

Bestemmingsplan

Buijzenpolderdijk 7 Breskens



Toelichting

Buijzenpolderdijk 7 Breskens

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 16 november 2020

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpbznpolderdijk7-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	4
1.3	Leeswijzer	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	10
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	11
3.5	Technische infrastructuur.....	11
3.6	Bodem	12
3.7	Geluid	12
3.8	Luchtkwaliteit.....	13
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Omliggende functies	14
3.11	Waterparagraaf	14
4.	Juridisch	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Verbeelding.....	18
4.3	Regels.....	18
5.	Economische uitvoerbaarheid	18
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	18
6.1	Procedure	18
6.2	Conclusie.....	18

Bijlage 1. Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 2. Stikstofdepositie Aeries-berekening

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Buijzenpolderdijk 7 een woning met bijgebouw in eigendom. De huidige bebouwing is sterk verouderd en dient gesloopt te worden. Initiatiefnemer zou graag een woning met bijgebouw realiseren welke voldoet aan de huidige eisen van deze tijd. Met andere woorden een woning welke voldoet aan de huidige wooneisen en maatvoeringen conform de geldende regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening. De nieuwbouw van een woning is al mogelijk op het perceel echter is het bestaande perceel zeer klein en biedt dit perceel niet de mogelijkheden om de woning met bijgebouw te realiseren.

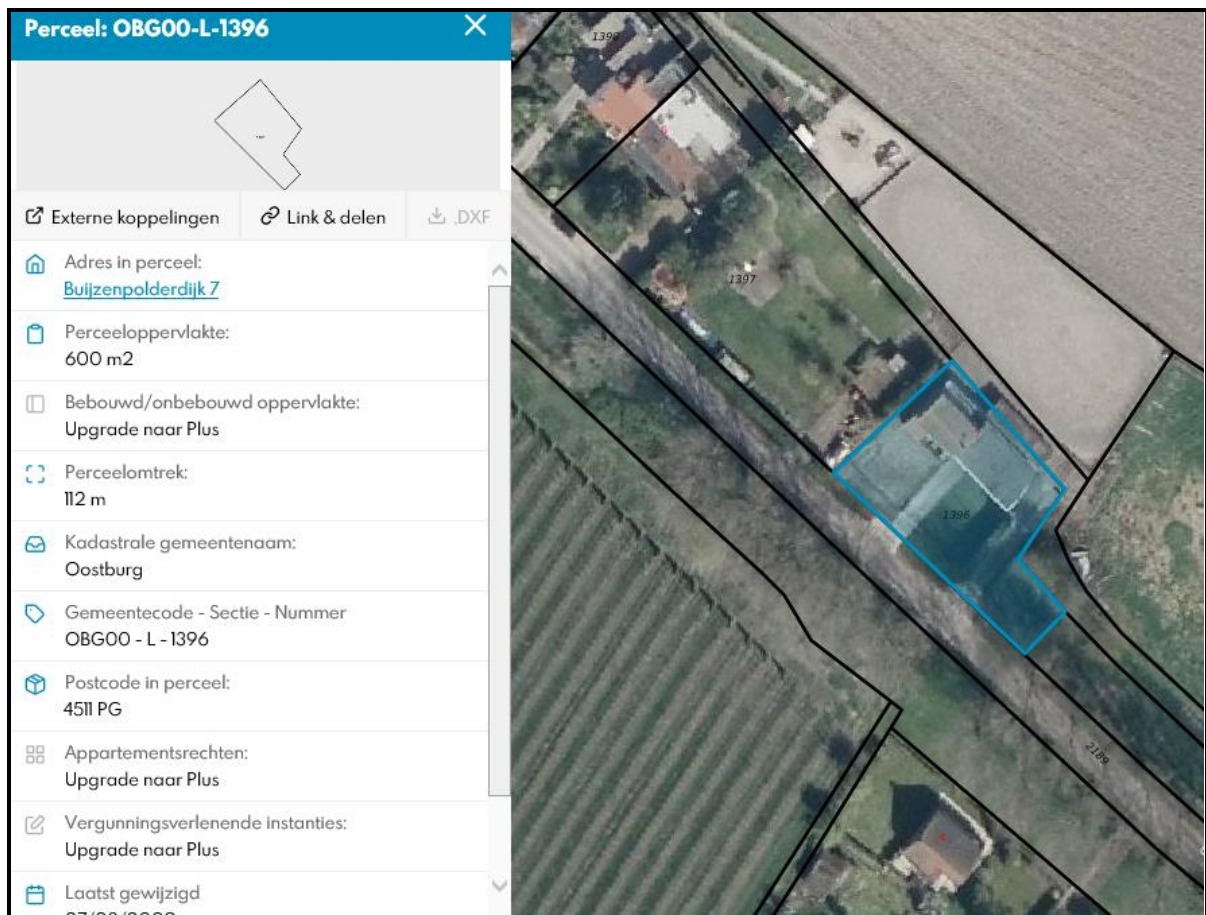
Om het initiatief wel uit te voeren dient het vlak voor woondoeleinden te worden vergroot. De regels behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening blijven van toepassing. Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht hieraan medewerking te verlenen. Het college heeft vervolgens positief gereageerd op dit verzoek.

