

Toelichting

Klein Brabant 18 te Waterlandkerkje

Opdrachtgever

Dhr. Dekker
Klein Brabant 20
4508 NG Waterlandkerkje

Opsteller

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 15 juni 2016

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpkleinbrabant18-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Duurzaamheidsladder	8
2.4	Gemeentelijk beleid	8
3.	Ruimtelijke aspecten.....	9
3.1	Natuur	9
3.2	Cultuurhistorie.....	10
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	11
3.5	Technische infrastructuur	12
4.	Milieuaspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit.....	13
4.4	Externe veiligheid.....	14
4.5	Agrarische bedrijven.....	14
5.	Waterparagraaf.....	15
5.1	Watertabel.....	15
6.	Juridisch	18
6.1	Algemeen.....	18
6.2	Verbeelding	18
6.3	Regels.....	18
7.	Economische uitvoerbaarheid	19
8.	Procedure	19
8.1	Inleiding	19
8.2	Procedure	19

Bijlage 1. Gegevens Natuurloket

Bijlage 2. Historische milieuinformatie bodem

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning op het perceel gelegen aan het kruispunt van Klein Brabant en de Philipsweg te Waterlandkerkje.

Aan Klein Brabant 20 te Waterlandkerkje is het agrarisch bedrijf van de familie Dekker gelegen. Ter plaatse zijn twee woningen en diverse schuren aanwezig. Afgezien van één bedrijfswoning is de overige bebouwing in zeer slechte staat. De locatie is beeldbepalend en resulteert in een aanzienlijke verstoring van het aanwezige landschapsschoon rondom deze zichtlocatie.

Nadat in 2013 alle gebouwen, inclusief de vervallen woning, in bezit zijn gekomen van initiatiefnemer is een principeverzoek bij de gemeente Sluis ingediend. Verzocht werd om afgezien van de bewoonde bedrijfswoning alle aanwezige gebouwen af te breken en een woning terug te bouwen.

De gemeenteraad van de gemeente Sluis heeft kenbaar gemaakt dat een kwaliteitsimpuls op deze locatie noodzakelijk is. Sanering van de bedrijfsbebouwing heeft prioriteit. Ter compensatie van de sanering wordt een nieuwe burgerwoning, aangrenzend aan het agrarisch bouwvlak, gerealiseerd.

De bouw van een nieuwe burgerwoning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische basis voor de ontwikkeling. Om deze wijziging mogelijk te maken wordt op de planlocatie van de nieuwe woning de agrarische bestemming verwijderd, inclusief het agrarisch bouwvlak, en wordt de bestemming gewijzigd in woondoeleinden. Op de locatie van de te slopen bedrijfsbebouwing, inclusief vervallen woning, wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd. Op deze wijze is herbouw op dezelfde locatie niet meer mogelijk.

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

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Philipsweg is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie O, nummers 217 en 717. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 1,5 km van de bebouwde kom van Oostburg en circa 1,4 km van Waterlandkerkje. De meest nabij gelegen woning (Philipsweg 12) ligt op een afstand van circa 100 meter.



Figuur 1: Luchtfoto planlocatie





Figuur 2: Foto's bestaande situatie

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om na sanering van de bestaande woning inclusief bijbehorende bedrijfsbebouwing (totale omvang circa 800 m²) een nieuwe woning te realiseren op de hoek Klein Brabant/Philipsweg. Momenteel is de planlocatie agrarisch in gebruik als zijnde landbouwgrond. Het gewenste perceel voor de bouw van de woning is circa 600 m² groot.

Op het perceel bevinden zich in de huidige situatie geen landschapselementen of andersoortige elementen die tot landschappelijke inpassing gerekend kunnen worden. Het perceel wordt ontsloten via Klein Brabant en de Philipsweg en is bestemd als agrarisch bouwvlak.

