is bestemd als 'Wonen' is het op dit moment een braakliggend terrein c.q. grasland. Het plangebied is omringd door veelal vrijstaande – of twee-onder-een-kap woningen bestaande uit één bouwlaag met een kap.

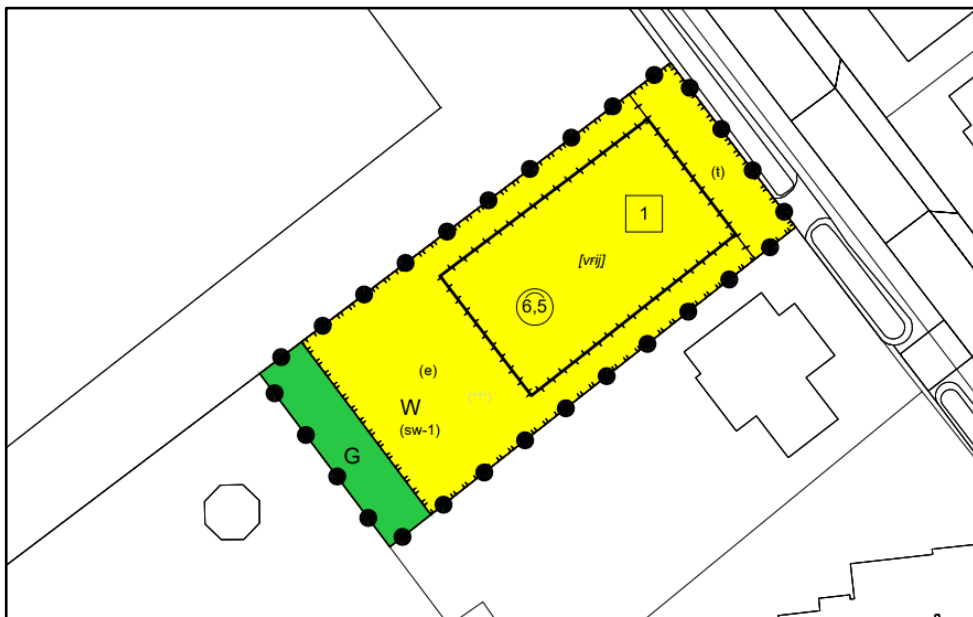


Afbeelding 3 Huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Beoogd wordt om ter plaatse van het plangebied gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan “Kom Aardenburg”, waarna ter plaatse één vrijstaande woning gerealiseerd wordt. De woning mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van permanente bewoning. Dit is juridisch gewaarborgd middels de functiaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 1’ en bijbehorende specifieke gebruiksregel.

De verkavelingsopzet en bebouwingsomvang en karakteristiek sluiten aan op die van de nabijgelegen bestaande woonpercelen waarbij de voorgevel op de Sint Sebastiaanstraat wordt georiënteerd.



Afbeelding 4 Toekomstige planologische situatie

Het bouwplan is nog niet bekend, maar planologisch krijgt de beoogde woning een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Het hoofdgebouw wordt daarbij op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd.

De omvang van het bouwvlak is daarbij zo ruim mogelijk ingestoken vanwege de wens om een zo groot mogelijke lichtinval in de woning te bekomen. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan bouwen in een L-vorm bouwen, eerder dan een klassiek vierkant of rechthoekig huis waar minder licht binnenkomt in het centrale deel van het huis. Het is niet de bedoeling het bouwvlak volledig te benutten.

Achter de woning wordt een tuin aangelegd (functiaanduiding ‘erf’) met aan de achterzijde van het perceel een groenstrook, welke zorgt voor een groene afscheidingen met het aangrenzende woonperceel. Er is een mogelijkheid om in de tuin, rekening houdend met de regels voor het oprichten van aan-, uit en bijgebouwen, 60 m² te bebouwen.

