



Bestemmingsplan

Hoofdplaatseweg 13, Golepoldersedijk ongenummerd Breskens

Toelichting

Hoofdplaatseweg 13, Golepoldersedijk ongenummerd Breskens

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 25 november 2021

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bphfdplwggldijk-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	6
1.4.	Leeswijzer	8
2.	Planologisch beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3.	Sectorale aspecten	15
3.1	Natuur	15
3.2	Cultuurhistorie	17
3.3	Archeologie.....	18
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	18
3.5	Technische infrastructuur.....	18
3.6	Bodem	18
3.7	Geluid	19
3.8	Luchtkwaliteit.....	20
3.9	Externe veiligheid	20
3.10	Omliggende functies	21
3.11	M.e.r.-beoordeling	22
4.	Waterparagraaf.....	22
4.1	Watertabel.....	22
5.	Juridisch	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Verbeelding.....	26
5.3	Regels.....	26
6.	Economische uitvoerbaarheid	26
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	26
7.1	Procedure	26
7.2	Conclusie.....	27

Bijlage 1. Inrichting Hoofdplaatseweg 13

Bijlage 2. Landschappelijke Inpassing Golepoldersedijk

Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 4. Quicksan Natuurwetgeving

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben enige jaren geleden een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om aan de Golepoldersedijk te Breskens een woning te realiseren. Om op deze locatie een woning te mogen bouwen is de sanering van een bouwmogelijkheid van elders noodzakelijk. Initiatiefnemer wil gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte regeling waarbij de bouwmogelijkheid van een woning wordt verplaatst. Deze compensatielocatie is gevonden aan de Hoofdplaatseweg 13 te Breskens.

Het perceel aan de Golepoldersedijk is kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie L, nummer 1350. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied en heeft de enkelbestemming Agrarisch 1. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en agrarische randzone.

De te saneren oude bebouwing aan de Hoofdplaatseweg 13 is gelegen in het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis. De oude stal staat op het bouwvlak en de locatie is bestemd met een W-2 bestemming. De stal is circa 560 m² groot en is gelegen ten oosten van Breskens.

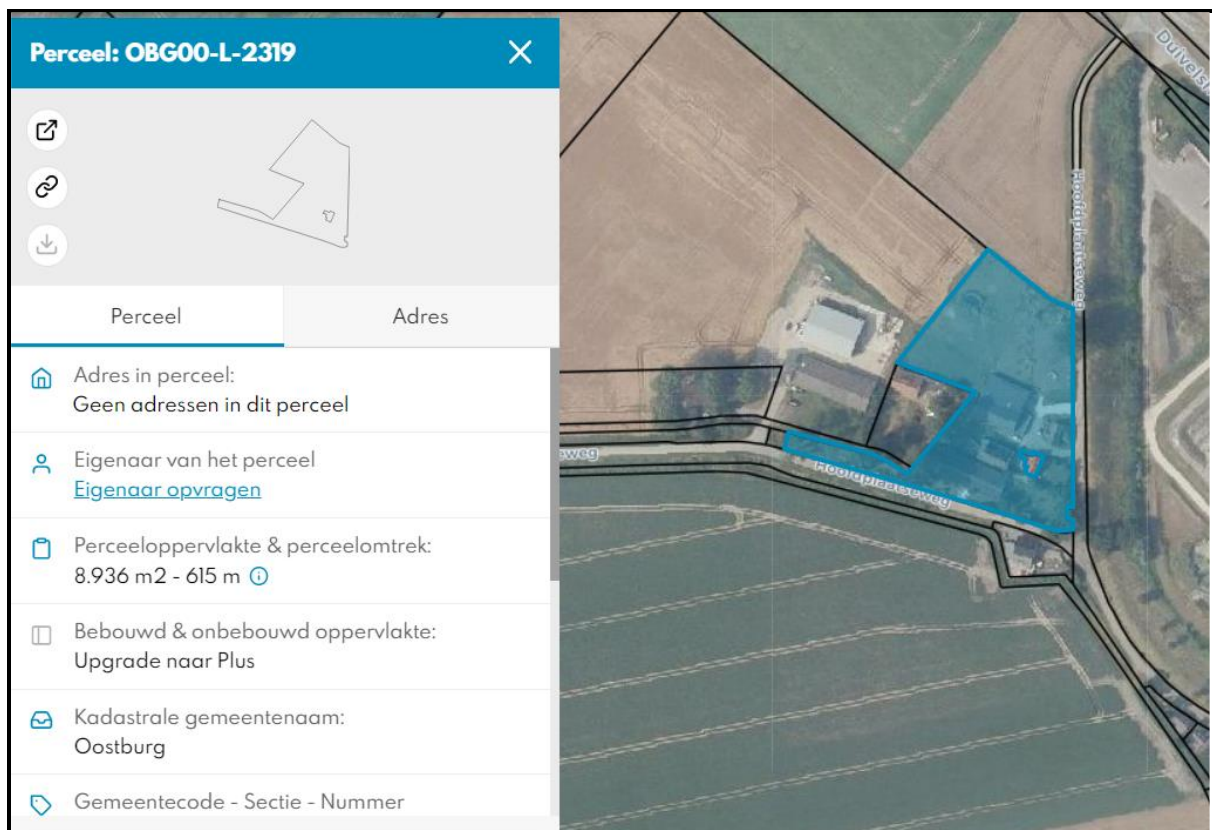
Door middel van de sloop van de stal en het planologisch vastleggen van de resterende hoeveelheid bijgebouwen bij de bestemming Wonen aan de Hoofdplaatseweg en vervolgens de verplaatsing van deze compensatiewoning naar de Golepoldersedijk, is de bouw van een woning aan de Golepoldersedijk mogelijk.