Het buitengebied ter plaatse heeft een relatief open karakter met her en der burgerwoningen en agrarische bedrijven. De voornaamste functie betreft agrarisch gebruik, waarbij aan de Philipsweg her en der burgerwoningen zijn gesitueerd. Klein Brabant is een 60 kilometer weg die aansluit op de Philipsweg. De Philipsweg is de lokale verbindingsweg tussen Oostburg en Waterlandkerkje.

De nieuwe locatie dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. Hiervoor zijn 3d impressies opgesteld. Uit de soortenlijst van het huidige bestemmingsplan Buitengebied (Bijlage 7) zijn de boomsoorten en de zeeuwse haag gekozen. De aangeplante bomen zijn essen en de zeeuwse haag wordt uitgevoerd met een gewone es.



Figuur 4: Bovenaanzicht nieuwe situatie



Figuur 5: bovenaanzicht nieuwe situatie



Figuur 6: Aanzicht rijdend vanaf Waterlandkerkje naar Oostburg

De 3d impressies geven een duidelijk beeld van de positieve ontwikkeling op deze zichtlocatie. De ruimtelijke kwaliteit zal nadrukkelijk verbeteren bij afbraak en nieuwbouw van de woning.

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 ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 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. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

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.

Aangaande het beleid inzake woningbouw wordt in het omgevingsplan 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 sloop van detonerende bestaande agrarische bebouwing is een van de aandachtspunten in het Omgevingsplan. Bij de sanering van 500 m² detonerende agrarische bebouwing is ter compensatie de realisatie van één burgerwoning mogelijk. Belangrijke aandachtspunten zijn hierbij:

- Geen sloop van cultuurhistorische bebouwing
- Aantoonbare meerwaarde voor het landschap
- Financiële onderbouwing haalbaarheid
- Geen toevoeging extra bebouwing

De sanering van de detonerende bedrijfsbebouwing (zijnde 800 m²) resulteert in een kwaliteitsimpuls op deze locatie. Zowel op het gebied van de toevoeging van kwalitatieve nieuwbouw in een passende Zeeuwse stijl. Sloop van de bestaande bebouwing resulteert in een kwaliteitsimpuls op deze locatie. Nieuwbouw in een passende Zeeuwse stijl betreft een kwaliteitsslag met betrekking tot de woningvoorraad. De woning dient landschappelijk te worden ingepast binnen de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur.

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan, een wijzigingsplan daaronder begrepen, uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

2.3 Duurzaamheidsladder

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt bezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. De bereikbaarheid wordt onderbouwd

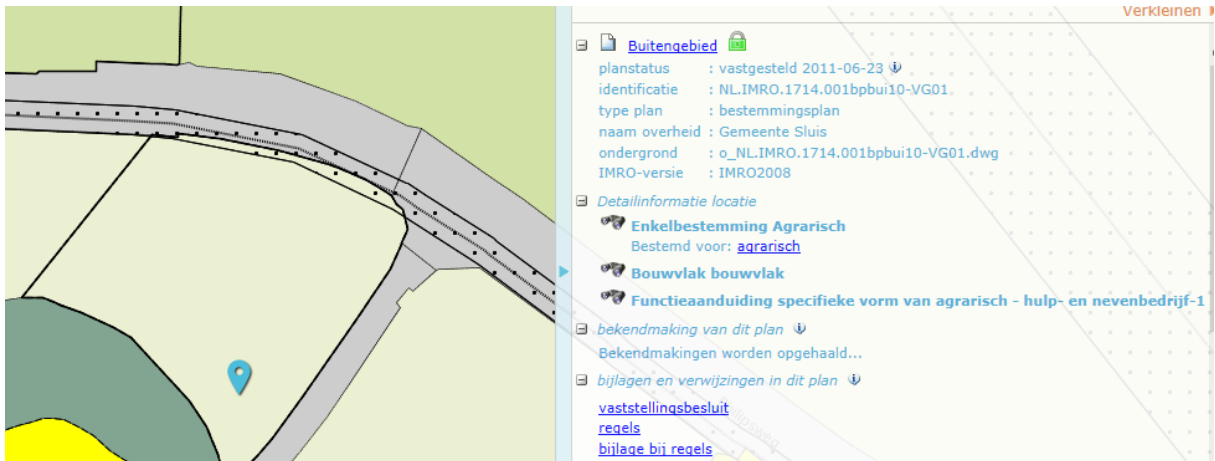
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Enerzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij voormalige bedrijfslocaties, die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Door het toestaan van woningbouw kan de bedrijfssanering plaatsvinden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in het buitengebied. Het onderhavige plan zal in de eerstvolgende herijking van de regionale woningmarktafspraken meegenomen worden.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en wordt via de bestaande wegenstructuur ontsloten. Uit het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

