

Bestemmingsplan

Langeweg 10 Breskens



Toelichting

Langeweg 10 Breskens

Opsteller

Verhage-Lemahieu

mr. A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160

Versie: 25 juni 2020

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bplangeweg10-VG01

INHOUD

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

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 3. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voormalig dorpshuis 'De Uitkomst' gekocht van de gemeente Sluis met als doel om op deze locatie te gaan wonen. Het bestaande gebouw wordt voor de helft afgebroken en in gebruik genomen als bijgebouw. Aan de staatzijde zal een nieuwe woning gebouwd worden.

De bouw van de woning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Kom Breskens. De locatie is momenteel bestemd als 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, openbare dienstverlening, onderwijs, voorzieningen inzake religie, verenigingsleven en voorzieningen inzake zorg en welzijn.

Om de woning en het bijgebouw mogelijk te maken 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 ruimtelijk 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 de bouw van de nieuwe woning.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Breskens. Kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie EB nummers 928, 930 en 931. Op het perceel staat een gebouw wat de afgelopen jaren in gebruik is geweest als dorpshuis. De dorpshuisfunctie is niet meer van toepassing waardoor het perceel in de verkoop is geplaatst.

1.3 Het plan

Het huidige gebouw, aangegeven in figuur 1 met het blauwe vierkant, wordt voor de helft afgebroken en wordt in gebruik genomen als bijgebouw. Het rode gedeelte wordt afgebroken en er zal 157 m² bijgebouw resteren. Aan de voorzijde van het perceel wordt een nieuwe woning gebouwd, aangeduid met het groene vierkant. De woning zal gebouwd worden binnen het aangeduide bouwvlak en voldoen aan de maximale goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 10 meter conform de regels van het geldende bestemmingsplan Kom Breskens.



Figuur 1: Gewenste ontwikkeling Langeweg 10 Breskens

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 toegelicht. In hoofdstuk 4 worden milieuaspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit en geur toegelicht. 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 omschreven.

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 als 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. Het bouwen van een woning betreft een

relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan 2012-2018 en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

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 gezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. de bereikbaarheid wordt onderbouwd.

Ad 1.

Breskens heeft een beperkt woningaanbod als het gaat om nieuwbouw, zeker daar waar het (nieuwe) levensloopbestendige woningen betreffen. De woning wordt gebouwd als levensloopbestendige woning, wordt duurzaam en zal voldoen aan de eisen van deze tijd. Breskens kenmerkt zich als een van de dragende kernen binnen de gemeente Sluis waar alle voorzieningen aanwezig zijn. Bovendien is er voor deze locatie al een initiatiefnemer en wordt niet voor leegstand gebouwd. Door toevoeging van de woning zal initiatiefnemer een bijdrage moeten leveren aan het vereveningsfonds van de gemeente Sluis. De woning wordt tevens opgenomen in de woningbouwplanningslijst van de gemeente Sluis.

Ad 2.

Eenzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij verouderde locaties, binnen stedelijk gebied die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. De huidige functie van het gebouw is komen te vervallen en een nieuwe invulling binnen deze bestemming is niet meer passend. Door gedeeltelijke sloop en transformatie naar een woonbestemming wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de kern. Tevens draagt de herstructurering bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid binnen de kern.

Ad 3.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Tevens beschikt Breskens over een openbaar vervoer verbinding (busdienst en veerdienst). Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

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 kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie 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 goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede

kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied. Hierbij zijn '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'. Bij het creëren van nieuwe woningen dient de woning te worden opgenomen op de woningbouwplanninglijst van de gemeente Sluis.

Het plangebied valt op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting tegen. Het huidige gebouw wordt gedeeltelijk gesloopt. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in lijn met de naastgelegen woonhuizen. De herinrichting van het terrein met kwalitatieve nieuwbouw zorgt voor een kwaliteitsimpuls. Realisatie van de woning op reeds bestaande bebouwde locaties speelt in op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de bouw van de woning staat de aandacht voor vorm, materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De extra woning wordt opgenomen in de woningbouwplanninglijst van de gemeente Sluis.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Kom Breskens

