

Bestemmingsplan

Killetje 4A Breskens



Toelichting

Killetje 4A Breskens

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 18 januari 2022

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpkilletje4A-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Sectorale aspecten	7
3.1	Natuur	7
3.2	Cultuurhistorie	8
3.3	Archeologie.....	9
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	9
3.5	Technische infrastructuur.....	10
3.6	Bodem	10
3.7	Geluid	11
3.8	Luchtkwaliteit.....	12
3.9	Externe veiligheid	12
3.10	Omliggende functies	13
3.11	Waterparagraaf	13
4.	Juridisch	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Verbeelding.....	16
4.3	Regels.....	16
5.	Economische uitvoerbaarheid	16
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	17
6.1	Procedure	17
6.2	Conclusie.....	17

Bijlage 1. Stikstofdepositie Aeries-berekening

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan het Killetje te Breskens een perceel, kadastraal Oostburg sectie S 1564 in eigendom. Initiatiefnemer heeft al generaties grond in eigendom in dit gebied. Ten tijde van de ontwikkeling van plan Waterdunen diende initiatiefnemer gronden af te staan. Ter compensatie van hiervan heeft initiatiefnemer vier bouwkvavels aan de rand van Waterdunen verkregen. Alle vier de kvavels zijn gelegen aan het Killetje. Één bouwkvavel is toegekend aan het perceel Oostburg sectie S nummer 1564. Deze afspraken zijn vastgelegd met de provincie Zeeland en bevestigd door de gemeente Sluis.

Initiatiefnemer heeft vervolgens een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning bij de gemeente Sluis. Deze vergunning is vervolgens verleend. Echter bij uitspraak van de Raad van State, 12 juni 2019, is de vergunning vernietigd wegens strijdigheid met het Inpassingsplan Waterdunen. Het aantal wooneenheden zoals aangegeven op de verbeelding, maximaal 7, zou worden overschreden. Er waren reeds zeven woningen aanwezig en de woning van initiatiefnemer werd de achtste woning. Een eenheid werd toegekend, ondanks het lopende handhavingstraject, aan het reeds jarenlange feitelijke gebruik van een bijgebouw als woning. Geoordeeld werd dat de woning van initiatiefnemer niet voldoende ruimtelijk was verzekerd. Om deze omissie te herstellen wordt een bestemmingsplan opgesteld waardoor de bouw van de woning alsnog mogelijk wordt gemaakt.

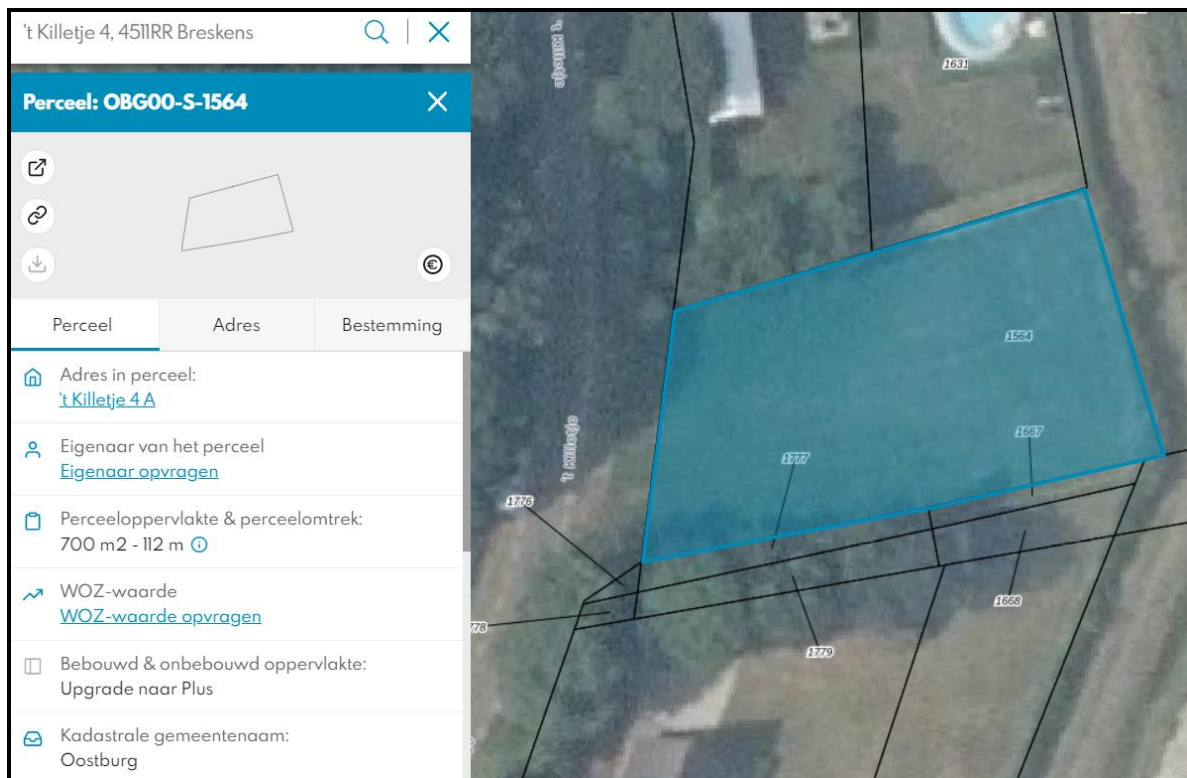
Om de woning te realiseren wordt specifiek voor deze locatie een bouwvlak ingetekend. Daarnaast wordt aangesloten bij de standaardregels behorend bij het inpassingsplan Waterdunen 2^e herziening.