2.4 Gemeentelijk beleid Bestemmingsplan Buitengebied

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' met de functieaanduiding 'hulp en nevenbedrijf-1.

Het gehele plangebied is al aangeduid als zijnde bouwvlak.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Om de burgerwoning te realiseren en ervoor zorg te dragen dat herbouw van de schuur op dezelfde locatie niet mogelijk is, wordt hierbij een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. In een anterieure overeenkomst zullen de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

In de volgende hoofdstukken worden alle relevante ruimtelijke en sectorale aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke 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

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 700 meter. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.

- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie is gelegen in agrarisch gebied. Het plangebied betreft agrarisch bestemde gronden die reeds in gebruik zijn rondom de bedrijfslocatie. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 25-371). Middels bijlage 2 zijn deze gegevens weergegeven.

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is goed te verklaren op basis van het kilometerhok. Het kilometerhok is immers gelegen nabij het nautra 2000 gebied het Groote Gat. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. De locatie betreft namelijk agrarische gronden die jaarlijks intensief worden gebruikt en welke tevens zijn gelegen binnen het reeds bestaande agrarische bouwvlak. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande 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. Hoewel de gronden intensief worden gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

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. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. In de omgeving zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig. Wel is reeds reguliere bebouwing langs de Philipsweg aanwezig en is een woning passend in deze omgeving. Tijdens de bouw zal rekening gehouden worden met

een Zeeuwse stijl passende bouwmaterialen en streekeigen beplanting. Bouw van de woning zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

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 worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

De gemeente Sluis heeft in het bestemmingsplan Buitengebied alle archeologische waarden opgenomen.

De verbeelding van het bestemmingsplan geeft geen archeologische waarden aan. Op basis van het bestemmingsplan is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologiebeleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de maatregelen-in-lagen-kaarten. Hierbij dient per bodemlaag (Walcheren, Hollandveen en Pleistoceen) onderzocht te worden of er sprake is van archeologische waarden in de grond. Om een degelijke toetsing mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van specifieke kaarten waar per laag (Walcheren, Hollandveen en Pleistoceen) wordt aangegeven of er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde.

De planlocatie geeft op de bodemlaag Walcheren een gematigde verwachting aan. Bij een bodemverstoring met een oppervlakte van minimaal 1000 m² is bureauonderzoek noodzakelijk. De lagen Hollandveen en Pleistoceen geven geen verwachtingswaarde aan. De ontwikkeling omvat de bouw van een woning. Bij de bouw van de woning vinden er geen bodemverstoringen plaats met een groter oppervlak dan 1000 m². Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Philipsweg. Dit is een regionale verbindingsweg tussen Waterlandkerkje en Oostburg. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een redelijke verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een structurele 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 is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

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

4. Milieuaspecten

4.1 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 basis van historische-milieuinformatie van de gemeente Sluis wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gegevens zijn weergegeven in bijlage 2.

4.2 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. De locatie bevindt zich in een zone waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. Akoestisch onderzoek is uitgevoerd door SMA Milieu en Ruimte op 13 november 2015.