De verplaatsing past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan buitengebied. Om de woning aan de Golepoldersedijk te kunnen bouwen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan 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 derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een nieuwe woning.

1.2 Huidige situatie

De bestaande stal is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis aan de Hoofdplaatseweg 13 te Breskens. Kadastraal is de locatie bekend gemeente Oostburg, sectie S, nummer 2319. De stal behoort bij de aanwezige woning en bijgebouwen. In de omgeving zijn aangrenzend twee andere burgerwoningen gelegen en verderop zijn agrarische bedrijven aanwezig.



Figuur 1: Kadastrale kaart Hoofdplaatseweg 13 Breskens (Kadasteralekaart.com)



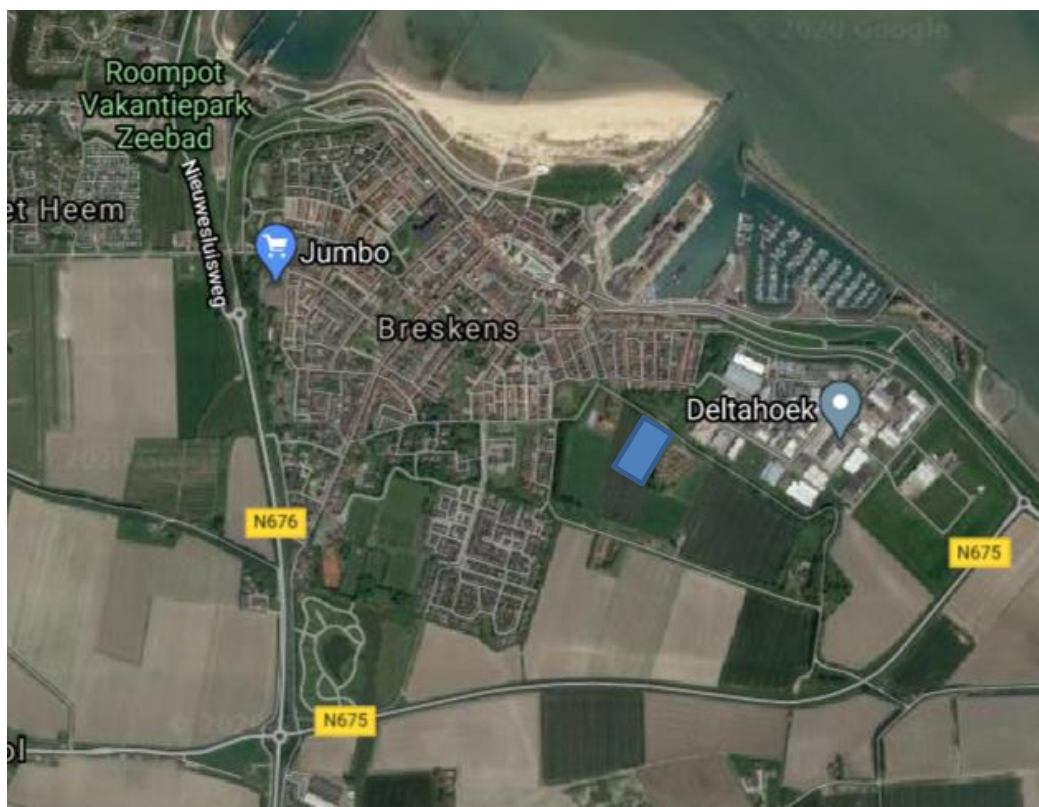
Figuur 2: Luchtfoto Hoofdplaatseweg 13 Breskens (Google Maps 2020)



