

Toelichting

Maagdenweg Draaibrug

Opdrachtgever

J. de Vreeze en I. de Vreeze-Buysse
Markt 10
4527 CN Aardenburg

Opsteller

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 4 maart 2016

Status: Ontwerp

IMRO:NL.IMRO.1714.bpmaagdenweg1-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Ruimtelijke aspecten.....	7
3.1	Natuur	7
3.2	Cultuurhistorie	8
3.3	Archeologie.....	8
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	9
3.5	Technische infrastructuur.....	10
4.	Milieuaspecten	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit.....	11
4.4	Externe veiligheid	12
4.5	Agrarische bedrijven	12
5.	Waterparagraaf	13
5.1	Watertabel.....	13
6.	Juridisch	16
6.1	Algemeen	16
6.2	Verbeelding.....	16
6.3	Planregels.....	16
7.	Economische uitvoerbaarheid	16
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	17
8.1	Procedure	17
8.2	Conclusie.....	17

Bijlage 1. Foto oorspronkelijke situatie

Bijlage 2. Plan voor landschappelijke inpassing

Bijlage 3. Gegevens Natuurloket

Bijlage 4. Onderzoeksgegevens MIP object

Bijlage 5. Historische milieuinformatie bodem

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Maagdenweg 1 te Draaibrug is het agrarisch bedrijf van de familie Buysse gelegen. De boerderij heeft een woning met roodbruine bakstenen lijstgevel en 2 beeldbepalende roodbruine bakstenen schuren, 1 met zadeldak en 1 met mansardekap. De boerderij is aan de voorzijde voorzien van een zeeuwse fruitgaard en rondom van veel groen. De combinatie van de cultuurhistorische bebouwing en de zeeuwse streekeigen beplanting, maakt deze locatie uniek en beeldbepalend voor de omgeving.



Figuur 1: Woning



Figuur 2: Beeldbepalende schuren

De boerderij heeft een bijzondere status op het gebied van cultuurhistorie. De locatie is namelijk aangeduid als MIP object. MIP objecten zijn waardevolle cultuurhistorische gebouwde objecten uit de periode 1850-1940. De gegevens behorende bij de MIP objecten zijn verzameld tijdens het Monumenten Inventarisatie Project. Dit project was een initiatief van het Ministerie van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur om een landelijk overzicht te verkrijgen van de bouwkunst en stedenbouw uit de periode 1850-1940.

Op het bedrijf zijn tevens nog andere bedrijfsgebouwen aanwezig (figuur 3). Zijnde een opslagloods en kleine opstallen. Initiatiefnemers hebben bij de gemeente Sluis het verzoek ingediend om ter compensatie van de sloop van de niet beeldbepalende agrarische bebouwing een woning te realiseren op korte afstand van het agrarisch bedrijf. De te slopen bebouwing heeft geen waarde voor het complex als geheel en is niet opgenomen in het onderzoek van de Provincie Zeeland (bijlage 4). De nieuwe woning zal in een kenmerkende bijpassende stijl worden gebouwd. De te slopen bebouwing bedraagt 525 m².