Toets vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Kom Aardenburg” bevat een wijzigingsbevoegdheid, artikel 24.4, waarmee een bouwvlak kan worden toegevoegd. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende, voor dit plan relevante, voorwaarden verbonden:

- a. ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak met de aanduidingen 'twee-aaneen' en/of 'vrijstaand' waarbij de maximale goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 meter en het maximum aantal wooneenheden niet meer dan 2 ter plaatse van het gebied aangeduid als 1a en niet meer dan 2 ter plaatse van het gebied aangeduid als 1b;

Op het perceel wordt een bouwvlak opgenomen met de aanduiding ‘vrijstaand’ en de maatvoeringsaanduidingen ‘maximum goothoogte (m): 6,5’ en ‘maximum aantal wooneenheden: 1’.

- b. het toevoegen van de aanduiding 'tuin' en 'erf';
Aan de voorzijde van het bouwvlak (ter plaatse van de voortuin) wordt de functieaanduiding ‘tuin’ opgenomen. Het achtererfgebied krijgt de aanduiding ‘erf’.

- c. het toevoegen van de bestemming 'Groen';
Bij de achterste perceelsgrens wordt een strook van 5 meter bestemd als ‘Groen’. Deze groenstrook is de afscherming met de achterliggende handboogschietbaan.

- d. de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in sub a, b en c mag slechts worden toegepast indien het plan financieel uitvoerbaar is en voor zover wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing wordt aangehouden, de minimale kavelbreedte 20 meter bedraagt, de meest noordelijk gelegen strook van 5 aansluitend aan de woningen en de gehele westzijde met een strook van 5 meter worden bestemd als 'Groen' en het belang dat met de wijziging wordt gediend, geen onevenredige afbreuk doet aan:

1. de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
2. de verkeersveiligheid;
3. de inrichting van de openbare ruimte;
4. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
5. de archeologische waarden; Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige;
6. de waterhuishoudkundige situatie; Hiervoor dient advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

Het plangebied biedt voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De beleidsmatige en milieukundige haalbaarheid van de wijziging staat nader uitgewerkt in respectievelijk hoofdstuk 3 en 4.

Op basis van het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het wijzigingsplan waarborgt dat aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegd wordt voldaan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI richt zich op een dusdanig schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor onderhavig plan. Verdere afweging vindt voor onderhavige planvoornemen decentraal plaats.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 inwerking getreden.

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een ruimtelijk plan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is.

Het planvoornemen betreft de toevoeging van een bouwvlak ter plaatse van de bestemming 'Wonen', dit door middel van een wijzigingsbevoegdheid, waarna één vrijstaande woning gerealiseerd wordt. De wijziging voorziet in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het voornemen wordt daarmee niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. De Omgevingsvisie bestaat uit twee delen: Deel A en Deel B.

In Deel A zijn de doelen voor de periode tot 2050 onderverdeeld in vier centrale ambities en zijn de Zeeuwse kernkwaliteiten beschreven. De Zeeuwse ambities zijn:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
 - Verandering van de bevolkingssamenstelling en de noodzaak voor toegankelijke voorzieningen
 - Vernieuwing van de Zeeuwse woningmarkt
 - Noodzaak om barrières weg te nemen zodat alle Zeeuwen gemakkelijk deel kunnen nemen aan de samenleving
 - Zorgen voor een schone, gezonde en veilige woonomgeving
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
 - Verbeteren van de balans tussen het gebruik en de draagkracht van land en water
 - Herstel van biodiversiteit
 - Ruimte voor nieuwe duurzame ontwikkeling
3. Een duurzame en innovatieve economie
 - Hoogwaardig (her)gebruik van producten, grondstoffen en energie
 - Sluiten van kringlopen
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland
 - Aanpassen aan wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen
 - Zo min mogelijk uitstoot van broeikasgassen

In Deel B wordt het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven. Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. In de Zeeuwse Omgevingsverordening is het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie vervolgens verankerd. Zie navolgende paragraaf.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 9e wijziging

Op 5 juli 2022 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 9e wijziging vastgesteld.

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de verordening ruimte provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in hoofdstuk 2, afdeling 2.9 Natuur en Landschap van de Omgevingsverordening 2018.

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.