Om het bouwvlak te vergroten, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er daardoor medewerking verleend kan worden.

1.1 Huidige situatie

De Buijzenpolderdijk 7, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie L nummer 1396, is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Op de locatie staat momenteel een oud woonhuis met aangebouwd bijgebouw. Aan de westzijde van het plangebied, direct aangrenzend, is de (burger)woning Buijzenpolderdijk 5 gelegen. De afstand tussen de woning op nummer 5 en de woning op nummer 7 bedraagt circa 35 meter. Ten noorden van het plangebied ligt een paardenbak welke in eigendom is van Buijzenpolderdijk 1. Ten oosten ligt een weide die in bezit is van initiatiefnemer. Aan de zuidzijde, de overzijde van de Buijzenpolderdijk, liggen de burgerwoningen Buijzenpolderdijk 4 en 6. Alle omliggende objecten zijn bestemd voor woondoeleinden.

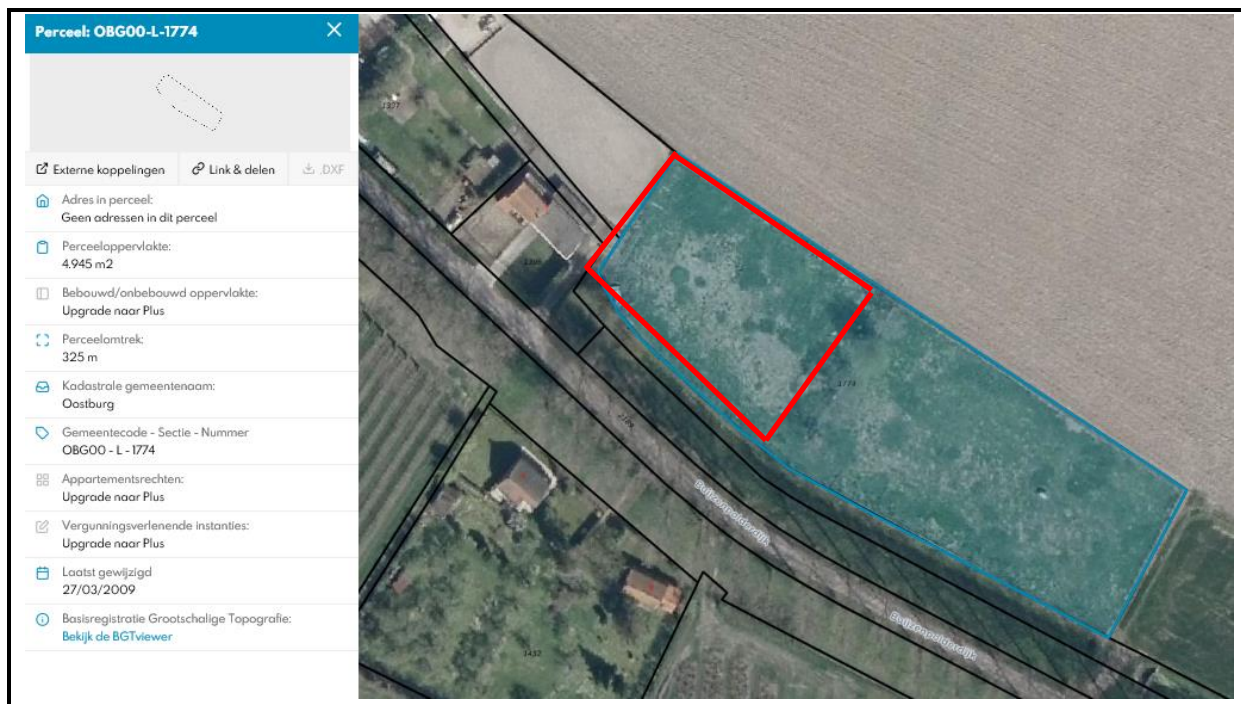


Figuur 1: Buijzenpolderdijk 7 (Kadastralekaart.com).