Figuur 3: te slopen bedrijfsgebouwen

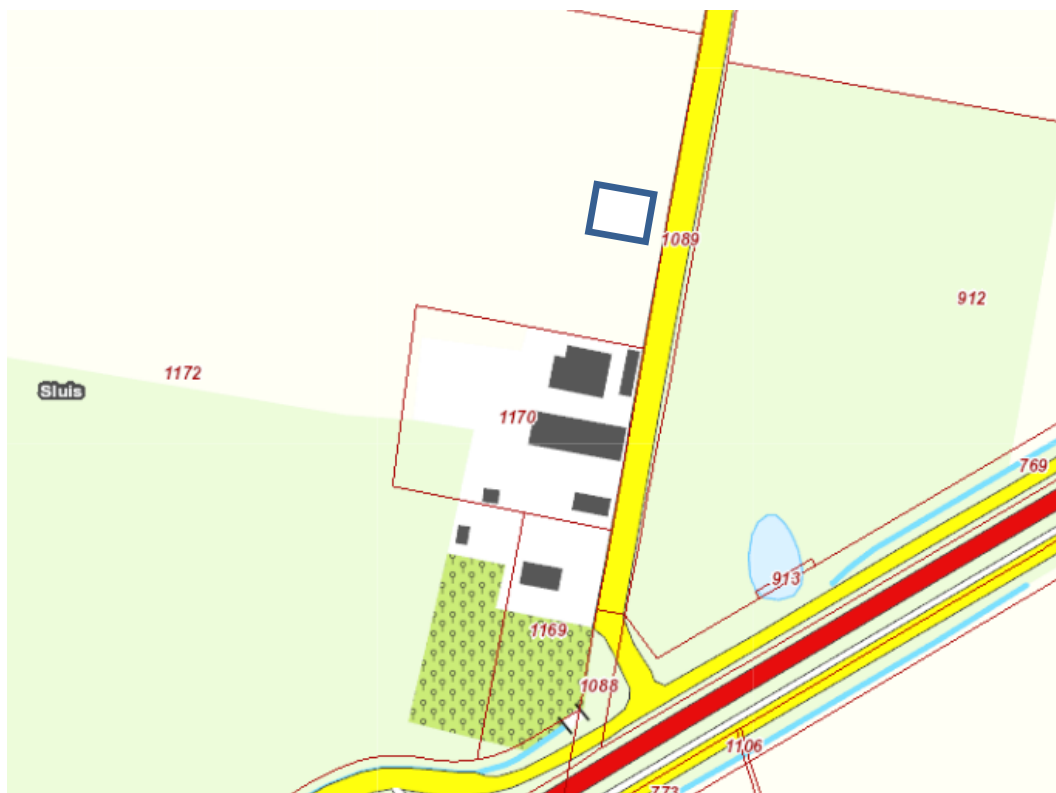
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft per brief van 15 juni 2015 onder voorwaarden positief gereageerd op het verzoek.

De bouw van een nieuwe burgerwoning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. Om de woning mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiele herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing 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 het bouwen van een nieuwe woning.

1.2 Huidige situatie

De boerderij en het plangebied voor de nieuwe woning zijn gelegen aan de Maagdenweg in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is het agrarisch bedrijf bekend als gemeente Oostburg, sectie S, nummers 1169 en 1170. Het plangebied voor de nieuwe woning, aangeduid met het blauwe vierkant, is kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie S, nummer 1172. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 600 meter van het dorp Draaibrug. De meest nabij gelegen woning (Maagdenweg 2) ligt op een afstand van circa 250 meter van het plangebied.



Figuur 4: Kadastrale situatie (blauwe vierkant plangebied woning)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om na sanering van de niet cultuurhistorische agrarische bebouwing een nieuwe woning te realiseren op ruim 50 meter afstand van het agrarisch bedrijf. Op ongeveer deze locatie heeft altijd een oude arbeiderswoning gestaan, echter is deze in de loop der jaren gesloopt. In bijlage 1 is een oude zwart-wit foto toegevoegd van de oude situatie. Momenteel is de planlocatie agrarisch in gebruik als zijnde landbouwgrond. De omvang van het plangebied voor de nieuwe woning omvat circa 1.800 m².

De woning zal aan moeten sluiten op de bouwstijl en de landschapselementen welke reeds aanwezig zijn bij het bestaande cultuurhistorische agrarische bedrijf. Het buitengebied ter plaatse heeft een relatief open karakter met met omliggende agrarische bedrijven. Gezien de ervaring omtrent cultuurhistorische bebouwing en de bijbehorende beplanting is Stichting Landschapsbeheer Zeeland verzocht een inpassingsplan op te stellen.

Het agrarisch bouwvlak zal vanwege de huidige agrarische activiteiten behouden blijven. Het bedrijf is een volwaardig agrarisch gemengd bedrijf, met 70 hectare akkerbouwgrond en circa 40 stuks vee. De omstandigheid dat er vee aanwezig is, draagt er aan bij dat de bestemming nog niet gewijzigd kan worden in woondoeleinden. Inmiddels worden de toekomstplannen van het bedrijf concreet. De ouders zullen nog circa 10 jaar actief zijn op het bedrijf. De twee dochters zullen het bedrijf overnemen. Zij zullen vanaf de huidige locatie een aansturende rol behouden en de feitelijke productie en opslag daarbij uitbesteden naar elders. De planlocatie zelf zal niet doorontwikkelen tot een groot agrarisch bedrijf met extra opslagcapaciteit. De bewuste keuze is gemaakt om niet cultuurhistorische bebouwing te saneren en de locatie zelf, uit cultuurhistorisch oogpunt, in ere te herstellen.