Daarnaast staat in de Omgevingsverordening een specifieke regel voor woonbestemmingen in bestemmingsplannen. Deze regel geldt voor een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten. Hierbij wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in Bijlage C bedoelde voorwaarden. Indien een dergelijk planvoornemen hier niet aan voldoet, wordt het niet toegelaten in een bestemmingsplan.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de opgenomen regel in de Omgevingsverordening niet van toepassing op het onderhavig planvoornemen. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)

Om de provinciale ambitie van een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040 te kunnen halen heeft de provincie, in samenwerking met alle Zeeuwse gemeenten, een uitgebreide woningmarktanalyse laten uitvoeren door Stec-groep. Dit betreft het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland 2019 (KWOZ). De belangrijkste conclusies uit het KWOZ die relevant zijn voor de voorliggende planontwikkeling luiden als volgt:

- Tot 2040 nog circa +11.550 huishoudens in Zeeland, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep. Ook het aantal gezinnen groeit nog relatief licht.
- Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing.

Bij het toevoegen van woningen aan de woningmarkt moet rekening gehouden worden met deze conclusies. Onderhavig planvoornemen voorziet in de toevoeging van slechts één woning. Hiermee draagt het voornemen op kleine schaal bij aan de groei in Zeeland. Daarnaast biedt het ruime bouwvlak voldoende mogelijkheden om nu of in de toekomst in een levensloopbestendige woning te voorzien. Het plan voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte zoals die blijkt uit het KWOZ.

Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020

In de regionale woonvisie wordt een visie, ambitie en missie gepresenteerd voor de woningbouw in de regio. Voor wat betreft de visie gaat het om een gezonde balans tussen de veranderende woningvraag en aanbod waarbij alle partijen vanuit hun kernopgave en rol denken en handelen. De ambitie betreft onder andere:

- behoud aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de regio Zeeuws-Vlaanderen;
- voldoende, passend woningaanbod met toekomstwaarde, voor eigen bewoners en vestigers van buiten (in het bijzonder: vanuit België);
- anticiperen op de gevolgen van de demografische ontwikkelingen.

Hiervoor zijn vijf kernthema's geformuleerd:

1. herstructurering van woning en woonomgeving;
2. aanpak bestaande particuliere woningvoorraad;
3. kwaliteit staat voorop;
4. kansen grijpen;
5. naar een realistische woningbouwproductie.

Een woonvisie kent geen wettelijke grondslag. Het is een beleidsdocument dat richting geeft aan de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen. Concrete kaders worden geschetst in de regionale woningmarktafspraken.

Regionale woningmarktafspraken

In navolging op de in het verleden gehanteerde planningslijsten voor woningbouw, heeft de Provincie in 2014 het instrument woningmarktafspraken in het leven geroepen. Via een jaarlijkse herijking worden deze afspraken actueel gehouden. Binnen deze afspraken worden zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten van de woningmarkt, als uitwerking van de kernopgave uit de regionale woonvisie 2020, nader vastgelegd.

In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen

In de planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de korte termijn op de planningslijst opgenomen te zijn. Onder kleine woningbouwplannen wordt verstaan:

- locaties die één geheel vormen en/of aaneengesloten zijn;
- bouwplannen met een ruimtelijke kleinschalige impact. Hierbij spelen ligging en omgeving een rol en kan dus per locatie en gemeente verschillend zijn;
- die gelegen zijn binnen de 'begrenzing bestaand bebouwd gebied' (Omgevingsplan Zeeland);
- die gelegen zijn in herstructureringsgebied.

De woning wordt gebouwd aansluitend aan andere woningen aan de Sint Sebastiaanstraat (oftewel inbreiding), te midden van een bestaande woonwijk in bestaand bebouwd gebied. Door deze verdichting wordt goed gebruik gemaakt van beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied. Gezien het bovenstaande, het feit dat de ontwikkeling een kleinschalig, particulier initiatief op eigen terrein betreft, kan gesteld worden dat de toevoeging van één woning in lijn is met het provinciaal/regionaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Visiedocument '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. De structuurvisie geeft voor het onderdeel wonen aan dat de gemeente zich wil focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat waardoor er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad ontstaat.