Figuur 3: Foto bestaande situatie Hoofdplaatsweg 13 Breskens

Golepoldersedijk ongenummerd

Het plangebied Golepoldersedijk Breskens is kadastraal bekend (gedeeltelijk) gemeente Oostburg sectie L, nummer 1350. De locatie is gelegen aan de rand van de kern Breskens, in het buitengebied op een afstand van circa 30 meter van het bestaand bebouwd gebied van Breskens. De meest nabijgelegen woning (Golepoldersedijk 2) ligt op circa 70 meter van het plangebied. Op 25 meter van het plangebied ligt Landgoed De Lente.



Figuur 4: Luchtfoto locatie Golepoldersedijk Breskens



Figuur 5: Foto plangebied nieuwe locatie Golepoldersdijk gelegen tussen Landgoed De Lente en Golepoldersdijk 2 te Breskens

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de compensatiewoning van de Hoofdplaatseweg 13 te verplaatsen naar een gedeelte van het perceel aan de Golepoldersdijk ongenummerd. Als gevolg van de verplaatsing dient de huidige stal te worden gesloopt en dient herbouw onmogelijk gemaakt te worden. Het aantal vierkante meters bebouwing aan de Hoofdplaatseweg 13 wordt dan ook vastgezet naar de resterende aantal vierkante meters bebouwing. Op de locatie van de oude stal zal de eigenaar tuin aanleggen, zodat het geheel betrokken wordt bij de woonkavel. Aan de Golepoldersdijk wordt een nieuwe bouwkegel gerealiseerd. Zowel de landschappelijke inpassing als de sloopverplichting wordt vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

OMNA, ontwerpers van de Buitenruimte heeft een landschappelijke onderbouwing opgesteld waarin nader is onderzocht in hoeverre sloop van de stal zal bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving. *“De sloop van de detonerende gebouwen aan de Hoofdplaatseweg zullen ten goede komen van het landschap. Enerzijds doordat de gebouwen verdwijnen uit het landschap en anderzijds doordat de vrijkomende ruimte ingericht zal worden als tuin. De aanwezige tuin wordt vergroot en hierdoor krijgt de locatie een meer landschappelijke uitstraling die past in de omgeving”.*

Om de resterende bebouwing in te passen wordt aan de zijde van de oude varkensstal nog een struweel toegepast met inheemse streekeigen beplanting. Dit kaartje wordt vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, zie bijlage 1.



Figuur 6: Inrichting Hoofdplaatsweg 13 Breskens

De locatie aan de Golepoldersedijk heeft de bestemming 'Agrarisch 1' en is momenteel in gebruik als akkerbouwland. OMNA-ontwerpers van de buitenruimte heeft een inpassingsplan en toelichting opgesteld waarin nader wordt onderbouwd dat de nieuwe woning op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en een woning op deze locatie landschappelijk gezien passend is. De toelichting is bijgevoegd als bijlage 2.



Figuur 7: Uitsnede inpassingsplan OMNA 1 september 2020.

De sloop van de bestaande stal en de herinrichting van het perceel aan de Hoofdplaatseweg 13 zorgt voor een kwaliteitsverbetering op deze locatie. De nieuwbouw met landschappelijke inpassingsplan zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de landschaps- en natuurwaarden aan de Golepoldersedijk. Zowel de inrichtingstekening Hoofdplaatseweg 13 als de landschappelijke inpassing aan de Golepoldersedijk worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

1.4. 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 en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: *'We stellen de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale*

woningmarkten in Zeeland goed functioneren. We moeten streven naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De transitie op het gebied van klimaat en demografie zorgt ervoor dat de noodzaak om de woningvoorraad aan te passen groot is en niet eenvoudig’.

