



Bestemmingsplan

Nieuwstraat ongenummerd Oostburg

Toelichting

Nieuwstraat ongenummerd Oostburg

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 10 juli 2023

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpnieuwstroborg-ON01

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Het plan	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Planologisch beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	8
3. Sectorale aspecten	10
3.1 Natuur	10
3.2 Cultuurhistorie	12
3.3 Archeologie	13
3.4 Mobiliteit en parkeren	14
3.5 Technische infrastructuur	15
3.6 Bodem	15
3.7 Geluid	15
3.8 Luchtkwaliteit	16
3.9 Externe veiligheid	17
3.10 Omliggende functies	17
3.11 M.e.r.-beoordeling	18
4. Waterparagraaf	19
4.1 Watertabel	19
5. Juridisch	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Verbeelding	22
5.3 Regels	22
6. Economische uitvoerbaarheid	22
7. Maatschappelijke haalbaarheid	22
7.1 Procedure	22
7.2 Conclusie	22

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om een woning te bouwen op percelen kadastraal bekend Oostburg, sectie E nummers 3388 en 4724. Het betreft twee percelen met verschillende vervallen opstallen. Om een woning te mogen bouwen dient ter compensatie een woonbestemming, binnen de kern Oostburg, gesaneerd te worden zodat per saldo het woningaantal niet toeneemt. Deze locatie is gevonden aan het Ledelplein 15 te Oostburg. De bestemming Wonen zal ten tijde van de herziening van beheersverordening Kom Oostburg planologisch worden verwijderd op deze locatie.

De locatie Nieuwstraat ongenummerd is opgenomen in de beheersverordening Kom Oostburg en heeft de bestemming Agrarisch. De gronden zijn enkel voor de uitoefening van grondgebonden agrarische activiteiten.

Het verzoek is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis. Hierop heeft het college positief gereageerd. Om de woning te kunnen bouwen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van deze bestemmingsplannen te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de beheersverordening Kom Oostburg. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

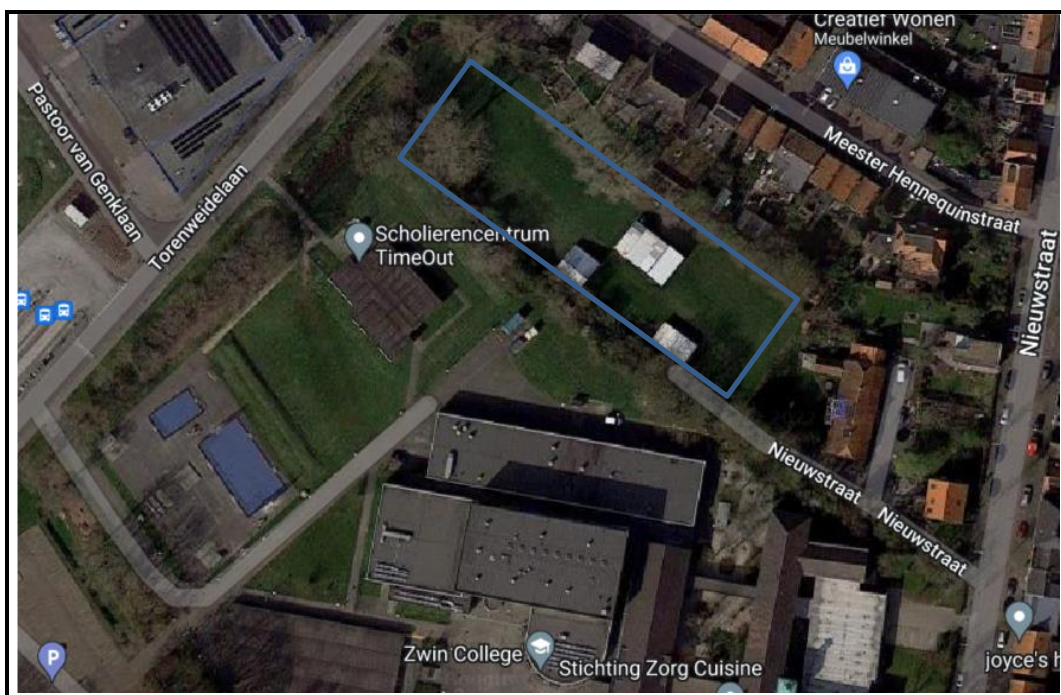
In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een nieuwe woning.