De visie van de gemeente op het gebied van wonen is dan ook om een hoogwaardige woongemeente te zijn waar inwoners een kwalitatief goede woning hebben in een aantrekkelijke en toegankelijke omgeving. Daarnaast sluit een toekomstbestendige woningmarkt aan op de veranderde woonwensen van de inwoners en demografische veranderingen. Voor nieuwbouwplannen dient nadrukkelijk onderbouwd te worden dat een specifieke behoefte voor een bepaalde doelgroep voorzien wordt. Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. Daarbij moeten nieuwe ontwikkelingen passend zijn bij het karakter van de woonomgeving. De identiteit van de kernen staat hierbij voorop.

In alle kernen blijft beperkt ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar de gemeente komen om te wonen. Hierbij is ruimtelijke kwaliteitswinst een voorwaarde voor medewerking aan woningbouwplannen. Woningbouwplannen dienen aantoonbaar bij te dragen aan het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving waarbij herontwikkeling van ruimtelijke knelpunten voorop staat. De focus ligt op inbreiding. Uitbreiding is slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk.

Onderhavig plan is een inbreidingslocatie waarbij slechts één woning mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling sluit aan op het visiedocument, aangezien het gaat om een inbreidingslocatie en het een kleinschalig particulier initiatief betreft.

4. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

Parapluplan Archeologie

Op 31 januari 2019 heeft de gemeente Sluis het 'Sluis, Parapluplan archeologie' vastgesteld. Met dit beleid heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan.

Het beleid is gericht op een drietal gebieden, te weten buitengebied, stads- en dorpskernen en archeologische vindplaatsen. Dit onderscheid is gemaakt omdat de kernen specifieke archeologische waarden uit de middeleeuwen en/of nieuwe tijd bevatten. Hier is met zekerheid bewoning geweest en is vaak sprake van ingrepen die door menselijk handelen tot stand zijn gekomen.

Beoordeling

Op basis van het plan 'Sluis, Parapluplan archeologie' kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1A'. Dit betekent dat voor bodemingrepen dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld én groter dan 50 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Met de realisatie van de woning zullen de onderzoeksgrenzen overschreden worden. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dergelijk onderzoek zal parallel lopen aan de wijzigingsplanprocedure en zal te zijner tijd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overlegd worden.

Om de archeologische waarden ter plaatse te beschermen (totdat archeologisch onderzoek is uitgevoerd) blijft de archeologische dubbelbestemming met bijbehorende onderzoeksplicht gehandhaafd.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de wijzigingsplanprocedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij het realiseren van nieuwe hindergevoelige functies, zoals woningen, moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van het plangebied. Ter plaatse van de woning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Om te bepalen wat de invloedssfeer is van een bedrijf wordt gebruik gemaakt van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG (2009) Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met verschillende milieuaspecten. Hierbij moet gedacht worden aan geur-, stof- en geluidshinder.

Beoordeling

Met dit wijzigingsplan wordt een bouwvlak voor één woning mogelijk gemaakt aan de Sint Sebastiaanstraat. De omgeving van de planlocatie bestaat hoofdzakelijk uit woongebied. In de nabijheid zijn geen bedrijven aanwezig, behoudens de handbooggilde die gevestigd is aan de Herendreef 28, gelegen ten noordwesten van het plangebied. De handbooggilde betreft een buitenbaan met voorzieningen (boogbanen). Hiermee valt de inrichting in milieucategorie 2 en dient een afstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden ten opzichte van de woning. Deze afstand wordt gerespecteerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige planvoornemen

4.3 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet daarnaast worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Beoordeling

Voor het wijzigingsplan is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk aangezien het plangebied reeds de bestemming 'Wonen' kent. Echter dient voor de omgevingsvergunning voor bouwen wel aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is. Dergelijk onderzoek zal te zijner tijd bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overlegd worden.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijzigingsplanprocedure.