Tevens benoemt het Omgevingsplan het principe van het verplaatsen van bouwtitels: *‘In bepaalde delen van Zeeland gebeurt het al dat woningen worden gekocht, gesloopt en ingeruild voor een bouwtitel elders. Wij beschouwen dit als een praktisch instrument om vraag en aanbod qua woningtype en locatie bij elkaar te brengen’.*

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een woning op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen. De nieuwe woning wordt niet gerealiseerd op de saneringslocatie zelf maar op een locatie welke aansluitend is gelegen aan bestaande bebouwing tegen de kern van Breskens. Zowel op de saneringslocatie als op de nieuwbouwlocatie is kwaliteitswinst uitgangspunt. De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zeeland. De woning zal worden opgenomen op de planninglijst van de gemeente Sluis.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. Specifiek met betrekking tot wonen in het buitengebied is het volgende opgenomen:

Artikel 2.7 van de Verordening stelt:

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Bijlage C:

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:

- uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

Er wordt 560 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor een woning. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

2. Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De te slopen bebouwing betreft geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd

De resterende vierkante meters aan bijgebouwen wordt vastgelegd op de verbeelding, waardoor heroprichting niet meer mogelijk is. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Dit betreft de aanwezigheid van natuurgebied binnen de afwegingszone van 100 meter van het plangebied. De aangewezen natuur betreft echter een binnendijk (Golepoldersdijk) waardoor de afwegingszone niet van toepassing is. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeente Sluis is een regio die sterk onderhevig is aan demografische ontwikkelingen. Een kwalitatieve slag in combinatie met een sloopopgave is een van de uitgangspunten in het beleid. De Structuurvisie biedt in alle kernen een beperkte ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen.

Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. In de woonvisie wordt aangegeven waar qua doelgroepen de grootste kansen liggen: voornamelijk zorgbehoevende ouderen en ook op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkelingen liggen er kansen.

De bouw van de woning is mede ingegeven door een vraag vanuit eigen inwoners die een kwalitatieve hoogwaardige woning willen realiseren. Het betreft de realisatie van een kleinschalige kwalitatieve woningbouwontwikkeling.

Beleidskader Verplaatsing bouwtitels in het buitengebied

De gemeente Sluis heeft beleid opgesteld waarbij het verplaatsen van woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling in het buitengebied mogelijk is. Allereerst dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

Stap 1.

Bij de eerste stap dient beoordeeld te worden of er sprake is van een (bestaande) bouwtitel die verplaatst dient te worden.

De totale oppervlakte van de te slopen stal bedraagt 560 m². Hierdoor wordt voldaan aan de minimumoppervlakte dat gesloopt dient te worden voor het verkrijgen van een compensatiewoning op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^e herziening)'. Aan de voorwaarde van stap 1 wordt voldaan.

Stap 2.

Is er een grondslag voor de verplaatsing van de compensatiewoning richting het perceel Golepoldersdijk ongenummerd te Breskens. Het beleid gaat uit van vier grondslagen.

Het perceel Hoofdplaatseweg 13 te Breskens is bestemd met de bestemming Wonen-2 en betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel zijn geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer aanwezig. Nu er geen sprake is van een agrarische bedrijfsvoering die wordt gestaakt komt het perceel niet aanmerking voor de tweede grondslag en dient te worden getoetst aan de vierde grondslag. Op grond van de vierde grondslag kan enkel een woning worden verplaatst als door de omstandigheden van het geval de verplaatsing van de bouwtitel zwaarder wegen dan het uitgangspunt dat de bouwtitel op dezelfde locatie wordt gerealiseerd. Hier wordt invulling aan gegeven door te toetsen of er sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst. De te saneren stal is in zeer slechte staat en is niet geschikt als bijgebouw bij een burgerwoning. De open ruimte die ontstaat wordt opgevuld met inheemse streekeigen beplanting en tuininrichting. Daarnaast zal de eigenaar de gehele locatie van een extra impuls voorzien. Naast de kwaliteitsverbetering op de saneringslocatie, wordt aan de Golepoldersedijk sterk geïnvesteerd in (landschaps)natuur, zie plan landschappelijke inpassing. Hiermee wordt voldaan aan de vierde grondslag.

Stap 3.

Bij stap 3 wordt beoordeeld of de locatie van de nieuwbouwwoning ook in ruimtelijk opzicht geschikt is.

De locatie ligt op circa 30 meter (vogelvlucht) van het bestaand bebouwd gebied van de kern Breskens. Hierdoor voldoet de locatie in aan de gestelde voorwaarden om binnen een straal van 500 meter van het bestaand bebouwd gebied. De beleving van de Golepoldersedijk verandert geleidelijk aan naarmate men zich in oostelijke richting verplaatst. Vanaf de Golepoldersedijk zien we een duidelijke verschuiving van een stedelijke omgeving naar een landschappelijke omgeving. Aan het begin van de dijk, gelegen aan de rand van de kern, kunnen we spreken van een overgangszone. Hoewel we hier in het buitengebied zijn is de kern nog duidelijk aanwezig door het noordelijk gelegen bedrijventerrein. Maar ook aan de zuidzijde zien we bebouwing, een burgerwoning met bijgebouwen en een cluster vakantiewoningen. Dit deel van de dijk kenmerkt zich door de combinatie van opgaand groen op en nabij de dijk, een diversiteit aan bebouwing en zichten op het omliggende landschap. Indien er op de voorgestelde locatie een kavel met een nieuwe woning wordt voorzien dan versmalt het doorzicht op het omliggende landschap ter plaatse van de locatie. De huidige breedte is echter ruim voldoende en zal ook bij het realiseren van een nieuwe woning voldoende ruimte bieden om de relatie met het achterliggende landschap te behouden. Het is daarbij echter wel van belang om de kavel op een goede landschappelijke wijze in te passen. De beplanting zal dan een kader vormen voor het doorzicht en zal een meerwaarde vormen voor het naastgelegen recreatieterrein 'De Lente'. Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 1. Aan stap 3 wordt voldaan.

Bestemmingsplan Buitengebied

Hoofdplaatseweg 13

Op de gronden is het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Wonen-2' en de gebiedsaanduiding wro-zone – ontheffingsgebied – 2. De gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2 is in de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied geschrapt.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Hoofdplaatseweg 13

Golepoldersedijk ongenummerd

Op de gronden is het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch 1'. Tevens is de gebiedsaanduiding geluidzone industrie en de wro-zone wijzigingsgebied 2 opgenomen. De gebiedsaanduiding ontheffingsgebied – 2 is geschrapt door middel van het Parapluplan opheffen geluidzone Breskens. De gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2 is in de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied geschrapt.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Golepoldersedijk

De woning aan de Golepoldersedijk is niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te realiseren. Om de woning op deze locatie te realiseren en om de stal aan de Hoofdplaatseweg 13 weg te bestemmen dient op basis van artikel 3.1 Hoewel de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 28.6.2 niet rechtstreeks toepasbaar is, is zij wel mede een leidraad om te zien of voldaan wordt aan geldend beleid.

Artikel 28.6.2 bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening:

a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:

- 1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;*
- 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijk karakter;*
- 3. het erfinrichtingsplan- en beplantingsplan;*
- 4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;*

De huidige verouderde varkensstal is een storend, detonerend en onbruikbaar bedrijfsgebouw geworden. Er worden al lang geen varkens meer gehouden en ook de vorm van het gebouw leent zich niet voor andere doeleinden. Mede door dit initiatief ziet de eigenaar van deze locatie de sanering van de stal als een eerste stap voor de herinrichting van de locatie. De resterende bedrijfsgebouwen, waarvan een grote schuur en twee kleinere zijn ook verouderd, maar daarentegen wel passend bij de locatie. De eigenaar wil deze dan ook restaureren en voor de locatie behouden. Op de locatie van de oude varkensstal wordt een groene streekeigen beplanting aangebracht en het overige gedeelte wordt ingericht als tuin. De compensatiewoning wordt gerealiseerd aan de Golepoldersedijk waarbij de locatie ruimschoots landschappelijk wordt ingepast. Het inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 2. De inpassing van de locatie aan de Golepoldersedijk is een meerwaarde voor de aanwezige landschapselementen zoals de Golepoldersedijk zelf, maar ook voor de aanwezige grootschalige bebouwing rondom de locatie (bedrijventerrein Breskens en Landgoed de Lente).

b. ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;

Op de locatie aan de Hoofdplaatseweg 13 wordt 520 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Niet van toepassing.

d. ter compensatie van de sloop van tenminste 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Niet van toepassing.

e. de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technische/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht. Nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.2

f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;

De voorwaarden zijn opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m², de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.

In de regels worden de voorwaarden voor bijgebouwen opgenomen.

h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

Op het perceel Golepoldersedijk ongenummerd is voldoende gelegenheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren, zie hoofdstuk 3.4.

i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.7.

j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, zie hoofdstuk 3.10.

k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Naastgelegen percelen worden niet onevenredig aangetast in gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden zie hoofdstuk 3.10.

Aan de voorwaarden van beide artikelen wordt voldaan

3. Sectorale aspecten

In de volgende hoofdstukken wordt met name de locatie aan de Golepoldersdijk beschreven. De bestemming aan de Hoofdplaatseweg blijft ongewijzigd en de impact op die wijziging is aanzienlijk kleiner. Daar waar noodzakelijk wordt de locatie wel beschreven.

3.1 Natuur Gebiedsbescherming

Golepoldersdijk ongenummerd

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 900 kilometer. Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden, zie bijlage 2. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft het gebied Golepoldersdijk. Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunairijk grasland. 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.

3.2 Cultuurhistorie

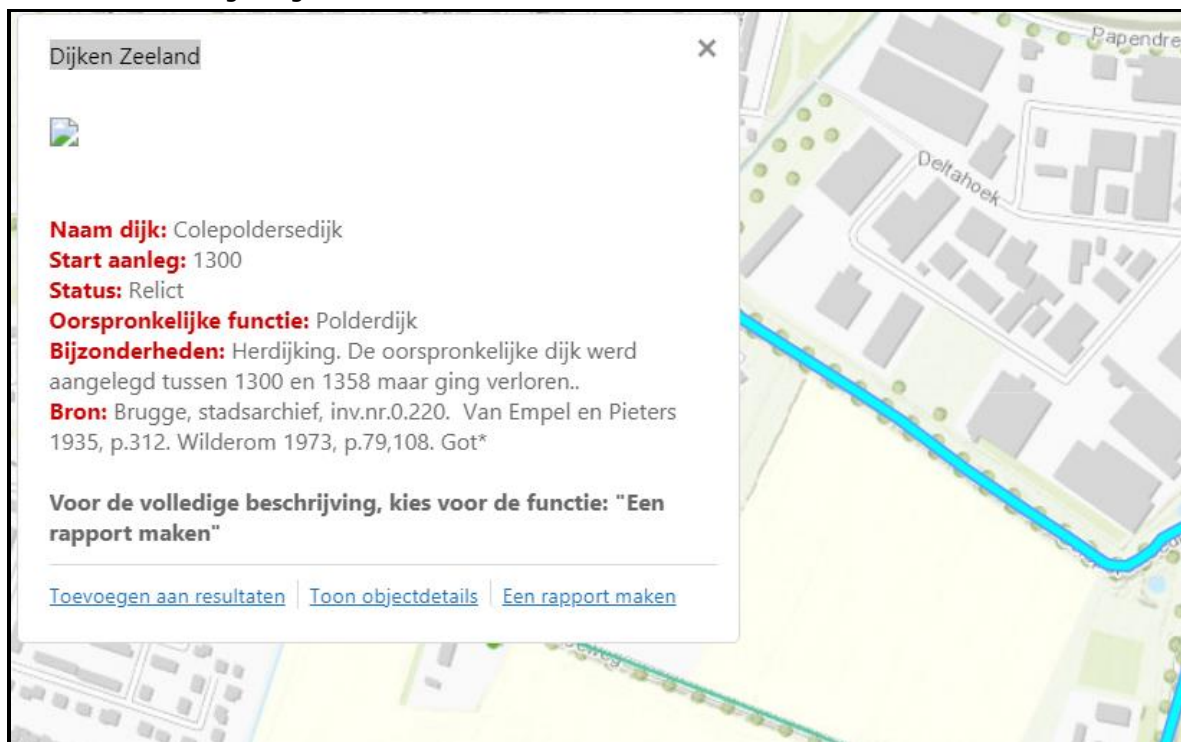
Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor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

Golepoldersedijk ongenummerd

Het perceel is gelegen in het buitengebied en is bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en agrarische randzone. De woning en de bijbehorende buitenruimte zal maar een deel van dit perceel in beslag nemen, het overige deel zal in gebruik blijven als landbouwgrond. De locatie is gelegen in de Golepolder. De polder is 24 hectare groot en wordt begrensd door de Golepoldersedijk en de Hoofdplaatseweg. De polder vormt een duidelijk ruimtelijk afgebakend gebied met aan de noordzijde het bedrijventerrein en aan de westzijde de kern Breskens. Aan de oost en zuidzijde van de polder zien we een open agrarische landschap waar de rondweg van Breskens (N675) doorheen snijdt.

In de Golepolder zijn voornamelijk landbouwgronden en enkele bebouwingsclusters bestaande uit een woning en bijgebouwen. Daarnaast is Landgoed de Lente in het polderlandschap gelegen. Op deze locatie bevond zich voordien een complex van nissenhutten die in gebruik waren als tijdelijk verblijf voor werknemers die na de Tweede Wereldoorlog meewerkten aan de wederopbouw van het zwaar gebombardeerde Breskens.

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten en cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig. De Golepoldersedijk is wel aangemerkt als een kenmerkend element in het landschap en is als zodanig opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. De originele dijk is afgegraven. Bouw van de woning zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie 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 ernaar 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 vervolgens doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

Golepoldersdijk ongenummerd

Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied niet aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis)..

3.4 Mobiliteit en parkeren

Golepoldersdijk ongenummerd

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Golepoldersdijk. De Golepoldersdijk is een lokale verbindingsweg welke in westelijke richting uitkomt in de kern van Breskens en in oostelijke richting naar het buitengebied rondom Breskens.

Het plan leidt tot een zeer beperkte toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is 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. Het perceel zal circa 3.900 m² omvatten. Op de inrichtingstekening behorende bij bijlage 1 zijn twee parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

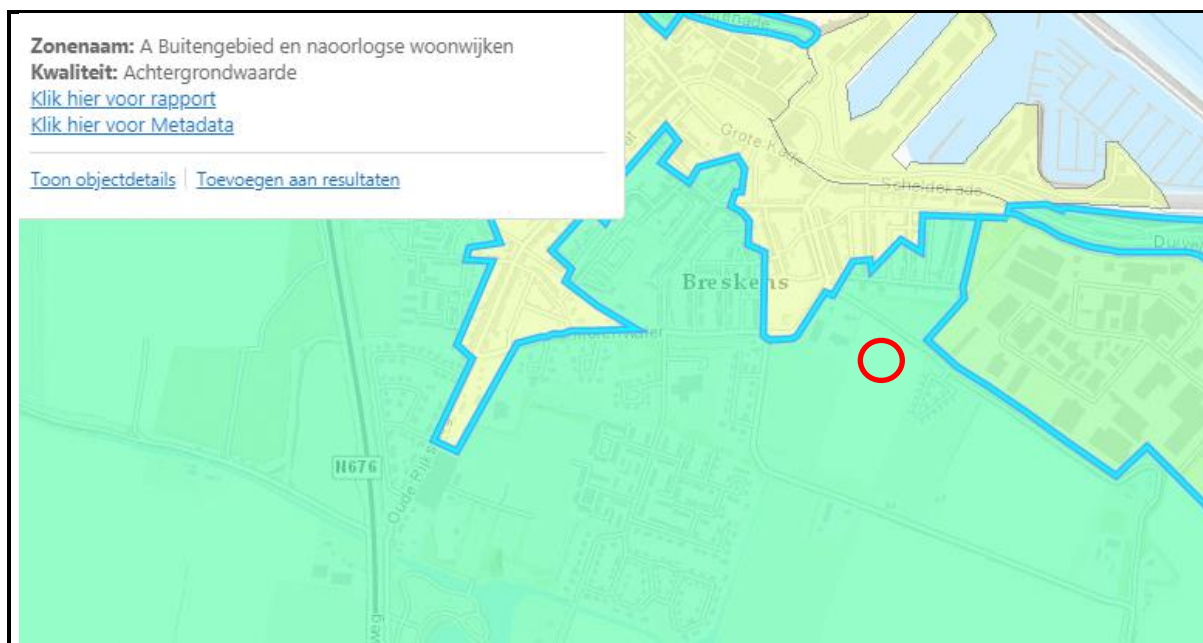
3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra en riolering). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

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 bouw van een woning. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als Buitengebied en naoorlogse woonwijken, zie figuur 10. 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.



Figuur 10: Uitsnede kaart Bodemkwaliteitskaart Zeeland (Geoweb 2020)

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.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. Hiermee zal de geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt één 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.

Middels een rekenprogramma in beeld gebracht tot welke intensiteiten de voorkeursgrenswaarden nog worden gehaald. In de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto's en zwaar vrachtverkeer. 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 bouw van de woning 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 aan de Golepoldersedijk 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 omgeving van het plangebied zijn geen kabel 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.



Figuur 11: Afstanden bouwvlak woning tov overige bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied aan de Golepoldersedijk is recreatieterrein Landgoed De Lente gelegen. Recreatieterrein De Lente is gelegen op circa 53 meter ten opzichte van het bouwvlak

van de nieuw te bouwen woning. De brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009) geeft voor kampeerterreinen en vakantiecentra, e.d. (SBI-code 2008: 552, 553) een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen, vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar gelden richtafstanden van 30 meter. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Op circa 105 meter van het bouwvlak voor de woning is het Bedrijventerrein Breskens gelegen. Bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 dient conform de richtafstanden niet binnen de 100 meter aanwezig te zijn. De afstand tot de dichtstbijzijnde milieucategorie (categorie 3.1) is gelegen op meer dan 100 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. Andere bedrijven zijn niet aanwezig in de omgeving.

3.11 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieueffecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van één woning. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het buitengebied en niet binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is qua grootte en schaal klein en heeft nauwelijks ruimtelijke impact. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande (milieu-) paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

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. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan is voor wat betreft de Hoofdplaatseweg gelegen in de zonering regionaal beschermingszone A. De bestaande stal wordt gesloopt en er wordt geen nieuwe bebouwing terug gerealiseerd. De locatie aan de Golepoldersedijk is eveneens gelegen binnen de Beschermingszone B. Bouwen binnen deze beschermingszone B is toegestaan.																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>560</td><td>450</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> De bestaande schuur (560) loost zijn hemelwater momenteel op het oppervlaktewater. Deze stal wordt gesloopt. De maximale toegestane bebouwing, na aftrek van deze stal, wordt vastgelegd op de verbeelding. Nieuwe extra bebouwing is niet meer mogelijk. De nieuwe woning en verharding (550) ligt op enige afstand van de bestaande stal. Deze oppervlakte is gezien de m2 bouwmogelijkheden ruim, want de maximale toegestane m2 bebouwing bedraagt circa 320 m2. Gezien de locatie en de juridische beperking voor nieuwe bebouwing is er sprake van een afname van verhard/bebouwd oppervlak. Gezien de afname aan verhard oppervlak is extra waterberging niet noodzakelijk. Bovendien liggen beide locaties binnen hetzelfde peilgebied. Ondanks dat het verhard oppervlak afneemt zal initiatiefnemer een waterpoel aanleggen. Om al het hemelwater te kunnen bergen dient een poel aangelegd te worden welke een capaciteit kan bergen van $550 \times 0,147 = 81 \text{ m}^3$. De poel is aangeduid op het plan voor landschappelijke inpassing.		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	560	450	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	560	450	1																		
dichte bodemver harding	0	100	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De nieuwe woning zal aangesloten worden op de riolering. Hemelwater wordt geloosd op de poel achterzijde van het terrein.</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.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. 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>De aan te leggen poel zal in de zomerperiode droogvallen waardoor verdrinkingsgevaar zoveel mogelijk voorkomen.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen 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	<i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloot welke is gelegen tegen de Golepoldersedijk. Indien binnen zeven meter werkzaamheden worden</i>

onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>verricht zoals het aanbrengen van beplanting/bomen binnen de waterlopen en de beschermingszones dan is een watervergunning benodigd</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * 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 Golepoldersedijk. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>De nieuwe kavel resulteert in een beperkte toename van structureel extra verkeer.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs de Golepoldersedijk door middel van de bestaande dam. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

5. Juridisch

5.1 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 te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Golepoldersedijk ongenummerd

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' inclusief aanduiding bouwvlak.

Hoofdplaatseweg 13

De bestemming Wonen-2 wordt gewijzigd in Wonen. Tevens wordt de maximale maat aan bijgebouwen opgenomen op de verbeelding.

5.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

6. 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 uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt niet voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst worden eveneens voorwaarden vastgelegd omtrent planschade en de sloop van de woning aan de Hoofdplaatseweg 13.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg werd het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Deze reacties van de vooroverlegpartners worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, werd vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Na deze zes weken werden de ontvangen zienswijzen behandeld en werd het ontwerpbestemmingsplan inclusief aanpassingen vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

7.2 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.