1.2 Huidige situatie

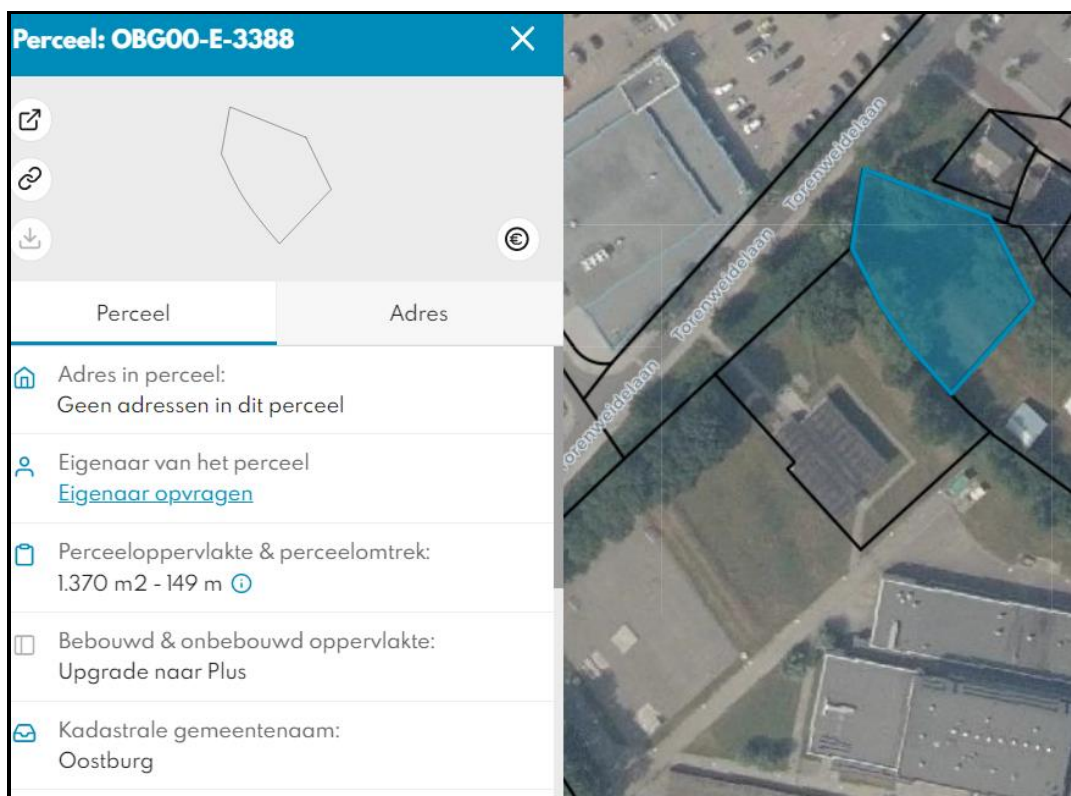
Het perceel aan de Nieuwstraat is gelegen in het centrum van de kern Oostburg. Op de locatie zijn drie vervallen voormalige bedrijfsgebouwen gelegen. De bebouwing is in dermate slechte staat, ontbreken van wanden en daken, dat deze geen functie meer hebben. Rondom het plangebied zijn verschillende burgerwoningen gelegen. Ten zuiden van het plangebied is een middelbare school gelegen. Het perceel heeft een aanzienlijk oppervlak van 4.258 m² en is in gebruik als grasveld wat structureel wordt gemaaid en onderhouden, zie figuur 1.



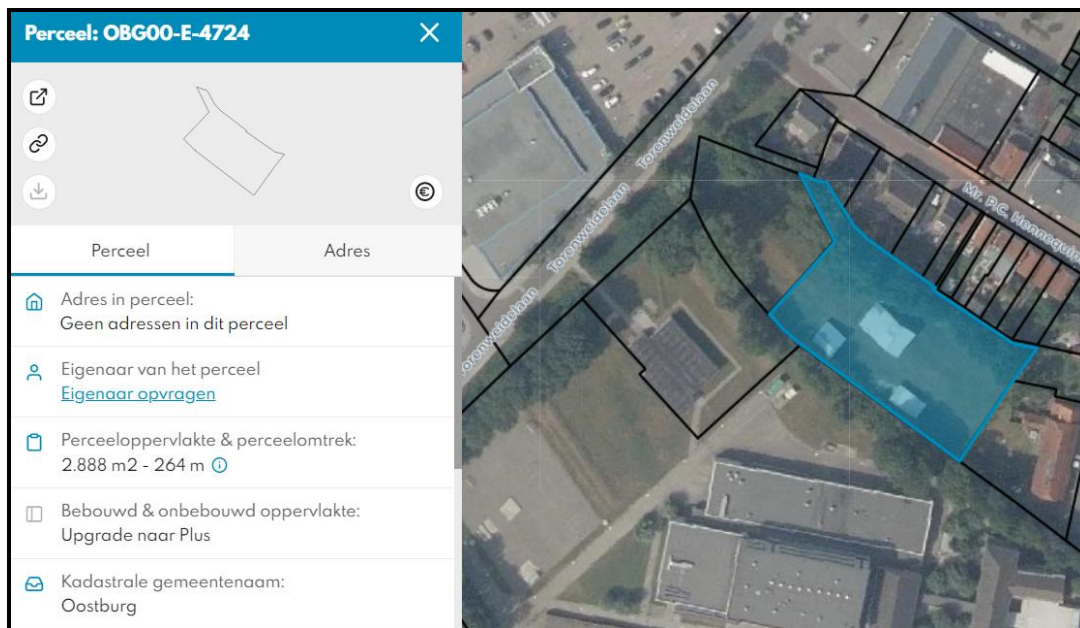
Figuur 1. Foto's plangebied Nieuwstraat ongenummerd.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied (Google maps 2022)



Figuur 3: Plangebied Oostburg, sectie E nummer 3388 (Google maps 2022)



Figuur 4: Plangebied Oostburg, sectie E nummer 3388 (Google maps 2022)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om op de locatie van de bestaande drie gebouwen, een burgerwoning en twee bijgebouwen te realiseren. De huidige bijgebouwen hebben een oppervlakte van respectievelijk 127 m², 90 m² en 80 m². De maximale oppervlakte aan bijgebouwen, 170 m², wordt vastgelegd op de verbeelding. De woning krijgt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter en dient gerealiseerd te worden binnen het aangeduide bouwvlak.



Figuur 5: Planontwikkeling locatie (mama-architecten)

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de

gewenste ontwikkeling, zijnde de bouw van een burgerwoning, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5 Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren 13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
---	---	--	--

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van een herstructurering van bestaand binnenstedelijk gebied. Tevens wordt er geen wooneenheid toegevoegd aan het woningbestand, maar wordt elders binnen de kern Oostburg een woning aan het woningbestand onttrokken. Het

planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse omgevingsvisie vastgesteld. In de Zeeuwse omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In de Provinciale Omgevingsvisie (POV) 2021 staat in hoofdstuk 2 'Uitstekend wonen en werken in Zeeland' o.a. dat *"...steeds meer vormen van vastgoed hun functie verliezen, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen."* Het onderhavige plan gaat uit van de transformatie (herbestemming) van een voormalig kantoorpand, een relatief groot gebouw, in één woning met atelier. Dit plan komt tegemoet aan c.q. is preventief op de bedreiging die volgt uit het verliezen van vastgoedfuncties als in de POV2021 bedoeld.

Uit de eerste inventarisatie, uitgevoerd door Rho in opdracht van de provincie Zeeland, blijkt dat binnen de in de gemeente Sluis geldende bestemmingsplannen voldoende ruimte aan bestaande plancapaciteit is om deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen transformeren tot één woning met twee bijgebouwen. Door bij de uitvoering van het plan van aanpak Plancapaciteit, waarvoor de gemeenteraad inmiddels de bereidheid heeft uitgesproken, rekening te houden met dit plan wordt de door provincie bedoelde relatie geborgd.

In paragraaf 5 van het Plan van Aanpak Plancapaciteit Sluis wordt aangegeven dat invulling van leegstaand vastgoed binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu als kwalitatief gewenste woningbouw kan worden gezien. Hoewel de kern Oostburg niet geldt als een centrumdorps woonmilieu maar als een landelijk woonmilieu geldt de ombouw tot één woning met bijgebouwen als een kwalitatief gewenst plan dat voorziet in een specifieke behoefte.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en daarbij behorende kaartmaterialen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. In deze structuurvisie wordt onder andere ingegaan op wonen en nieuwbouw. Aandacht voor beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kernen is hierbij van belang. De gewenste ontwikkeling betreft het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Wonen binnen de kern. Deze omzetting past binnen de visie van kwalitatieve herstructurering en voldoet aan bovengenoemde aandachtspunten.

Op dit moment wordt een nieuw woonbeleid voorbereid voor de gemeente Sluis ter uitvoering van het coalitieakkoord. Het voornemen in het coalitieakkoord is om geen nieuwe tweede woningen mogelijk te maken. Vooruitlopend op het nieuwe woonbeleid is het onwenselijk dat nieuwbouwwoningen gebruikt mogen worden als tweede woning. Hierop lettende wordt uitsluitend permanente bewoning toegestaan bij de nieuwbouwwoningen die mogelijk gemaakt worden ter plaatse van het perceel.

Beleidsplan Wonen

Op 22 juni 2023 is het beleidsplan Wonen van de gemeente Sluis vastgesteld door de gemeenteraad. In het beleidsplan Wonen worden de woondoelen tot en met 2032 beschreven en wordt aangegeven hoe de gemeente de woondoelen wil bereiken. Het woonbeleid gaat over hoe de gemeente Sluis wil omgaan met locaties, type woningen, aantallen, wonen in combinatie met zorg, verhouding tussen tweede woningen en permanente bewoning en meer. Het doel van het woonbeleid is om de woonfunctie in de 15 woonkernen te verbeteren, waardoor de leefbaarheid wordt behouden en versterkt.

De gemeente Sluis heeft de ambitie om te groeien en een kwalitatief en kwantitatief evenwicht in de woningmarkt in 2040 te bereiken. Deze ambities staan geformuleerd in onder andere het Visiedocument Krachtig Verbonden en het Coalitieakkoord. Ook is de ambitie om te groeien opgenomen in de regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en in de regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen. In de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen is de wens om te groeien in het aantal huishoudens ook regionaal vastgelegd. Bij het raadsbesluit op de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen is eveneens expliciet de ambitie tot groei vastgelegd. Hierbij is een ambitieprogramma benoemd waarin 845 woningen worden toegevoegd in de periode tot 2030.

Doelstelling is levendige kernen, draagvlak voor voorzieningen en beschikken over een gezond vestigingsklimaat, gecombineerd met een passende arbeidsmarkt, aansluitend op speerpunten zoals toerisme en recreatie, maar ook bijvoorbeeld de economische groei van de Kanaalzone. Doelstelling is groei van het aantal huishoudens in de gemeente zodat de leefbaarheid van de kernen kan worden geborgd en de woningmarkt de economische ontwikkeling van onze gemeente ondersteunt. Een kwalitatief woningaanbod biedt veel kansen en de gemeente Sluis wordt steeds vaker gevonden door huishoudens van buiten de gemeente. Deze ontwikkeling is belangrijk en wil de gemeente verder stimuleren. Een groei in huishoudens betekent immers een breder draagvlak voor voorzieningen in onderwijs en zorg, en maakt een trendbreuk in toekomstige verwachtingen mogelijk.

Het toevoegen van de woning in de voorzieningenkern Oostburg past in deze lijn. Oostburg is een van de grootste kernen van de gemeente Sluis waar een relatief uitgebreid voorzieningenniveau aanwezig is. In deze kern is er een brede behoefte aan verschillende type woningen gericht op permanente bewoning. In de regels van het bestemmingsplan wordt een verplichting opgenomen dat enkel permanente bewoning is toegestaan. De locatie voor de nieuwbouwwoning is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Oostburg. Hiermee voldoet de locatie ook aan de uitgangspunten van het beleidsplan 'Wonen gemeente Sluis (2023 – 2032).

In het beleidsplan 'Wonen gemeente Sluis (2023 – 2032) is opgenomen dat voor de toevoeging van een woning die leidt tot uitbreiding van de woningvoorraad dit gecompenseerd dient te worden. Dit kan door middel van de locatie woningen te salderen maar ook door een financiële bijdrage aan het Transitiefonds Woningbouw. Doel van dit fonds is om de vraag en aanbod op middellange termijn met elkaar in balans te brengen en maakt een structurele aanpak van transitieopgaven in de bestaande woningvoorraad mogelijk. Voor de planologische toevoeging van de woning op het perceel

Nieuwstraat ong. te Oostburg wordt een vereveningsbijdrage betaald conform de Nota Grondbeleid gemeente Sluis (1^{ste} herziening)' ten behoeve van het Transitiefonds Woningbouw. Door toepassing van verevening kan ingezet worden op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

Beheersverordening Kom Oostburg

Op de gronden is het beheersverordening Kom Oostburg van kracht (vastgesteld door het college d.d. 13-03-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming Agrarisch. Dit betreft enkel grondgebonden agrarische activiteiten.



Figuur 8: Uitsnede beheersverordening Kom Oostburg

De woning aan de Nieuwstraat is niet op basis van de vigerende beheersverordening te realiseren. Om de woning op deze locatie te realiseren dient op basis van artikel 3.1 een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

Gebiedsbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermde Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied (Groote Gat) bedraagt circa 250 meter.

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van een vrijstaande woning. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de woning blijkt

de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil is en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en oprichting.

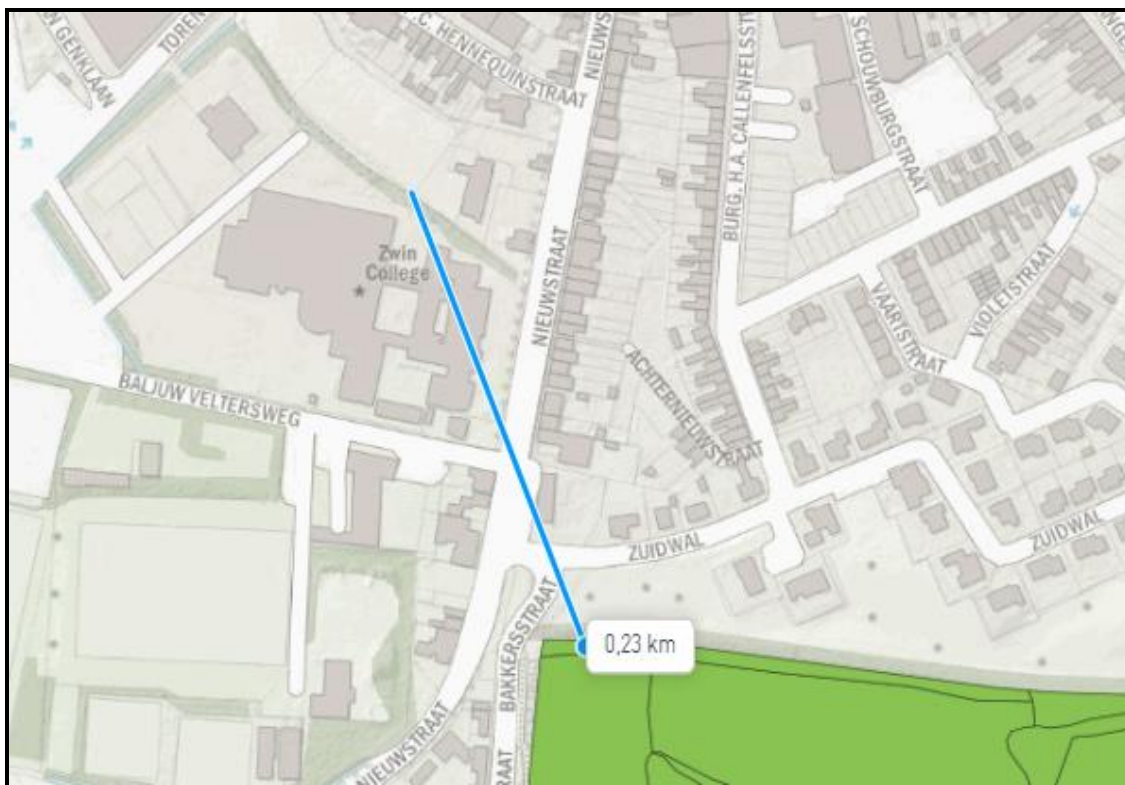
Het plangebied ligt niet direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied is gelegen op circa 250 meter. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Het terrein wordt structureel gemaaid en onderhouden. Bestaand groen wordt behouden, afgezien van regulier onderhoud, en biedt een meerwaarde voor de het terrein als geheel. De bestaande gebouwen zijn in dermate slechte staat (geen wanden, dak) dat vleermuizen zich niet kunnen huisvesten in deze bebouwing.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. 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. Om de mogelijkheid tot verstoring te beperken zullen de bestaande gebouwen gesloopt worden buiten het broedseizoen 15 maart tot 15 juli.

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.



Figuur 10: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

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.

De percelen aan de Nieuwstraat zijn gelegen in het centrum van Oostburg. Binnen het plangebied zelf zijn geen Rijksmonumenten en cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig. De boerderij die voorheen hoorde bij de percelen, Nieuwstraat 48, is tijdens de inventarisatie van historische boerderijen uitgevoerd door provincie Zeeland als volgt omschreven:

Aan een oude drukke dorpsstraat ligt op de dijk een woonhuis behorende bij een boerderij bestaande uit losse delen. Behalve het woonhuis zijn er nog een schuur, kapschuur, garage en een berging op het erf met gewijzigd de indeling maar met eigentijdse tuin aanwezig. Opzij van het huis zijn een jonge boomgaard en mogelijk ook een deel van een moestuin aanwezig. Het woonhuis en de schuur zijn beide uit de tweede helft van de 19de eeuw. Door de nieuwe ramen en de aanbouw is de authenticiteit van het huis met kelder/ opkamer aangetast. De voorgevel heeft nog wel de oorspronkelijke gevelindeling, een plint, horizontale banden, tegeltableaus boven de vensters en een versierde houten afwerking onder de goot. Aan de achterzijde is er in het met pannen gedekte zadeldak een dakkapel geplaatst. Bijzonder is tevens dat dit dijkhuis binnen de bebouwde kom ligt. Tegen de houten schuur, die een kopgevel van baksteen heeft, zijn aangebouwd de garage, berging en een (varkens)aanbouw van baksteen aan de achterzijde. Deze schuur van een dwarsdeel is met zijn pannen dak met wolfeind, gepotdekselde gevels en de (varkens)aanbouw zeer authentiek. In de zwarte langsgevel bevindt zich in het midden de deeldeur met witte belijning en klinket. Links

daarvan enkele stalramen. Het dak wordt afgesloten met bewerkte windveren. De kapschuur staat ver achter op het erf en kan diensgevolge niet nader beschreven worden.

Het indicatief eindoordeel betreft de indeling in de categorie B en daarmee niet als zeer cultuurhistorisch waardevol.

Het plangebied heeft voor zijn centrale ligging in de kern van Oostburg een kenmerkend groen karakter. Deze kenmerkende groene inrichting zal waar mogelijk worden behouden en biedt een meerwaarde richting omgeving, maar biedt ook een verwijzing naar de bestaande situatie (agrarische situatie) die van oudsher zo is ontstaan. Door middel van het toekennen van een bouwvlak voor de woning en herbouw van de bijgebouwen op de bestaande locaties wordt eveneens vastgelegd dat de overige open ruimte deze groene omgeving behoudt.

Dichtstbijzijnde Rijksmonument betreft de woning aan de Mr. P.C. Hennequinlaan 2. De bouw van de nieuwe woning heeft geen nadelige gevolgen voor dit element in het landschap aangezien afstand tot de woning groot is. Er zijn geen nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden in het gebied.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland.

3.3 Archeologie

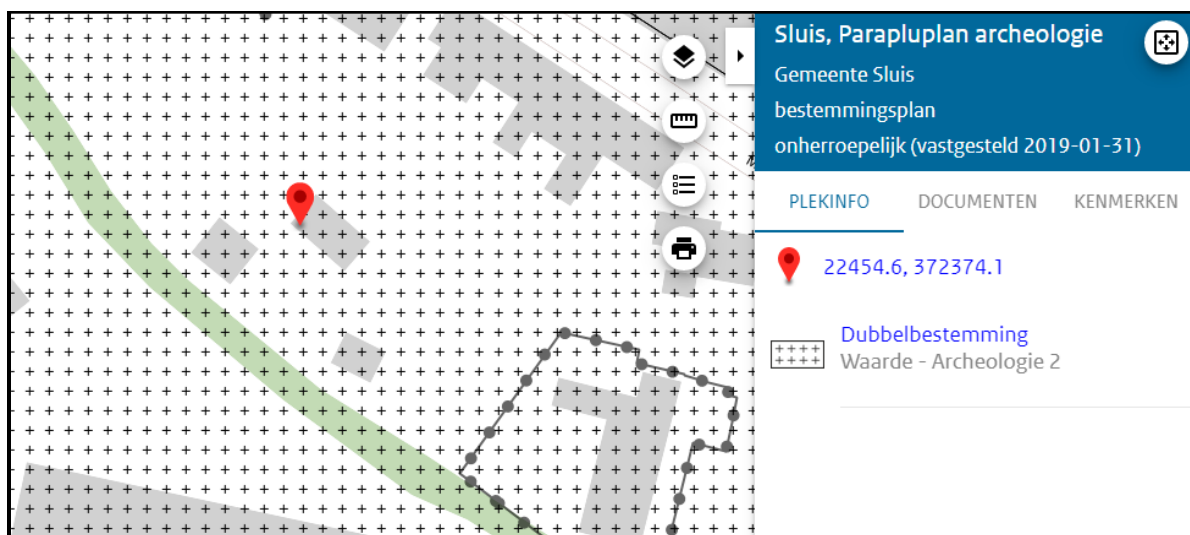
Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te

behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als Waarde – Archeologie 2. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte groter dan 500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het gebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid met een categorie 4 zijnde hoge verwachtingswaarde.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft het mogelijk maken van een nieuwe burgerwoning met twee bijgebouwen. De vrijstellingsgrond van 500 m² zal dan ook niet overschreden worden. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond opnieuw beoordeeld worden. De Waarde - Archeologie 2 zal opgenomen worden op de verbeelding. Tevens dient bij de sloop en de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de vrijstellingsgrond.

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



Figuur 12: Uitsnede Parapluplan archeologie gemeente Sluis

3.4 Mobiliteit en parkeren

Het perceel zal ontsloten worden vanaf de Torenweidelaan. De Torenweidelaan is gelegen in het centrum van Oostburg.

Het plan leidt tot een geringe toename van verkeer. Hoewel op het perceel zelf ook geen tractoren meer rijden voor agrarische activiteiten wordt in de huidige situatie het perceel al veelvuldig bezocht. Per saldo is de toename gering en zijn de hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Op basis van de CROW-normering zijn er maximaal 9 verkeersbewegingen per dag bij een vrijstaande woning. Deze verkeersbewegingen zijn inpasbaar in het straatbeeld.

Conform de Parapluherziening Parkeren van de gemeente Sluis is voor de kern Oostburg een parkeernorm van maximaal 2,3 parkeerplaats per woning noodzakelijk. Op het terrein is voldoende gelegenheid om drie auto's te parkeren. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving van de Nieuwstraat is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water en elektra). Ten behoeve van de bouw van de woning aan zullen elektra en water moeten worden doorgetrokken naar het plangebied en dient deze te worden aangesloten op de riolering. Aansluiting van de riolering kan via de Torenweidelaan. De aansluiting is mogelijk over de bestaande oprit. Hierover is overleg gevoerd met het bevoegd gezag.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een woning. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Gezien de functiewijziging is bodemonderzoek noodzakelijk. Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Het bodemonderzoek onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen aan de zal bij de voorgenomen ontwikkeling zeer beperkt toenemen. De Torenweidelaan betreft een geasfalteerde weg, zonder fietsstrook waar maximaal 30 km per uur is toegestaan. De weg wordt intensief gebruikt. Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwe burgerwoning is gering.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt één burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Tevens is een ontheffing mogelijk tot 53 dB. De nieuwe woning is op grote afstand (82 meter) van de Torenweidelaan gelegen. Bovendien dient de woning te voldoen (nieuwbouw) aan de gestelde eisen uit het Bouwbesluit. Gezien de afstand tot de weg en de beperkte snelheid die gereden kan worden kan er van worden uitgegaan dat er voldaan zal worden aan de wettelijke norm van 48 deciBell.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

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

De bouw van een woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14: NIBM-tool

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie aan de Nieuwstraat ongenummerd is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

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

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

3.10 Omliggende functies

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

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

Deze afstand is de richtafstand tot een "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype zoals "rustig buitengebied". In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een

'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Oostburg waarbij zowel aan de zijde van de Nieuwstraat als aan de zijde van de Torenweidelaan sprake is van drukke ontsluitingswegen. Rondom het plangebied zijn naast burgerwoningen ook kantoren en onderwijsinstellingen gelegen. Er kan dan ook gesproken worden van een gemengd gebied.

Op circa 15 meter ten zuiden van het bouwvlak voor de woning is een onderwijsinstelling gevestigd (SBI-8531). Uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een onderwijsinstelling categorie 2 bedrijvigheid (SBI2008, categorie 8531) 30 meter bedraagt.

Aangezien de richtafstand met 1 afstandsstap verkleind kan worden geldt een richtafstand van 10 meter. Het plangebied ligt niet binnen deze zone van 10 meter waarmee aan de richtafstand voldaan kan worden.

Op circa 15 meter ten noorden van het bouwvlak is een (advocaten)kantoor gevestigd (SBI-9609). Uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van deze categorie 10 meter bedraagt. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Op kortere afstand is van overige bedrijvigheid is geen sprake. De omliggende percelen en burgerwoningen zijn allemaal op meer dan 10 meter van het bouwvlak gelegen.

3.11 M.e.r.-beoordeling

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

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

De hoofdcriteria bestaan uit:

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

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieu-effecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd moeten worden.

Het initiatief omvat de realisatie van een extra burgerwoning. Op 21 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Sluis besloten dat een ontwikkeling kleiner dan 12 woningen niet valt onder de term 'stedelijke ontwikkeling' zoals genoemd in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage, zodat voor de ontwikkeling van de Nieuwstraat ongenummerd geen besluit in het kader van de aanmeldnotitie m.e.r. genomen hoeft te worden.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water is een watertoets opgesteld welke wordt toegezonden aan 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>299</td><td>299</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>200</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 ontwikkeling van de locatie omvat de sloop van minimaal 299 m² bedrijfsgebouwen. Bestaande bebouwing wordt vervangen door de bouw van een woning met bijgebouwen van circa 299 m². Hoewel er bebouwing op de locatie aanwezig is zal alsnog extra waterberging worden gerealiseerd om zo hemelwater op te vangen. De waterloop aan de noordzijde zal worden verbreed. De noodzakelijke waterberging voor de gebouwen bedraagt 299x0,075=22 m³. Hemelwater wat neervalt op de dichte hemelverharding zal afstormen en natuurlijk infiltreren in de bodem.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	299	299	1	dichte bodemver harding	0	200	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	299	299	1																		
dichte bodemver harding	0	200	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>De nieuwe woning wordt aangesloten op de riolering. Hemelwater van de daken zal worden toegevoegd aan het oppervlaktewater. Hemelwater wat valt op de dichte verharding zal infiltreren in de bodem. Vuilwaterriool afvoeren richting gemaal Torenweidelaan (groene kast op grasveld). Tijdens uitvoering vergunningaanvraag indienen voor rioolaansluiting. Voor het aansluiten op riolering is hoogte/aanlegdiepte van belang. De te vergroten / verdiepen watergang aan noordzijde perceel moet met de riolering worden gekruist.</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.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De verruiming van de waterloop zal met een talud worden aangelegd waardoor verdrinksgevaar wordt beperkt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</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>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloten welke zijn gelegen rondom het plangebied.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Nee.</i> <i>De nieuwe woning resulteert in een zeer geringe toename van structureel extra verkeer.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs de Torenweidelaan.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

5. Juridisch

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor Wonen in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt de gedeeltelijk dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2 opgenomen.

5.3 Regels

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

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt ook voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie is een intentie- en anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst worden eveneens voorwaarden vastgelegd omtrent planschade.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

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

7.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.