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 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector. De bouw van de woning en sanering van de bedrijfsbebouwing is een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisies. Daarentegen is er wel degelijk sprake van een kwaliteitsimpuls door middel van sanering en herbouw in de kenmerkende stijl en draagt de ontwikkeling bij aan het de versterking van het platteland.

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 525 m²) resulteert in een kwaliteitsimpuls op deze locatie. Zowel op het gebied van de toevoeging van kwalitatieve nieuwbouw in een passende Zeeuwse stijl, als op het gebied van herstel van de cultuurhistorische waarden op het bestaande agrarische bedrijf. De sanering leidt tot behoudt en versterking van het cultuurhistorisch ensemble op de locatie. De versterking van het cultuurhistorisch ensemble biedt een meerwaarde voor de cultuurhistorische waarden in de gemeente Sluis.

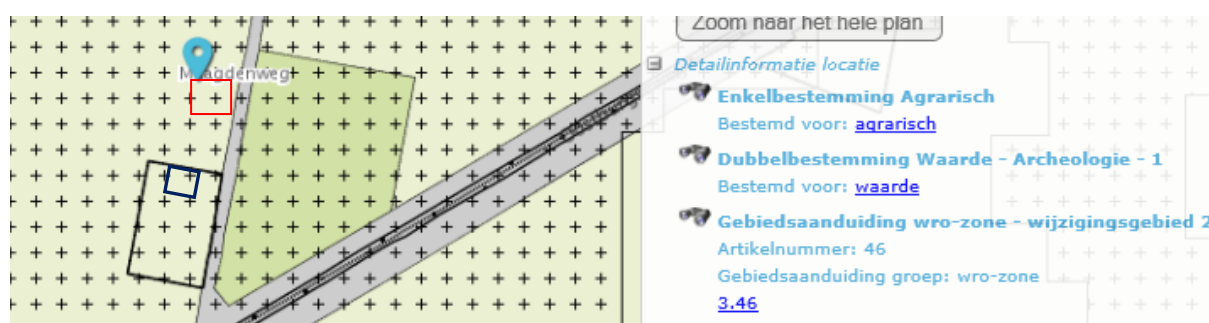
Voorwaarde voor uitvoering van de ruimte-voor-ruimte regeling is tevens het voorkomen van heroprichting van agrarische bebouwing. Heroprichting van agrarische gebouwen binnen het agrarisch bouwvlak wordt in de regels behorend bij het bestemmingsplan onmogelijk gemaakt. Nieuwbouw en uitbreiding van agrarische bedrijfsgebouwen wordt uitgesloten.

De woning wordt landschappelijk ingepast binnen de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur welke reeds kenmerkend is voor de locatie aan de Maagdenweg 1. De inpassing van de nieuwe woning vormt landschappelijk één geheel met de boerderij en biedt een duidelijk meerwaarde voor de omgeving. Het plan voor landschappelijke inpassing is opgesteld door SLZ en bijgevoegd als bijlage 2. Bij de bouw van de woning zal rekening gehouden worden met duurzame materialen in een kenmerkende Zeeuwse stijl.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 23-06-2011). In dit bestemmingsplan is de locatie voor de nieuwe woning gelegen (rode vierkant) binnen de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming Archeologie-1. Tevens is de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2 opgenomen.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

De nieuwe burgerwoning kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden. Om de woning mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening dient een procedure doorlopen te worden waarbij de woning mogelijk wordt gemaakt.

Op de locatie van het blauwe vierkant in figuur 6, is de te slopen bedrijfsbebouwing gesitueerd. De bestemming is daar eveneens 'Agrarisch' met de dubbelbestemming Archeologie-1 en gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2. Tevens is de bedrijfsbebouwing gelegen op een agrarisch bouwvlak. De te slopen bedrijfsbebouwing mag niet heropgericht kunnen worden. Het agrarisch bouwvlak onder het te slopen bedrijfsgebouw dient dan ook planologisch gewijzigd te worden naar Agrarisch zonder bouwvlak.

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 geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 3,8 kilometer.