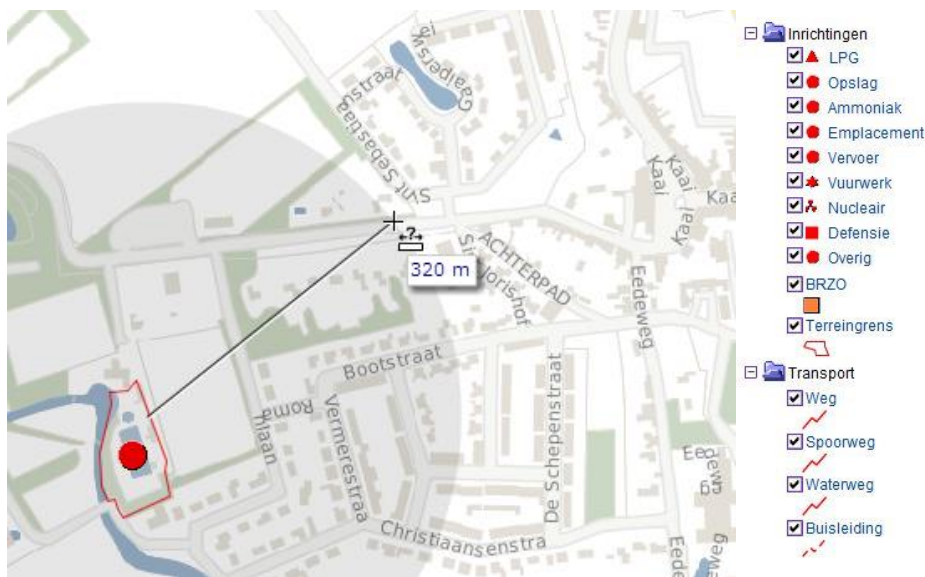
4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die derden lopen als gevolg van bepaalde activiteiten. In Aardenburg gaat het met name om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Binnen een bepaald invloedsgebied van een risicobron is een groepsrisico aanwezig. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Inventarisatie van risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Zeeland.



Afbeelding 5 Risicokaart Zeeland – uitsneden plangebied

Inrichtingen

Op 320 meter van het plangebied is het gemeentelijke zwembad gelegen. Hier vindt de opslag van chloorbleekloog plaats ten behoeve van het zwembad. Voor deze opslag reikt de risicocontour niet verder dan het desbetreffende perceel. De afstand tot het zwembad is dusdanig groot dat deze inrichting geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Transport van gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes zijn waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

In het kader van Externe veiligheid zijn er voor het plangebied geen beperkingen. Nader onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.

4.5 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in de Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermende status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schandelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Beschermde dier- en plantensoorten

In onderhavige plansituatie vindt geen sloop plaats en wordt de nieuwe woning gerealiseerd op een perceel dat reeds de bestemming 'Wonen' kent, aan de rand van een bestaande woonwijk. Door het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen, kan verstoring van beschermde diersoorten worden voorkomen. Verder worden naar verwachting geen ingrepen gedaan die van invloed zijn op beschermde dier- en plantensoorten.

Stikstofdepositie

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Het Natura 2000-gebied 'Groote Gat' is daarbij het dichtstbijzijnde gelegen op circa 6,3 km.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is derhalve een berekening gemaakt met behulp van de Aeries Calculator (toegevoegd als bijlage). Deze berekening moet aantonen dat nieuwe situaties niet leiden tot een te hoge waarde.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering het planvoornemen.

4.6 Geluid

Beleidskader

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Beoordeling

Dit wijzigingsplan maakt het toevoegen van een bouwvlak mogelijk, waarna één woning gerealiseerd kan worden. Dit betreft een geluidsgevoelige functie waarvoor de omliggende wegen in beschouwing moeten worden genomen. Echter omdat het plangebied gelegen is binnen een 30 km zone is deze vrijgesteld van een onderzoek naar geluidhinder.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Beoordeling

Het toevoegen van een bouwvlak waardoor één woning gerealiseerd kan worden aangemerkt als een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Water

Waterbeheer en watertoets

Bij ontwikkelingen dient in principe in een vroeg stadium overleg te worden gevoerd met de waterbeheerder over de voorgenomen ruimtelijke aanpassing. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de 'Handreiking Watertoets' van het Waterschap is de waterhuishouding voor het plangebied beschreven.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking												
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/ of grenzend aan het plangebied. Het aspect veiligheid/ waterkeringen is derhalve niet aan de orde.</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.	Vermeld de totale oppervlakken (<i>in m²</i>) van: <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>Dakoppervlak</td><td>Ca. 20</td><td>Ca. 200</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>Ca. 20</td><td>Ca. 100</td><td>2</td></tr></table> <i>Het plangebied neemt toe in verharding ten opzichte van de oude situatie. Het plangebied valt binnen wro-zone - wijzigingsgebied 1a en is door de gemeente aangewezen als inbreidingslocatie.</i> <i>Momenteel bestaat het gedeelte van het perceel waar de woning is voorzien uit grasland. De nieuwe woning met bijgebouwen en terreinverharding zal een oppervlakte krijgen van ca. 300m². Er dient rekening te worden gehouden met 32,25m³ extra bergingscapaciteit t.b.v. de toename aan netto verharding binnen onderhavig plan (netto toename verhard oppervlak is ca. 300m² x 75mm = 22,50 m³)</i>		huidige situatie	na realisatie		Dakoppervlak	Ca. 20	Ca. 200	1	dichte bodemverharding	Ca. 20	Ca. 100	2
	huidige situatie	na realisatie											
Dakoppervlak	Ca. 20	Ca. 200	1										
dichte bodemverharding	Ca. 20	Ca. 100	2										
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	<i>Het huishoudelijk afvalwater wordt in de beoogde plansituatie geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel.</i> <i>Voor de opvang van het hemelwater van de woning zal een bergingsvoorziening met een inhoud van 32,25 m³ worden gerealiseerd op eigen terrein in de vorm van een sloot/greppel.</i>												

van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Deze wordt middels een overloop gekoppeld aan het regenwaterstelsel in de Sint Sebastiaanstraat. Hierdoor wordt het overtollige hemelwater afgevoerd richting het oppervlaktewater Coensdike.</i>
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>Meer of minder grondwateroverlast en/of verdroging is niet aan de orde met voorgenomen ontwikkeling.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Hemelwater wordt afgekoppeld, er zullen geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit ontstaan. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, om te voorkomen dat het watersysteem van het waterschap verslechterd. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van natte natuur.</i>

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Het planvoornemen vindt niet plaats nabij waterschapsobjecten van waterbeheer en vormt geen belemmering.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Het planvoornemen vindt niet plaats in de nabijheid van vaarwegen. Derhalve is deze problematiek niet aan de orde.</i>

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan. De watertabel wordt in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste toevoeging van een bouwvlak.

In het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld 29 september 2011) is voor dit gebied al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het wijzigingsplan is een uitwerking van het moederplan. In het wijzigingsplan is de bestemming ‘Wonen’ verder ingevuld zodat er een bouwmogelijkheid voor de te realiseren vrijstaande woning bij recht mogelijk wordt gemaakt.

Voor de leesbaarheid van het wijzigingsplan wordt in de planregels aangesloten op de regels van het bestemmingsplan “Kom Aardenburg”.

De regels onder lid 16.4 ‘specifieke gebruiksregels’ worden aangevuld met lid 16.4.3 ‘toegestaan gebruik’:

In aanvulling op het bepaalde in lid 16.1 is:

- a. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – 1’ uitsluitend permanente bewoning toegestaan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inpraak

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp wijzigingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om en reactie te geven op het plan.

De overlegpartners hebben in principe positief gereageerd op het plan. Enkel de provincie Zeeland heeft inhoudelijk gereageerd om het plan. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is het wijzigingsplan aangepast. Verder waren er geen inhoudelijk opmerkingen op dit wijzigingsplan.