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om het bouwvlak te vergroten waardoor het mogelijk wordt een nieuwe woning en bijgebouw op het perceel te realiseren. De uitbreiding vindt plaats op een gedeelte van perceel Oostburg, sectie L nummer 1774, zie figuur 2. De locatie van de nieuwe woning en bijgebouw is nog niet nader bepaald. De regels welke opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied blijven van toepassing op dit perceel waardoor de bouwmogelijkheden niet wijzigen.

De regels voor bebouwing zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening. Uitgangspunten zijn voor de woning: goothoogte 6 meter, nokhoogte 10 meter en maximaal 40% van het bouwperceel met een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³. Een bijgebouw heeft een goothoogte van 4 meter, een nokhoogte van 8 meter en ten hoogte 40% van het zij- en achtererf met een maximum van 120 m². Alle regels met betrekking tot bouwen en gebruik zijn opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 2: uitbreiding bouwvlak Buijzenpolderdijk 7 (Kadastralekaart.com).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en de waterparagraaf worden toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de procedure nader aangeduid.

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 gewenste ontwikkeling is niet strijdig met nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

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

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

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop'.

De gewenste ontwikkeling betreft de vergroting van een reeds bestaand bouwvlak bestemd voor woondoeleinden. De gronden waar de uitbreiding op plaats vindt zijn bestemd voor agrarische doeleinden. Er worden geen woningen toegevoegd. Het huidige bestemmingsvlak biedt reeds de mogelijkheid voor de bouw van 4 woningen, na deze bestemmingswijziging blijven dat er 4. Het plan past daarmee binnen de regionale woningmarktafspraken.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent de oppervlakte van bouwvlakken. Wel stelt zij dat zorgvuldig ruimtegebruik, zeker in het buitengebied, belangrijk is en dat landschappelijke waarden zoveel als mogelijk gerespecteerd moeten worden.

Gezien de gestelde voorwaarden vanuit de gemeente Sluis, zijnde het niet verstoren van de huidige structuur van lintbebouwing en het aangesloten houden van het bestemmingsvlak wonen, wordt tegemoetgekomen aan behoud van de landschappelijke waarden. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Verordening Ruimte

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is wel gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Echter betreft de Buijzenpolderdijk een binnendijk waardoor de afwegingszone van 100 meter (artikel 2.27) niet van toepassing is.

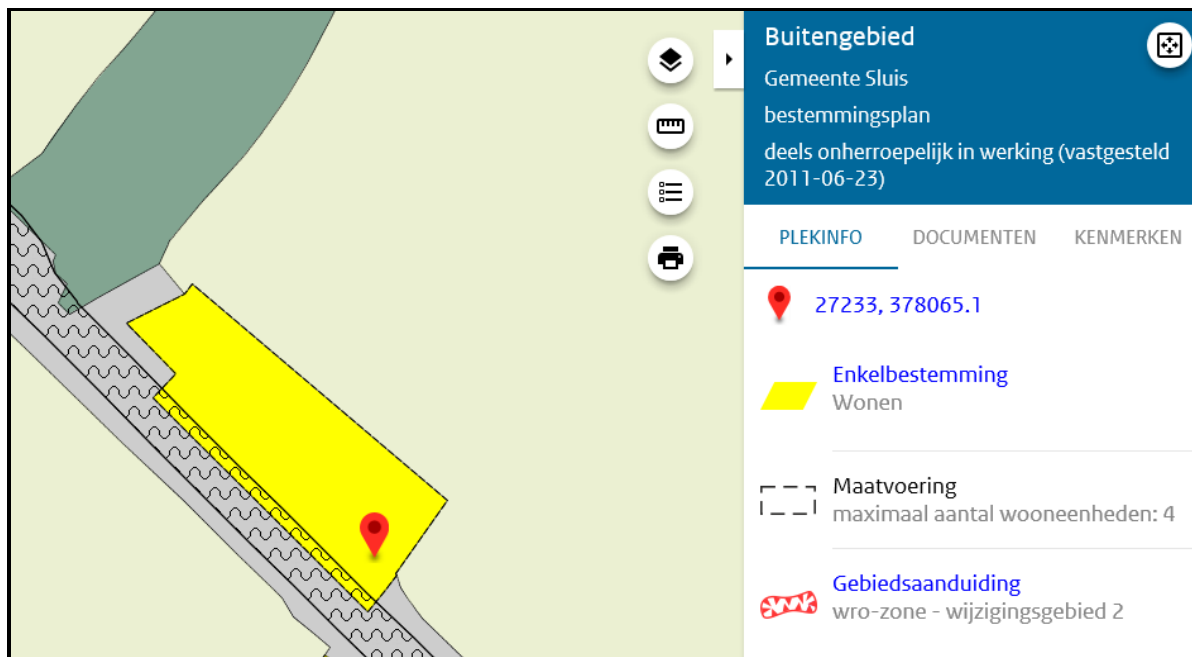
Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