Op de gronden is het bestemmingsplan Kom Breskens van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld 23 juni 2011). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens is een bouwvlak, maatvoering maximum goothoogte 4 meter en maximum bebouwingspercentage terrein 75%, zie figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Kom Breskens (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Om de woning met bijgebouw te kunnen realiseren dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden waarbij het bestemmingsplan wordt herzien. De herziening zal het mogelijk maken de woning te realiseren aansluitend op bouwregels conform de omliggende woonbestemmingen. Zijnde een maximale goothoogte van 6 meter, een maximale nokhoogte van 10 meter en een maximum bebouwingspercentage van 40%. Tevens zal de oppervlakte van het resterende bijgebouw positief worden bestemd.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de 'Westerschelde en Saeftinge' op een afstand van circa 385 meter. In het kader van de gewenste ontwikkeling is een berekening opgesteld welke is weergegeven in bijlage 1. De berekening geeft de stikstofdepositie weer tijdens de bouwphase en de nieuwe situatie. Geconcludeerd wordt dat op de Natura2000 gebieden er geen sprake is van stikstofdepositie. Er zijn daarmee geen nadelige gevolgen voor de stikstofgevoelige gebieden welke zijn gelegen binnen de Natura2000 gebieden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn binnen een straal van 250 meter geen bestaande natuurgebieden (Natuurnetwerk Zeeland) aanwezig. De woning wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft gronden welke reeds gedeeltelijk zijn bebouwd. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de voorzijde van het huidige gebouw. Voor de gedeeltelijke sloop van het bestaande gebouw is het noodzakelijk om in kaart te brengen welke flora en fauna aanwezig. Dit onderzoek is uitgevoerd door Adviesbureau Wieland. Geconcludeerd wordt dat gezien de aard van de functieverandering en de afstand tot de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Vooralsnog zijn na meerdere locatiebezoeken geen beschermde soorten aangetroffen in het te slopen gedeelte. Een ecologisch deskundige zal de sloop begeleiden en hiervoor een protocol opstellen. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 2.

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 de kern Breskens. De omgeving wordt gekenmerkt door een woongebied. Het plangebied is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. Tevens zijn er in de omgeving geen cultuurhistorische monumenten.

Bij de bouw van de nieuwe woning zal rekening gehouden worden met passende bouwmaterialen en streekeigen beplanting. De bouw van de woning heeft geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische belangen in de omgeving.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, 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 worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

gemengde riolering in de kern vervangen door een gescheiden stelsel, waardoor nieuwbouwplannen voorzien moeten worden van een gescheiden riolering.

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 de woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. In bijlage 3 zijn de onderzoeken bijgevoegd waaruit wordt aangetoond dat de bodem geschikt voor de functie wonen.

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust, zoals in Cadzand-Bad. Breskens is zwaar gebombardeerd in de tweede wereldoorlog. Het risico op aantreffen van NGE in dit gebied is groter dan in andere kernen in Nederland.

Teneinde het risico te beheersen wordt voorgesteld het bestaande gebouw te slopen. Mochten er explosieven gevonden worden, dan kunnen deze ook voor de bouw verwijderd worden. Mochten er geen explosieven gevonden worden, kan de bouw een aanvang nemen. Risico's komen conform de anterieure overeenkomst voor rekening van de eigenaar. Als er na sloop van het bestaande gebouw gewerkt gaat worden in ongeroerde grond (grond die sinds 1944 niet geroerd is) dan is het dringende advies om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden explosievenopsporingsonderzoek te laten plaatsvinden. Op basis van ARBO-wetgeving is dit vaak zelfs verplicht.

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 maximumsnelheid van 30 km/uur. De locatie (Langweg) bevindt zich in een zone waar een maximumsnelheid van 30 km/uur is toegestaan. Bovendien wordt de nieuwe woning niet direct aan de weg geplaatst. De woning zal ruimschoots voldoen aan de gestelde criteria van 48 dB(A). Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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 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 nieuwe woning is een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt 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.

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen.

4.5 Omliggende functies

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

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

De nieuwe woning wordt gerealiseerd in de omgeving van andere burgerwoningen en wordt gerealiseerd op minimaal 10 meter afstand van omliggende burgerwoningen. Van bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied is geen sprake.

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 is voor het voorontwerp een watertoets toegezonden en beoordeeld door Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>314</td><td>277</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</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> <i>De nieuwe woning heeft een oppervlakte van circa 120 m². Het bestaande gebouw wordt gehalveerd en omvat na sloop 157 m² vloeroppervlak. De aanwezige verharding neemt hierdoor af ten opzichte van de bestaande situatie.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	314	277	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	314	277	1																		
dichte bodemver harding	0	0	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>Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering. Hemelwater zal worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				

Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. 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>Hemelwater zal worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</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 of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Nvt.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Rondom het plangebied zijn geen sloten 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>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woningen zal er tijdelijk meer transport plaatsvinden. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</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>Nee door middel van het omzetten van de maatschappelijke bestemming naar wonen zal het aantal verkeersbewegingen juist afnemen.</i> <i>De huidige oprit aan de achterzijde van het perceel blijft in gebruik..</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Nee er geen waterschapsweg aanwezig.</i>
---	--

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 woondoeleinden Kom Breskens. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming wonen toegevoegd. Tevens wordt de aanduiding bouwvlak opgenomen en wordt het bijgebouw positief bestemd.

6.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kom Breskens van de gemeente Sluis. De regels bevatten met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

7. 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 bouw van een woning is een exploitatieplan verplicht. In onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. Eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de vooroverlegpartners provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. Na verwerking van de opmerkingen vanuit provincie en waterschap heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze ter inzage termijn zijn geen zienswijzen indienend bij de gemeenteraad.

8.2 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.