In de directe omgeving van het plangebied zijn binnen een straal van 500 meter geen bestaande natuurgebieden aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied, aan de overzijde van de Maagdenweg, is een perceel aangeduid als agrarisch beheergebied. 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 diersoorten 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 19-370). Middels bijlage 3 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 voor een belangrijk gedeelte gelegen in EHS gebied zijnde de 'Sopheapolder'. 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 agrarische gronden die jaarlijks intensief worden gebruikt. 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 cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig. Dichtstbijzijnde cultuurhistorische boerderij is de Magdalenahoeve op circa 250 meter. Het agrarisch bedrijf waar de detonerende bebouwing gesloopt zal worden is opgenomen als MIP object. In bijlage 3 zijn de gegevens omtrent deze boerderij opgenomen. 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. Realisatie van de woning zal leiden tot de optimalisering van de status MIP object van het agrarisch bedrijf aan de Maagdenweg 1 te Draaibrug.

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.

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 wordt op de lagen Holland Veen, Wormer en Pleistoceen aangeduid als categorie 8 zijnde geen verwachtingswaarde. De laag Walcheren geeft echter een categorie 4, zijnde hoge verwachtingswaarde weer. Archeologisch onderzoek is bij een verstoring van meer dan 500 m² noodzakelijk. Bij een verstoring kleiner dan 500 m² zijn bodemverstoringen vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Het bestemmingsplan Buitengebied bestemd de planlocatie als Archeologie 2 bestemming. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm met een oppervlakte van minimaal 250 m² dient nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het onderhavige plan, zijnde de bouw van een burgerwoning, wordt de oppervlakte van 250 m² niet overschreden. Bij het opstellen van het bouwplan zal hier rekening mee gehouden worden. Indien tijdens de uitvoeringswerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan zullen de werkzaamheden worden stilgelegd en zal alsnog archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Archeologisch onderzoek is nu niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Maagdenweg. Dit is een plaatselijke ontsluitingsweg welke uitkomt op de Oostburgsestraat. De Oostburgseweg is de regionale verbindingsweg tussen Oostburg, Draaibrug en Sluis. De Maagdenweg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer, de Oostburgseweg beschikt wel over een scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De Maagdenweg kent een geringe 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 er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Het perceel zal 1800 m² omvatten. Daar is voldoende gelegenheid om parkeervoorziening te realiseren voor minimaal 2 auto's. De parkeerplaatsen zijn opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan van SLZ.

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 5.

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. De woning zal echter minimaal 20 meter van de Maagdenweg worden gerealiseerd en op ruimte afstand van de Oostburgsestraat. De woning zal daarmee 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 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 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 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 één 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.

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

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

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.

De nieuwe burgerwoning wordt op ruim 50 meter van het bestaande agrarische bouwvlak van Maagdenweg 1 gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een akkerbouwbedrijf aan de Maagdenweg 2 op circa 250 meter. Aan de richtafstanden genoemd in de VNG richtlijnen bedrijven en milieuzonering wordt voldaan.

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 en verharding. Bij elkaar is dit een uitbreiding van verhard oppervlak met circa 250 m². De woning wordt gerealiseerd op basis van afbraak van bestaande bebouwing van 525 m². Het verhard oppervlak neemt hierdoor af met circa 275 m². Van de realisatie van extra 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 afgevoerd naar de sloot. Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer 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.	<i>Schoon hemelwater zal worden toegevoegd aan het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor verbeteren.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn niet aan de orde.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De planlocatie is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlopende materialen gebruikt. Schoon hemelwater zal zodoende geloosd worden op het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlopende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</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 waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Voor de nieuwe woning zal een nieuwe uitrit gerealiseerd moeten worden welke aansluiting krijgt aan de Maagdenweg. Hiervoor dient een uitritvergunning te worden aangevraagd. De woning wordt op meer dan 20 meter van de Maagdenweg gerealiseerd. De sloot blijft hierdoor bereikbaar voor onderhoud.</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 agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' met subbestemming Archeologie 1 en wordt voorzien van een bouwvlak. De omvang van het bouwvlak omvat 1800 m².

Op de locatie van de te slopen bedrijfsbebouwing wordt het bouwvlak verwijderd en deze wordt omgezet naar Agrarisch met de dubbelbestemming Archeologie 1. Het resterende agrarische bouwvlak behoudt de agrarische bestemming met de dubbelbestemming Archeologie 1. Tevens wordt de bouwaanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' opgenomen.

6.3 Planregels

De planregels zijn gebaseerd op de planregels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. De planregels 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 uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. De privaatrechtelijke overeenkomst zal bij vaststelling van het bestemmingsplan als losse bijlage beschikbaar zijn.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

Na afronding van het vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. De vooroverlepartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland hebben reeds een vooroverlegreactie ingediend. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Gedurende de terinzage termijn kan een ieder zienswijzen indienen 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.