Om het perceel van een bouwvlak te voorzien, 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

Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie S nummer 1564, is gelegen aan de rand van Waterdunen. De achterzijde van het perceel grenst aan dit natuurgebied. Het perceel heeft een omvang van 700 m². Zowel ten noorden als ten zuiden van het plangebied zijn burgerwoningen gelegen, zijde Killetje 6 en Killetje 2. Het perceel is gelegen tegen het Killetje (binnendijk) en loopt af richting plan Waterdunen.



Figuur 1: Killetje 4A Breskens (Kadastralekaart.com).

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om op het perceel een woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken dient de aanduiding bouwvlak op het perceel te worden opgenomen. Door middel van de aanduiding bouwvlak wordt duidelijk kenbaar gemaakt dat op het perceel een woning gebouwd kan worden. De woning zal qua inhoud en afmetingen aansluiten bij de geldende regels behorende bij het inpassingsplan Waterdunen 2^e herziening. De geldende regelgeving behorend bij de bestemming Wonen beschrijft bouw mogelijkheden van een woonhuis met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. De totale inhoud van de woning mag niet meer bedragen 1.000 m³. Tevens is een bijgebouw, gezien de totale oppervlakte van het perceel, van 60 m² toegestaan. De woning zal worden gebruikt voor permanent gebruik dan wel tweedewoninggebruik. Gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

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. Van deze onderwerpen is alleen titel 2.10 Natuurnetwerk Nederland van toepassing op de toekenning van een bouwvlak. De provincies zijn verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op land. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt onder paragraaf 2.2.

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 provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent de oppervlakte van bouwvlakken. Wel stelt zij dat zorgvuldig ruimtegebruik, zeker in het buitengebied, belangrijk is. De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een bouwvlak op de reeds aanwezige bestemming Wonen. Door middel van de toekenning van het bouwvlak wordt duidelijk gemaakt dat op deze locatie een woning kan worden gebouwd. De woning was reeds opgenomen op de planninglijst van de gemeente Sluis en ook bekend bij de provincie Zeeland. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Omgevingsverordening 2018

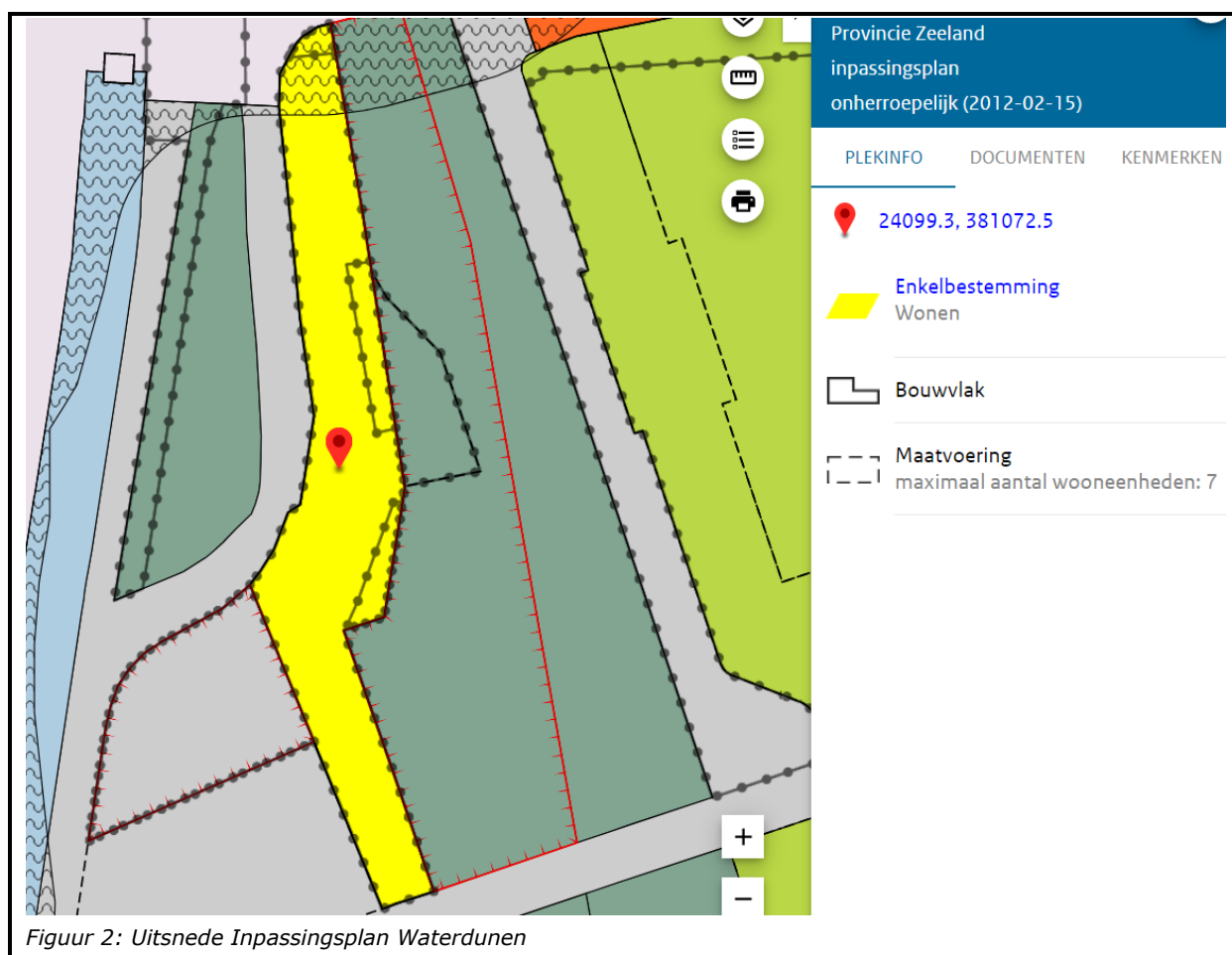
Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is wel gelegen in de nabijheid van een

gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Grenzend aan het plangebied is natuurgebied Waterdunen gelegen. Het gebied heeft als doelstelling kruiden en faunarijk grasland. De bouw van de woning zorgt voor een tijdelijk effect. Na realisatie wordt de locatie gebruikt zoals deze nu al bestemd is, namelijk voor woondoeleinden. De gewenste situatie heeft geen nadelige gevolgen op het naastgelegen gebied.

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.

Inpassingsplan Waterdunen 2^e herziening

Op het perceel is het Inpassingsplan Waterdunen 2^e herziening (vastgesteld 1 maart 2019) van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming "Wonen" en de aanduiding maximaal aantal wooneenheden 7.



2.3 Gemeentelijk beleid

Het Inpassingsplan Waterdunen is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Indien sprake is van provinciale belangen kunnen provinciale staten, de betrokken gemeenteraad gehoord, voor de daarbij betrokken gronden een inpassingsplan vaststellen. Voor Waterdunen is deze procedure toegepast.

De gemeenteraad is vanaf het moment waarop het ontwerp van het inpassingsplan ter inzage is gelegd, niet langer bevoegd tot vaststelling van een bestemmingsplan voor de gronden waarop dat inpassingsplan betrekking heeft. De bedoelde bevoegdheid ontstaat weer tien jaar na vaststelling van het inpassingsplan, dan wel eerder, indien het inpassingsplan dat bepaalt.

Inmiddels zijn er 10 jaar na vaststelling verstreken en heeft de gemeenteraad weer de mogelijkheid een bestemmingsplan vast te stellen. Met het opstellen van dit bestemmingsplan wil ze de toegekende rechten aan dit perceel ook planologisch vastleggen.

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaald 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.

In deze structuurvisie wordt onder andere ingegaan op wonen en nieuwbouw. Nieuwbouw in het buitengebied is daarbij mogelijk op basis van verschillende regelingen. De landgoederen- en Ruimte-voor-Ruimte-regeling maken nieuwbouw van woningen in het buitengebied mogelijk. Deze nieuwbouwmogelijkheid komt voort uit de nood aan een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied. In onderhavige situatie is echter geen sprake van de toevoeging van een nieuwe woning, maar van het planologisch juist verankeren van de bouwmogelijkheid. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met gemeentelijk beleid.

3. Sectorale aspecten

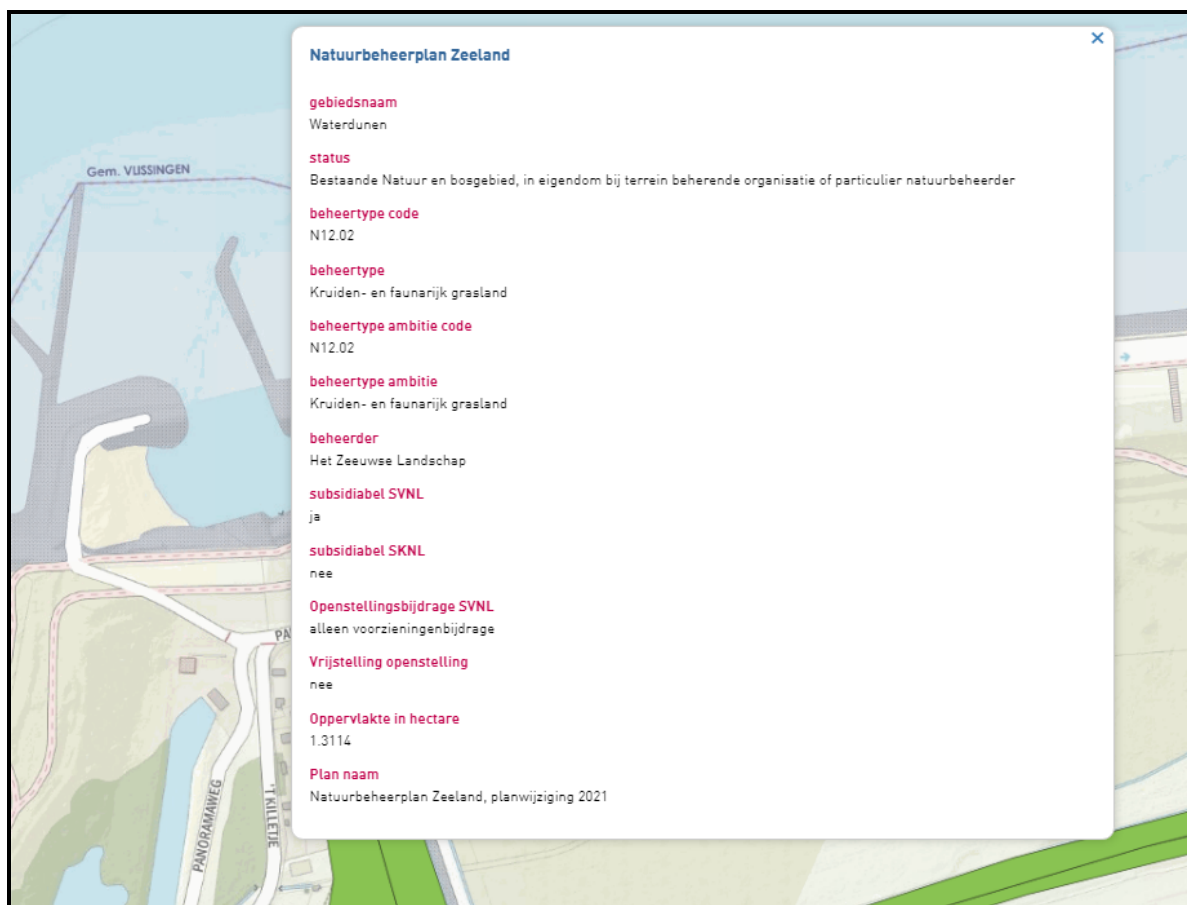
3.1 Natuur

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.

Gebiedsbescherming

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hier buiten. Beschermde natuurgebieden liggen op voldoende afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermde Natuurmonument of Natura 2000 gebied, zie bijlage 1. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 340 meter. Dit betreft het Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe. De gewenste ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de kwalificerende waarden. Een berekening naar de uitstoot van stikstof is uitgevoerd en bijgevoegd (bijlage 1).

Het plangebied ligt direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft het gebied Waterdunen. Het natuurdoel in dit gebied 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.



Figuur 3: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Zeeland Geoweb

Gezien de aard van het plan en gezien het huidige gebruik van de locatie, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. De huidige bestemming is reeds woondoeleinden waardoor het gebruik als tuin reeds is toegestaan. 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 plan Waterdunen en is gekenmerkt door de aanwezige lintbebouwing aan het Killetje en het achterliggende natuurgebied. Het plangebied is gelegen in het Zuidwestelijk Kleigebied van Zeeuws-Vlaanderen. Het Killetje is een dijk echter deze is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door burgerwoningen. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. In de omgeving zijn eveneens geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. Het Zandertje en de Panoramaweg zijn op ruime afstand gelegen, zie figuur 4. De ontwikkeling heeft geen invloed op beide landschappelijke waardevolle elementen.



Figuur 4: Uitsnede CHS-kaart Geoweb

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. Het plangebied is niet aangeduid als archeologisch waardevol.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via het Killetje, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke in zuidelijke richting uitkomt aan het Zandertje voor de richting Groede. In noordelijke richting komt het Killetje uit op de Panoramaweg, dit is de verbinding richting Breskens.

Het plan leidt tot een toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning zijn echter 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 drie auto's.

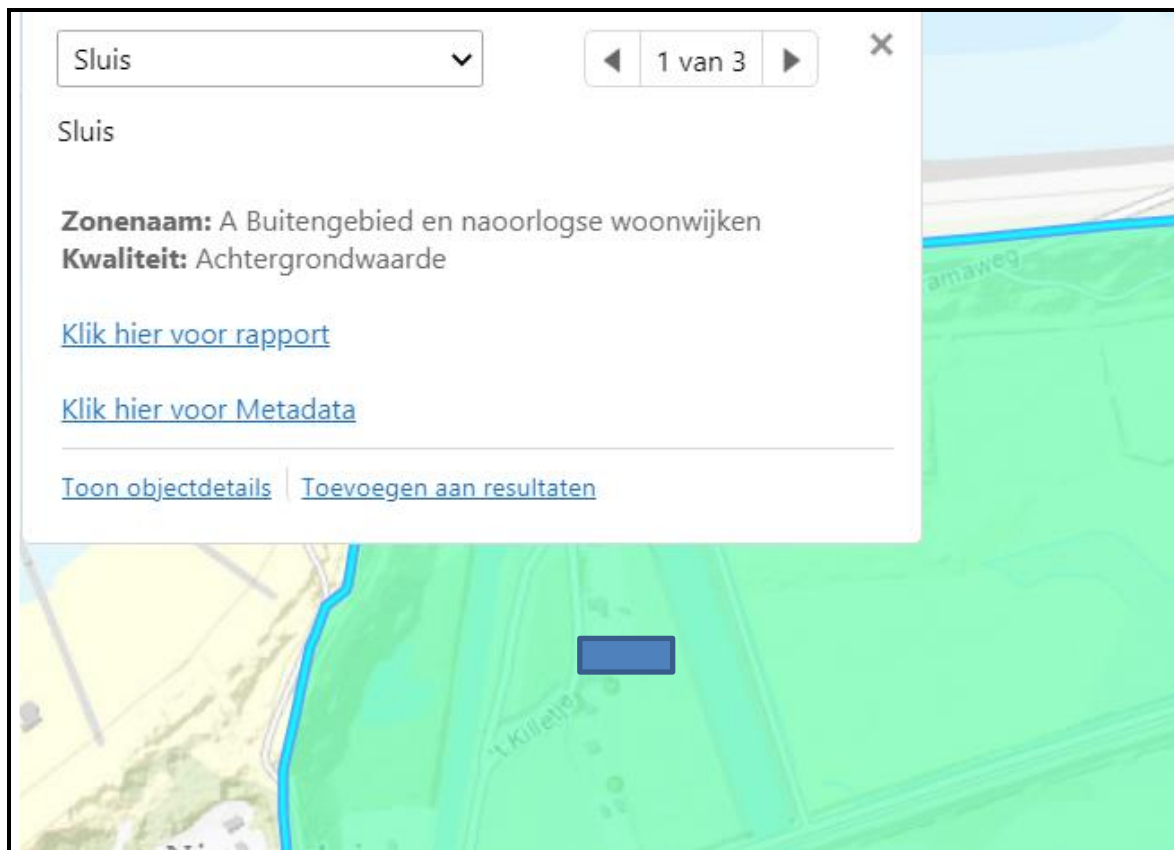
3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (riool, water, elektra). De riolering dient gescheiden te worden aangelegd. Het vuil huishoudelijk afvalwater dient (in overleg) aangesloten te worden op het gemeenteriool. Het hemelwater dient verwerkt te worden op eigen perceel.

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 op een reeds bestaande woonbestemming. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als Achtergrondwaarde, zie figuur 6. 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 5: 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, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt 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.

Het Killetje is een straat specifiek voor bestemmingsverkeer en er geldt een maximale snelheid van 60 kilometer per uur. Overigens is deze snelheid niet haalbaar nu er sprake is van een zeer slingerend karakter van de weg. Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling zeer

beperkt 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 (PM7) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM7 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM7). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m3;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m3;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De toekenning van een bouwvlak 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 invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere

	<i>In de huidige situatie is er geen sprake van bebouwing. De oppervlakte van de nieuwe woning is nog niet bekend, maar zal circa 100 m² omvatten. Daarnaast wordt een bijgebouw van 60 m² gerealiseerd en 50 m² verharding.</i> <i>Extra waterberging is noodzakelijk voor de toevoeging van 210 m² zijnde $210 \times 0,075 = 15,75$ m³. Het perceel is smal waardoor enkel het achterste gedeelte beschikbaar is voor waterberging. De achterzijde is echter zeer laag gelegen waardoor natuurlijke infiltratie niet mogelijk is en zal leiden tot wateroverlast. Het creëren van waterberging (sloot, vijver) is hier niet opportuun. Initiatiefnemer zal conform beleid van de gemeente Sluis een bijdrage leveren aan het waterbergingsfonds.</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De nieuwe woning zal worden aangesloten op de woning.</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. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geringe 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>N.v.t.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Het Killetje is een dijk met dijkhuisjes aan één zijde van de dijk. Aan de westzijde van het perceel is een sloot gelegen.</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 het Killetje. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Ja, door toevoeging van de woning zal er structureel extra verkeer met zich mee brengen. De extra verkeersbewegingen zijn echter gering en</i> <i>De woning zal bereikt worden door middel van de huidige dam aan het Killetje. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt binnen 20 meter van de weg gebouwd.</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 Inpassingsplan Waterdunen 2^e herziening. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het plangebied behoudt de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt de aanduiding bouwvlak op het perceel opgenomen;

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende Inpassingsplan Waterdunen van de provincie Zeeland. 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:

- a) het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'tuin': uitsluitend een tuin;
- c) erven;
- d) toegangs- en achterpaden;
- e) parkeervoorzieningen;
- f) bijbehorende voorzieningen.

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. De opmerkingen van de vooroverlegpartners worden vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig de wettelijke procedure zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

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.