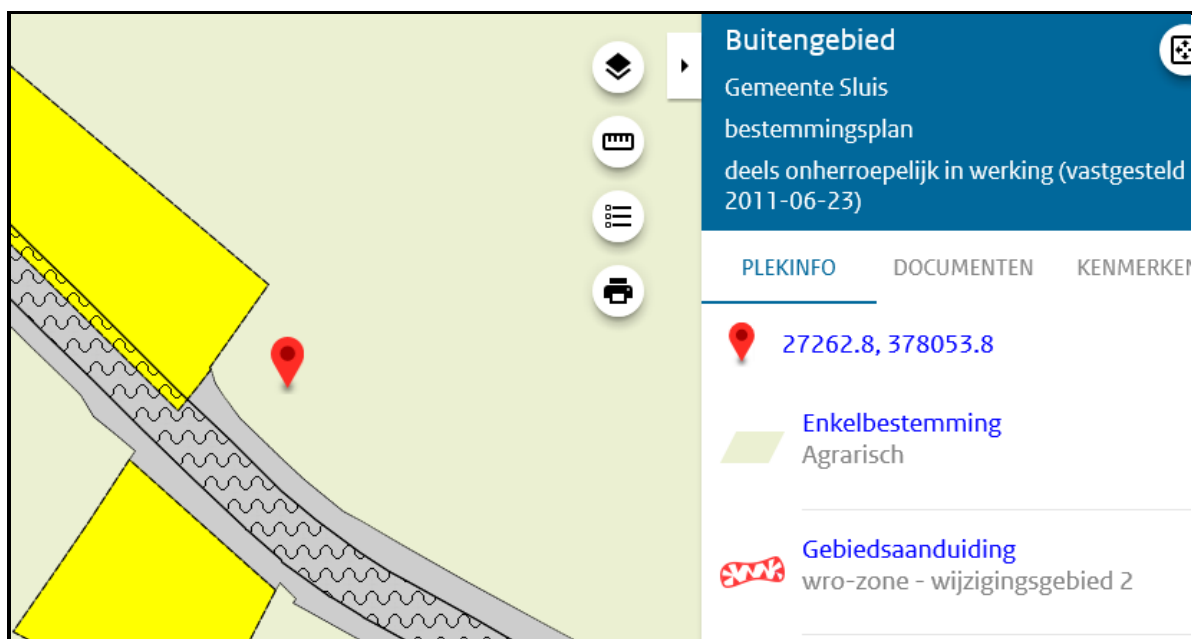
Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden van de woning aan de Buijzenpolderdijk 7 is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening (vastgesteld 28 mei 2015) van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen

binnen de bestemming "Wonen" en zijn maximaal 4 wooneenheden toegestaan. De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats op de enkelbestemming Agrarisch, zie figuur 4. De aanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2 is in de 2^e herziening geschrapt.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel van initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om één woning op het perceel te realiseren. Enkel bij sloop van de bestaande woning kan een nieuwe woning gerealiseerd worden. Het aantal van 4 wooneenheden mag niet toenemen. Er zijn momenteel ook vier woningen binnen de bestemming Wonen aanwezig. Om een nieuwe woning op de locatie te realiseren dient het huidige bestemmingsvlak te worden vergroot en dient voor ingebruikname van de nieuwe woning de oude woning te worden afgebroken.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Soortenbescherming

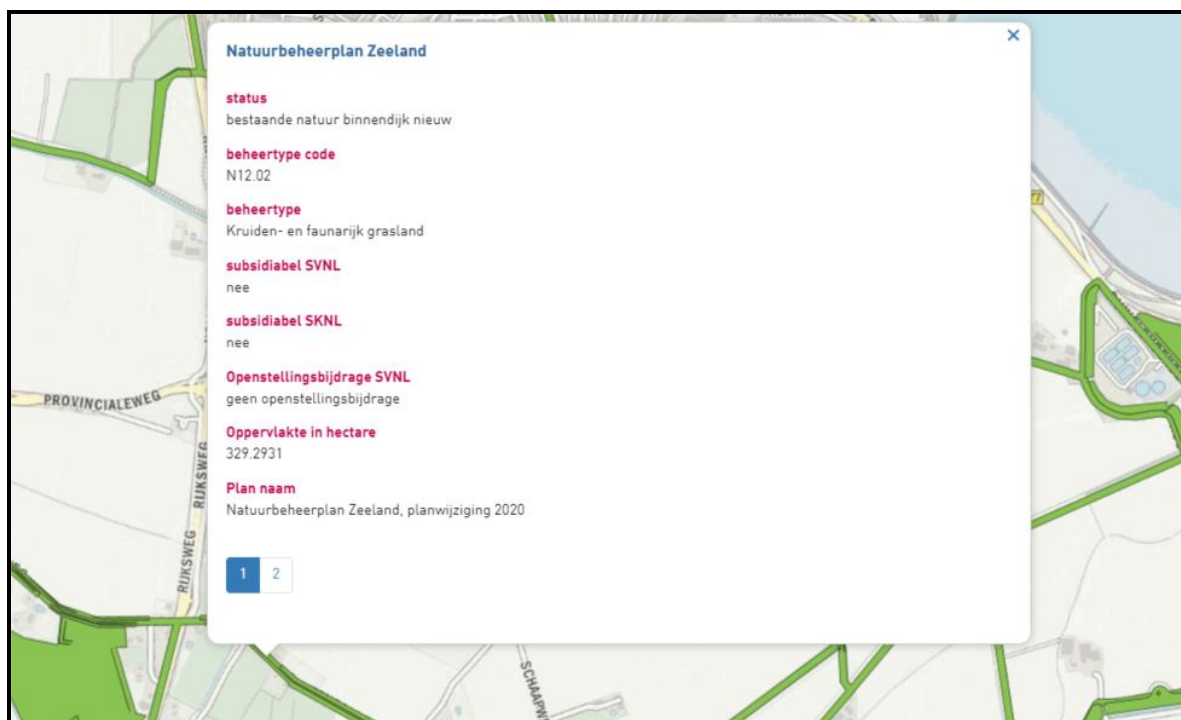
Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats op een weide welke wordt begraasd. Voor het initiatief dienen geen bomen of struiken te worden verwijderd. Voor de te slopen bebouwing is een quickscan natuurwetgeving opgesteld, welke is bijgevoegd als bijlage 1.

In de quickscan wordt geconcludeerd dat voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient geen rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. Het plangebied bestaat uit bebouwing. Het is de intentie de bebouwing te slopen. In de te slopen bebouwing zijn geen broedvogels te verwachten. Er zijn geen toegangen tot het gebouw. Vleermuizen komen voor in het plangebied. Het te slopen gebouw is niet geschikt als dagverblijf voor vleermuizen. Er zijn geen toegangen tot spouwmuren. Er zijn geen dakpannen. Er zijn geen boeiboorden of gevelbeplating. Voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van het plangebied. Er is geen significante verstoring van op beschermde natuurwaarden.

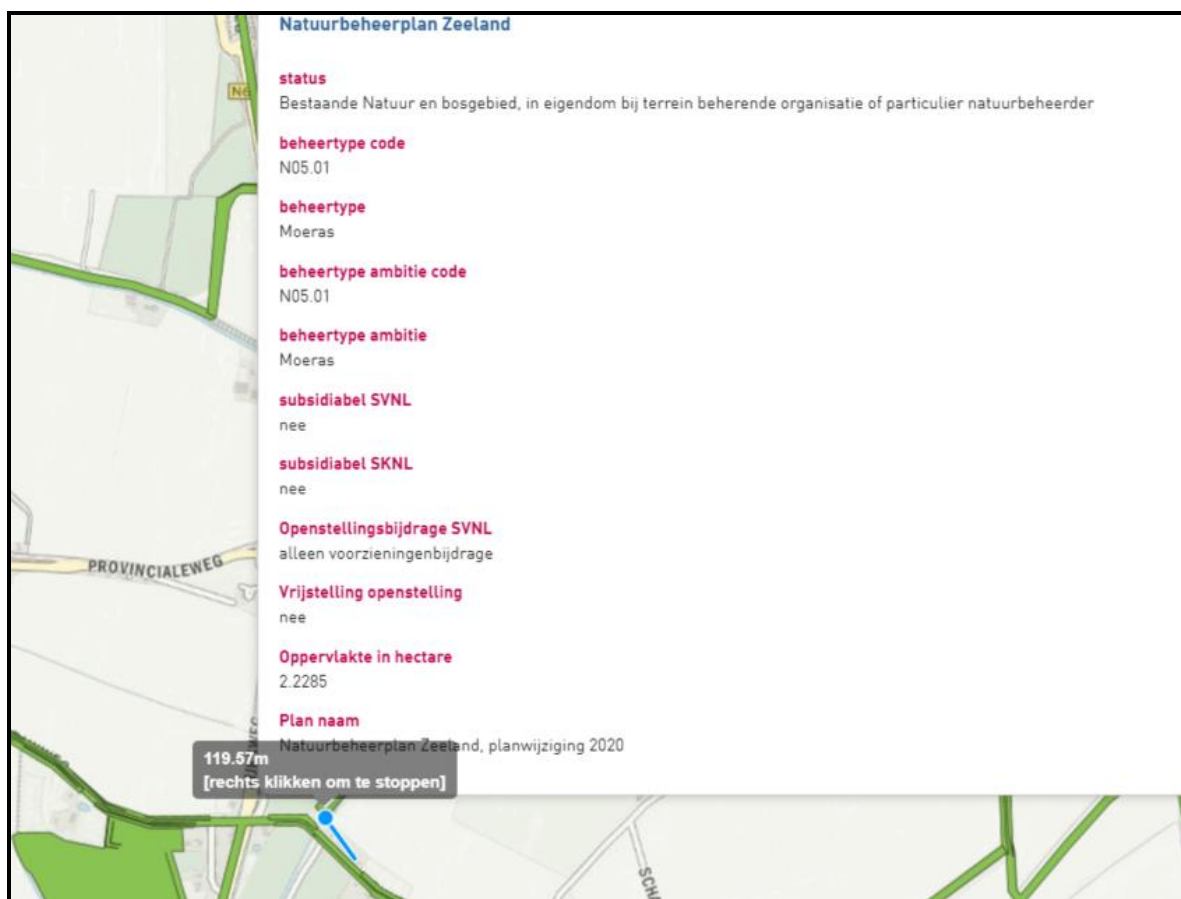
Gebiedsbescherming

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied, zie bijlage 1. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 2,4 kilometer. Dit betreft het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe. De geplande activiteiten worden uitgevoerd op geruime afstand van de Natura 2000 gebieden. De gewenste ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de kwalificerende waarden. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Een berekening naar de uitstoot van stikstof is uitgevoerd en bijgevoegd (bijlage 2).

Het plangebied ligt direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft de Buijzenpolderdijk die is aangeduid als binnendijk, zie figuur 5. Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunairijk grasland. Dichtstbijzijnde natuurgebied waarvoor op basis van artikel 2.27 van de Omgevingsverordening Zeeland een afwegingszone van 100 meter van toepassing is, is gelegen op circa 119 meter, zie figuur 6. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



Figuur 5: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland, aangrenzende binnendijk



Figuur 6: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland, bestaande natuur op circa 119 meter.

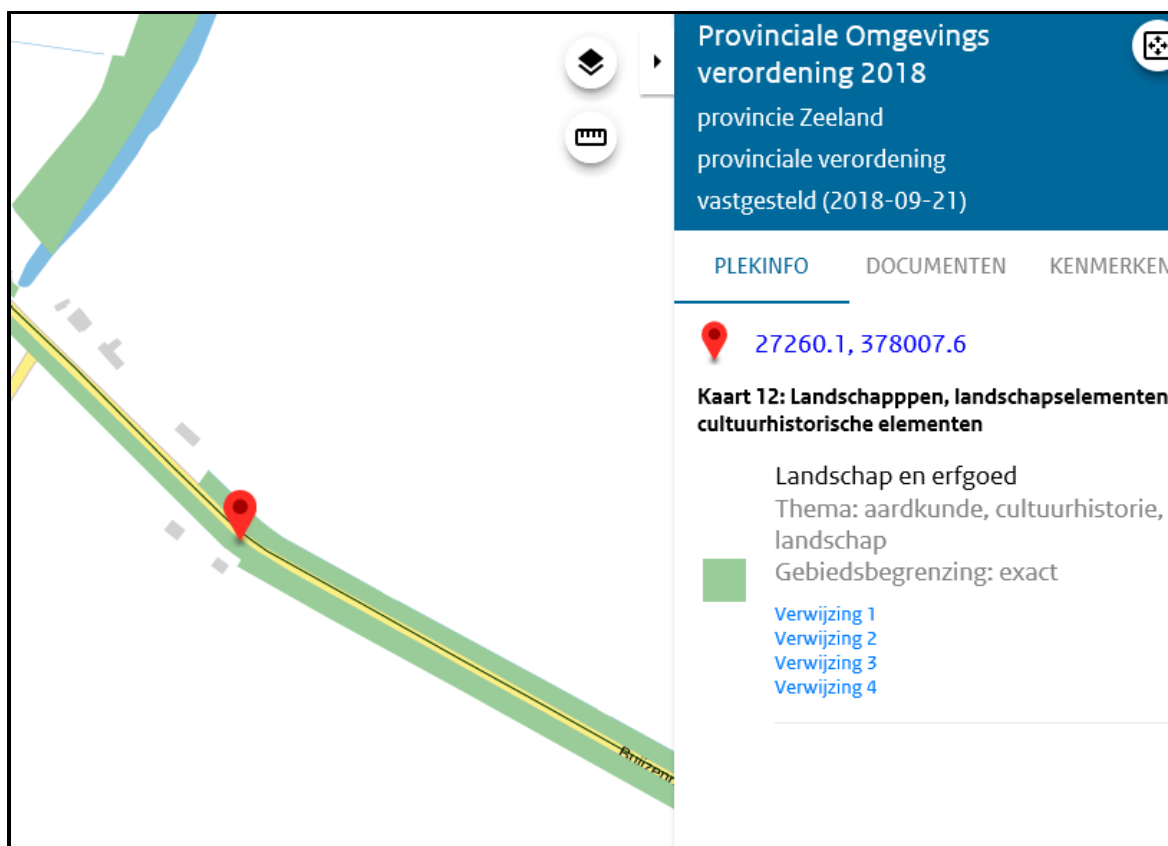
Gezien de aard van het plan en gezien het huidige gebruik van de locatie, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis, tegen de Buijzenpolderdijk. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door burgerwoningen en open agrarisch landschap. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument.

De Buijzenpolderdijk is een kenmerkend landschappelijk element zie figuur 4. De karakteristieke lintbebouwingsstructuur is aan te merken als landschappelijk waardevol, maar heeft tevens een cultuurhistorische waarde in het gebied. Vergroting van het bestemmingsvlak heeft echter geen invloed op de bestaande structuur nu de vergroting van het bestemmingsvlak is gelegen op het vlakke achtergelegen gebied en niet in het talud van de dijk zelf. Hiermee blijft de evenwichtige bebouwingsstructuur zo goed mogelijk behouden en blijft de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde gewaarborgd.



Figuur 7: Uitsnede CHS-kaart (Geoweb Zeeland)

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft het vergroten van het bestemmingsvlak. De gronden binnen het plangebied zijn aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In geval van toevalsvondsten bij de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw dient dit conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld dienen te worden bij de minister dan wel het bevoegde gezag de gemeente Sluis.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Buijzenpolderdijk, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke in westelijke richting uitkomt aan de Kruisdijk, de paralelweg tussen Schoondijke en Breskens en in oostelijke richting Sasput/Hoofdplaat. De Buijzenpolderdijk beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en kent enkel een functie voor bestemmingsverkeer.

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

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (riool, gas, water, elektra). Ten behoeve van de woning is de bestaande woning reeds aangesloten op deze aanwezige voorzieningen.

Riolering

Er ligt een gemeentelijke riolering tot aan de bestaande woning. Mocht initiatiefnemer kiezen voor nieuwbouw van de woning op een andere locatie binnen het plangebied dan zijn deze aanlegkosten voor rekening van initiatiefnemer. De huidige woning sluit momenteel aan op drukriolering. Drukriolering is bedoeld voor de inzameling van al het huishoudelijk afvalwater vanuit de woning. De vuilwaterafvoer loopt naar het gemeentelijk rioolgemaal nabij Buijzenpolderdijk 5. De nieuwe woning moet hierop aansluiten. Het hemelwater zal worden opgevangen in een nog aan te leggen kikkerput. Het hemelwater van de huidige woning wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater van de verharding infiltreert in de bodem

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

In het onderliggende geval betreft dit de vergroting van het bouwvlak voor woondoeleinden op nu nog agrarisch bestemde gronden. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als "buitengebied en naoorlogse woonwijken" en heeft conform deze zonering de kwaliteit achtergrondwaarde, zie figuur 8. Binnen het plangebied van initiatiefnemer zijn geen historische-milieuinformatie aanwezig en dient geconcludeerd te worden dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie.



Figuur 8: Uitsnede kaart Bodemkwaliteitskaart Zeeland (Geoweb 2018)

3.7 Geluid

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

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)

3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

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

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

Voor de Buijzenpolderdijk geldt een maximale snelheid van 60 kilometer per uur. Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet toenemen. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg reeds gerealiseerd. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is er geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving. Aan de gestelde norm van 48 dB kan worden voldaan.

3.8 Luchtkwaliteit

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 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 vergroting van het bestemmingsvlak betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

3.9 Externe veiligheid

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

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

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

In de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Binnen een straal van 200 meter zijn geen bedrijven gelegen. Aan de VNG-richtafstanden wordt voldaan. Ter plaatse van de nieuwe woning zal geen onacceptabele milieuhinder ontstaan. Eveneens levert de woning geen beperking op voor de omliggende bedrijfsactiviteiten.

3.11 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. De watertabel is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en heeft deze beoordeeld.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan is gelegen naast een regionale waterkering (Buijzenpolderdijk). Er wordt niet gebouwd binnen de invloedssfeer van het waterstaatswerk dan wel zone. Er is een vrije strook opgenomen op de verbeelding.</i>

	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>160</td><td>250</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>100</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	160	250	1	dichte bodemver harding	0	100	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	160	250	1																		
dichte bodemver harding	0	100	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>Het bouwvlak staat de bouw van een woning en bijgebouw toe op de locatie. Op de locatie staat een woning met aangebouwd bijgebouw van 160 m². Het bouwvlak biedt straks ruimte aan een bijgebouw van standaard 120 m², een woonhuis van circa 130 m² en verharding van circa 100 m². De huidige woning loost op het oppervlaktewater. Hemelwater wat op de verharding valt infiltreert in de bodem. De nieuwe woning en bijkomend verhard oppervlak zal het hemelwater afvoeren op een solitaire kikkerput die via de bodem en het grondwater afvoert. De waterbergingsopgave voor de toename van verhard oppervlak geldt hierbij niet, immers alle verhard oppervlak gaat op de kikkerput. De dimensioneringsopgave voor de kikkerput is volgens de tabel dan 350 m2 x 147 mm = 51 m³.</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>Vuilwater vanuit de bestaande woning is aangesloten op de riolering. De nieuwe woning wordt tevens aangesloten op de riolering. Het bouwvlak staat de bouw van een woning en bijgebouw toe op de locatie. Op de locatie staat een woning met aangebouwd bijgebouw van 160 m2. Het bouwvlak biedt straks ruimte aan een bijgebouw van standaard 120 m2, een woonhuis van circa 130 m2 en verharding van circa 100 m2. De huidige woning loost op het oppervlaktewater. Hemelwater wat op de verharding valt infiltreert in de bodem. De nieuwe woning en bijkomend verhard oppervlak zal het hemelwater afvoeren op een solitaire kikkerput die via de bodem en het grondwater afvoert. De waterbergingsopgave voor de toename van verhard oppervlak geldt hierbij</i>																				

	<i>niet, immers alle verhard oppervlak gaat op de kikkerput. De dimensioneringsopgave voor de kikkerput is volgens de tabel dan 350 m² x 147 mm = 51 m³.</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>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>Er wordt een kikkerput gerealiseerd op de naastgelegen weide. Deze is droogvallend in de zomer. Verdrinkingsgevaar wordt daarmee voorkomen.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De Buijzenpolderdijk is een dijk met aan beide kanten beneden aan de dijk woningen. De sloot blijft bereikbaar voor onderhoud. De afstand van vijf meter tot aan de sloot wordt gerespecteerd. Door het plangebied loopt een polderwaterriool. Deze is aan weerszijden beschermt met een zone in het kader van Keur Watersysteem van het waterschap. Hier moet bij de locatie van de gebouwen en de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden. Bij de inrichting en het</i>

	<i>maken van werken binnen deze beschermingszone dient vooraf afstemming met het Waterschap plaats te vinden.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is gelegen aan een polderwaterriool. Deze heeft een eigen beschermingszone. Een andere beschermingszone is die van de regionale waterkering (Buijzenpolderdijk). Op het gedeelte waar het bouwvlak wordt vergroot wordt een strook opgenomen waarbinnen niet gebouwd mag worden. Daarmee is een bebouwingsvrije zone binnen de beschermingszone A van het Waterschap gewaarborgd</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>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Buijzenpolderdijk. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Nee op dit moment is reeds een woonhuis aanwezig, de ontwikkeling resulteert niet in een extra verkeersaantrekkende werking.</i> <i>De woning zal bereikt worden via de Buijzenpolderdijk. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Nieuwe gebouwen worden niet gebouwd binnen 20 meter van de weg.</i>

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven. Voor de planlocatie is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de vigerende bebouwingsregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het plangebied behoudt de bestemming 'Wonen' inclusief de aanduiding wooneenheden maximaal 4. Het bouwvlak voor woondoeleinden wordt vergroot.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis. De regels beschrijven de bestaande regelingen voor 'Wonen'. Tevens bevatten zij regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

De betreffende bestemmingsregels voor het plangebied zijn:

Artikel 3 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

5. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

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

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg aan de vooroverlegpartners toegezonden. In het geval er opmerkingen door de vooroverlegpartners worden ingediend dan worden deze aanvullingen opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Sluis.

6.2 Conclusie

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