Geconcludeerd wordt dat de berekende geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaai op de geprojecteerde woning –na aftrek van 5 dB op basis van art. 110g Wgh - de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (L_{den}) overschrijdt. Deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geldt voor zowel de huidige als de geprognoseerde situatie. Op basis van artikel 83 lid 1 Wgh kan Burgemeester en Wethouders worden verzocht om voor onderhavige woning een hogere waarde vast te stellen, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in buitenstedelijk gebied 53 dB niet te boven mag gaan. Bij situering van de woning in de rooilijn met de aangrenzende woning wordt deze waarde van 53 dB niet overschreden. Hierbij tevens het verzoek de hogere waarde vast te stellen. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

4.3 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 gebiedgerichte 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 betekende 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 fijn stof (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 fijn stof (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 nieuwe woning leidt niet tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

4.4 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 een woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Agrarische bedrijven

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een akkerbouwbedrijf aan de Philipsweg 12 op circa 70 meter. De nieuwe burgerwoning wordt tegen het bestaande agrarische bouwvlak van Klein Brabant 20 gepositioneerd. Binnen een afstand van 30 meter zijn geen agrarische bedrijfsgebouwen gelegen waardoor geen overlast zal ontstaan voor de nieuwe woning. Tevens zal bij de bouw van nieuwe agrarische loodsen op het adres Klein Brabant 20 voldoende afstand worden bewaard richting de nieuwe burgerwoning.

5. Waterparagraaf

5.1 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(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>De uitbreiding omvat een nieuwe woning inclusief verharding van circa 400 m². Tevens dient de oude vervallen woning inclusief verharding, circa 1000 m², gesaneerd te worden. Er is dan ook sprake van een afname van verhard oppervlak. Van extra compensatie in het kader van waterberging is geen sprake.</i>
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) 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 over-storten.	<i>Hemelwater zal worden opgevangen in twee ondergrondse opvangputten. Vuilwater vanuit de bedrijfswoning wordt aangesloten op de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
<p>Waterschapsubjecten</p> <p>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.</p>	<p><i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsubjecten.</i></p>
<p>Watervoorziening / -aanvoer</p> <p>Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.</p>	<p><i>Door middel van het opvangen van hemelwater wordt tevens een voorziening gecreëerd waar water gebruikt kan worden als eventuele blusvoorziening.</i></p>
<p>Volksgezondheid</p> <p>(water gerelateerd)</p> <p>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>De voorziening voor het hemelwater is een ondergrondse opvangput waarmee er geen verdrinkingsgevaar is en overige risico's worden vermeden.</i></p>
<p>Bodemdaling</p> <p>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p><i>De woning wordt niet gebouwd op zettingsgevoelig gebied.</i></p>
<p>Grondwateroverlast</p> <p>Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.</p>	<p><i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i></p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit</p> <p>Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.</p>	<p><i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i></p>
<p>Grondwaterkwaliteit</p> <p>Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.</p>	<p><i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i></p>

<p>Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.</p>	<p><i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Het hemelwater zal eerst worden opgevangen en worden gebruikt voor water in de tuin en mogelijk voor water in de wc's.</i></p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p><i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i></p>
<p>Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.</p>	<p><i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i></p>
<p>Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.</p>	<p><i>De nieuwe woning beschikt reeds aan over een uitrit gelegen aan Klein Brabant. Er dienen geen aanpassingen plaats te vinden.</i></p>

6. Juridisch

6.1 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 burgerwoningen in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Het volgorde voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt weergegeven:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle facetten te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

6.2 Verbeelding

De verbeelding omvat de bestemming 'Woondoeleinden', Agrarisch en de dubbelbestemming 'Leiding – Water'.

6.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor woondoeleinden en bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. De inhoudsmaat van de woning bedraagt maximaal 1.000 m³. Voor de goothoogte wordt 6 meter aangehouden.

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Conclusie

De ontwikkeling van het realiseren van de woning zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin de ontwikkeling en mogelijke planschade wordt opgenomen.

8. Procedure

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie op het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Procedure

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ter vooroverleg opgestuurd naar de betrokken overlegpartners. De vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland hebben inhoudelijk op het plan gereageerd. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

In het kader van de tervisielegging ligt het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze 6 weken zijn geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis.

In het kader van de beroepstermijn ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage.