

Bestemmingsplan

Oostburgsestraat Zuidzande/Diomedeweg Retranchement

Toelichting

Oostburgsestraat Zuidzande/Diomedeweg Retranchement

Opdrachtgevers

De heer J.M. de Feijter
Diomedeweg 2
4525 LA Retranchement

De heer Mullaert en de heer Puype
pa. Sluissestraat 1
4505 AW Zuidzande

Opsteller: Verhage-Lemahieu



A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis
E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 22 januari 2018

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpobstrzdiomededer-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	4
1.2	Het plan	5
1.3	Ruimtelijke kwaliteitswinst	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	Planologisch beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3.	Sectorale aspecten	15
3.1	Natuur	15
3.2	Cultuurhistorie	16
3.3	Archeologie	17
3.4	Mobiliteit en parkeren	18
3.5	Technische infrastructuur	18
3.6	Bodem	18
3.7	Geluid	19
3.8	Luchtkwaliteit	19
3.9	Externe veiligheid	20
3.10	Omliggende functies	20
4.	Waterparagraaf	22
4.1	Watertabel	22
5.	Juridisch	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Verbeelding	24
5.3	Regels	24
6.	Economische uitvoerbaarheid	25
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	26
7.1	Procedure	26
7.2	Conclusie	26

Bijlage 1. Cultuurhistorische Monumenten

1. Inleiding

Aan de Diomedeweg 2 te Retranchement is het agrarisch bedrijf van de heer De Feijter (initiatiefnemer) gelegen. Het bedrijf is kadastraal bekend als gemeente Sluis sectie L, nummer 1044. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft een agrarische bestemming met agrarisch bouwvlak. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven.

De gebouwen op de locatie zijn in verouderde staat en omvatten veel asbest. Door middel van sloop van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing en het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen, wordt een ruimte-voor-ruimte woning op het voormalig agrarisch bouwvlak mogelijk gemaakt. Dit ter compensatie van de kosten voor afbraak van alle bedrijfsgebouwen. Op het bouwvlak wordt vervolgens een bijgebouw gerealiseerd van 350 m², waardoor de materialen, werktuigen en dieren (kippen hobbymatig) droog kunnen staan. Initiatiefnemer wil de ruimte-voor-ruimte woning echter niet realiseren op de locatie aan de Diomedeweg.

Om de woning op een ruimtelijk meer gewenste locatie te realiseren is lange tijd naar een geschikte locatie gezocht. Aan de Oostburgsestraat te Zuidzande is een perceel gelegen, kadastraal bekend als gemeente Oostburg sectie T, nummer 1657. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft reeds de bestemming Wonen. De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

De realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning aan de Oostburgsestraat resulteert in een ruimtelijk gewenste ontwikkeling op een kwalitatief goede inpassingslocatie in het buitengebied. Het perceel biedt echter planologisch gezien geen mogelijkheid tot de bouw van een woning. Binnen de aangegeven woonbestemming zijn namelijk maximaal zeven burgerwoningen toegestaan en deze zijn reeds feitelijk aanwezig.

Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht medewerking te verlenen aan de ruimte-voor-ruimteregeling en tevens het verplaatsen van de ruimte-voor-ruimte woning van de Diomedeweg naar de Oostburgsestraat. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft positief gereageerd op dit verzoek.

De verplaatsing past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Om de woning te verplaatsen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het geldende bestemmingsplan Buitengebied. 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.

1.1 Huidige situatie

Het huidige agrarische bedrijf aan de Diomedeweg 2 te Retranchement is bekend als gemeente Sluis, sectie L nummer 1044. De geografische ligging wordt weergegeven in figuur 1. Op het agrarisch bouwvlak is een bedrijfswoning, een oude varkensstal, een melkstal en werktuigenberging aanwezig (zie figuur 2). De gebouwen zijn in een slechte staat en bevatten een grote hoeveelheid asbest. Een kwaliteitsimpuls is zeer noodzakelijk.

Het agrarisch bedrijf van de heer De Feijter heeft een omvang van circa 20 hectare landbouwgrond waar gangbare gewassen worden verbouwd. Het bedrijf heeft de omvang van een reël agrarisch bedrijf en er is geen sprake van een opvolger.



Figuur 1: Geografische ligging Diomedeweg 2 (Google Maps 2017)



Figuur 2: Locatie Diomedeweg 2 (Google Maps 2017)

1.2 Het plan

Het initiatief is erop gericht om alle aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Diomedeweg 2 te saneren. De totale oppervlakte bedrijfsgebouwen omvat circa 1.150 m². Voor één ruimte-voor-ruimte woning is de sloop van 500 m² bedrijfsgebouw noodzakelijk. Hoewel een gedeelte van de huidige bedrijfsgebouwen zou kunnen blijven staan om de huidige activiteiten voort te zetten, is een kwaliteitsimpuls echter voor het gehele terrein gewenst.

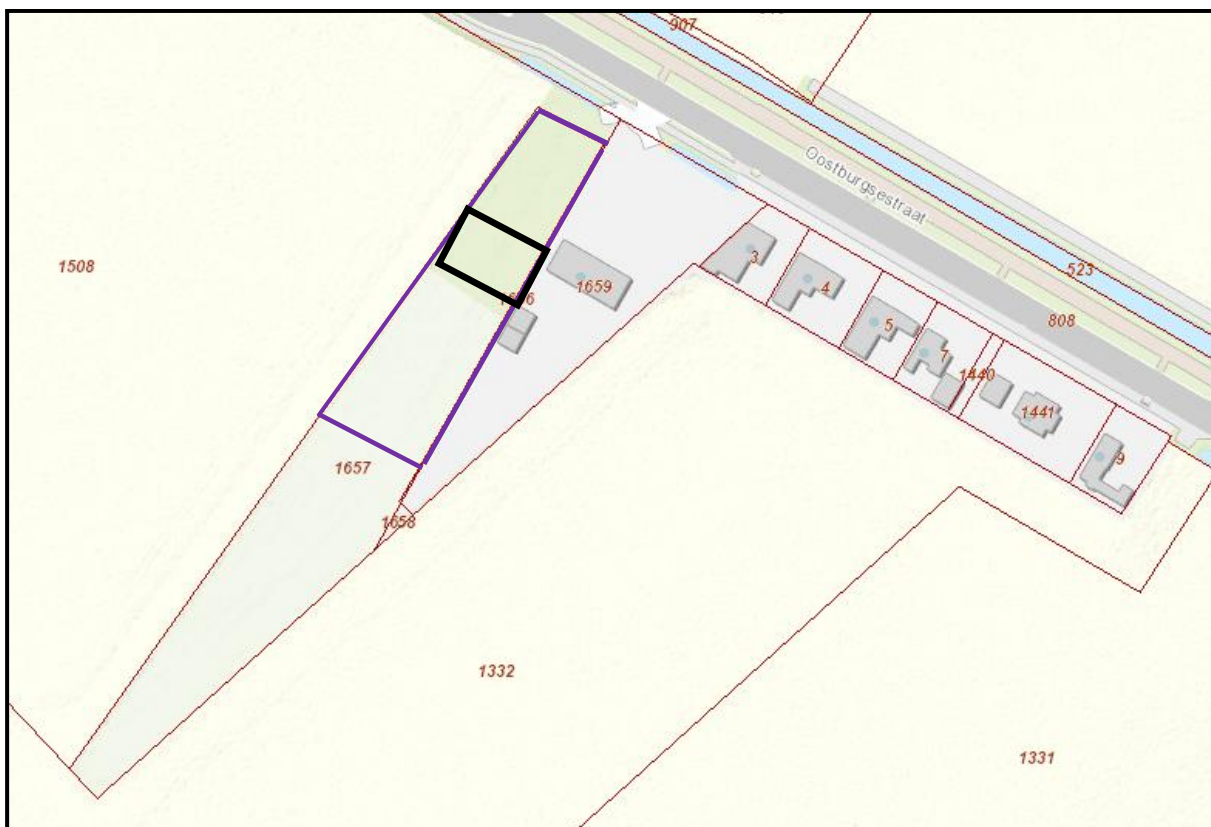
De heer De Feijter wil meewerken aan sanering van alle bebouwing. Om het gebrek aan opslagruimte te compenseren, zal op het perceel een nieuwe schuur worden gerealiseerd van maximaal 350 m². Hiermee voldoet de totale oppervlakte bijgebouwen aan de norm (na vrijstelling) voor de bestemming Wonen. Het perceel heeft een omvang van meer dan 1 hectare en deze oppervlakte is noodzakelijk voor het stallen van hobbymatig (klein)vee en de opslag van materieel ten behoeve van het onderhoud en bewerking van het eigen perceel en de resterende landbouwpercelen. De resterende agrarische bedrijfsactiviteiten zijn op basis van overgangsrecht mogelijk en deze zullen uiteindelijk volledig worden afgebouwd. De agrarische bestemming zal worden gewijzigd in de bestemming Wonen. Ter compensatie van de sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen wordt één ruimte-voor-ruimte woning mogelijk gemaakt.

De ruimte-voor-ruimte woning zal gerealiseerd worden aan de Oostburgsestraat in het buitengebied van de gemeente Sluis en op korte afstand van het dorp Zuidzande. De locatie aan de Oostburgsestraat heeft reeds de bestemming 'Wonen', waarbij het aantal wooneenheden bepaald werd op zeven. Om de woning daadwerkelijk te mogen bouwen, zal op het betreffende perceel een bouwvlak voor één woning moeten worden toegevoegd. De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de huidige normen, wordt levensloopbestendig en is passend in de omgeving. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oostburg sectie T, nummer 1657. De locatie is gelegen in het dorp Zuidzande op circa 100 meter van de bebouwde kom van Zuidzande (zie figuur 3) De meest nabijgelegen woning (Oostburgsestraat 36A) ligt op een afstand van circa 8 meter van het plangebied.



Figuur 3: Geografische ligging Oostburgsestraat Zuidzande (Google Maps 2017)

De nieuwe woning wordt gepositioneerd op dezelfde hoogte als de woning op Oostburgsestraat 36A. Stedenbouwkundig is het verspringen van de woningen (bebouwingslint) ongewenst en het straatbeeld wordt op deze wijze minder aangetast. De bouw van een bijgebouw is wel mogelijk in het achterliggende terrein. In figuur 4 worden het plangebied en de nieuwe woning grafisch weergegeven in de vorm van respectievelijk een paarse vierhoek en zwarte rechthoek. Figuur 5 geeft de huidige situatie weer van de voorzijde van het plangebied.



Figuur 4: Kadastrale situatie plangebied (Geoloket 2017)



Figuur 5: Huidige situatie voorzijde plangebied

1.3 Ruimtelijke kwaliteitswinst

De huidige agrarische bedrijfsgebouwen zijn alle drie detonerend en grotendeels onbruikbaar geworden. De oude gebouwen zijn alle drie voorzien van een grote hoeveelheid asbest en de gebouwen zijn in dermate verouderde staat dat restaureren van de gebouwen bedrijfstechnisch en economisch niet gewenst is. Sloop van de oude gebouwen draagt bij aan een kwaliteitsimpuls van het buitengebied van de gemeente Sluis. De ruimtelijke kwaliteitswinst op de locatie aan de Diomedeweg is groot.

Door realisatie van de woning aan de Oostburgsestraat in plaats van de Diomedeweg wordt de nieuwe burgerwoning gerealiseerd op een daarvoor ruimtelijk gezien geschiktere locatie.

- De nieuwe woning aan de Oostburgsestraat wordt gerealiseerd op een reeds bestaande woonbestemming. Het huidige gebruik is reeds tuin, zie figuur 5.
- De woning sluit goed aan op het aanwezige bebouwingslint.
- In tegenstelling tot de locatie aan de Oostburgsestraat betreft de locatie aan de Diomedeweg een locatie in open agrarisch gebied. Aan de Oostburgsestraat zijn reeds 7 burgerwoningen aanwezig.

De nieuwe woning wordt daarmee op een ruimtelijk geschikte locatie gebouwd en tevens wordt de ruimtelijke impact van de nieuwe burgerwoning beperkt.

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, archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 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 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 onderhouden.

Ad 1.

Sanering van agrarische bedrijfsbebouwing in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling biedt de mogelijkheid de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. Initiatiefnemer is voornemens de woning zelf te bewonen.

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 in het buitengebied te saneren en te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plangebied is niet gelegen in stedelijk gebied maar betreft een kwaliteitsslag in het buitengebied. Door sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing, kan de beoogde ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd worden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied.

Ad 3.

Realisatie van de nieuwe woning vindt niet plaats in stedelijk bebouwd gebied. De ontwikkeling betreft hier een kwaliteitsslag en herstructurering in het buitengebied zelf. De huidige woning is namelijk ook in het buitengebied gelegen.

Het plangebied ligt in het buitengebied en wordt via de bestaande wegenstructuur goed ontsloten.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

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 uiteengezet. Op 1 juli 2008 is de Wro ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dienen provincies een beleidsdocument (structuurvisie) op te stellen.

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'.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een woning op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen. De nieuwe woning wordt niet gerealiseerd op het agrarisch bouwvlak zelf maar op een bestaand perceel met een woonbestemming in de directe nabijheid van het dorp Zuidzande en andere omliggende burgerwoningen. Hiermee wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik. De woning wordt niet gebouwd in 'open' buitengebied, maar op een locatie met andere burgerwoningen in het buitengebied. Bij de bouw van de woning staat de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De woning zal gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter, van toegevoegde waarde zijn in de omgeving. Tevens zal de woning worden opgenomen in de planninglijst van de gemeente Sluis.

Verordening Ruimte Zeeland

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland.

Artikel 2.3 van de Verordening stelt omtrent woningbouw in het buitengebied het volgende:

'In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in de bijlage 3 bij deze verordening bedoelde voorwaarden'.

Voorwaarden bijlage 3:

- Maximaal 3 compensatiewoningen, per compensatiewoning 500 m² te slopen oppervlak;
Het plan omvat circa 1.150 m² te slopen oppervlak. Voor de sloop van dit oppervlak wordt één compensatiewoning gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;

De boerderij aan de Diomedeweg 2 te Retranchement is opgenomen op de lijst van cultuurhistorische monumenten. De beoordeling is bijgevoegd als bijlage 1. De melkstal en varkensstal zijn niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De bakstenen schuur is beoordeeld met een categorie C en het woonhuis als categorie B. Het woonhuis zal niet worden gesloopt. De te slopen bedrijfsgebouwen zijn niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol dan wel met een waardeoordeel categorie C. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- Sloop en heroprichting dient voorkomen te worden;

De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar woondoeleinden. Binnen de woonbestemming is maximaal met vrijstelling 350 m² bijgebouw toegestaan. De maximale oppervlakte voor bijgebouwen en de verplichte sloop van de huidige bedrijfsgebouwen is opgenomen in het bestemmingsplan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in het gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De Structuurvisie Krachtig Verbonden is vastgesteld op 17 december 2016. De gemeente Sluis beschrijft hierin een regio die sterk onderhevig is aan demografische ontwikkelingen. Een kwaliteitsimpuls in combinatie met een sloopopgave is een van de uitgangspunten in het beleid. De Structuurvisie biedt in alle kernen een beperkte ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar dit gebied komen om te wonen.

Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. In de woonvisie wordt aangegeven waar qua doelgroepen de grootste kansen liggen: voornamelijk zorgbehoevende ouderen en ook op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkelingen liggen er kansen.

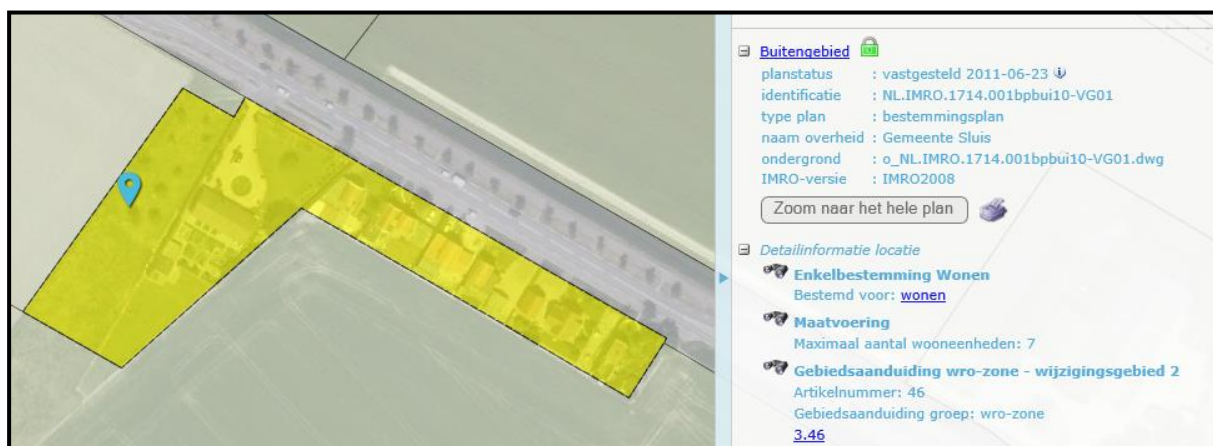
De bouw van de ruimte-voor-ruimte woning is mede ingegeven door een vraag vanuit eigen inwoners die een kwalitatieve hoogwaardige woning willen realiseren. Om deze woning te realiseren is de sanering van agrarische bedrijfsbebouwing noodzakelijk. De sanering van deze bedrijfsbebouwing past binnen dat kaders om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Het feit dat eigen inwoners op deze wijze een kwalitatief hoogwaardige woning kunnen realiseren, biedt zowel een meerwaarde voor de kwaliteit van het buitengebied als een tegemoetkoming aan kleinschalige hoogwaardige woningbouw in het buitengebied.

Bestemmingsplan Buitengebied

Buitengebied

Op het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied Sluis van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld 23 juni 2011; zie figuur 6). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Wonen' met het maximaal aantal wooneenheden van zeven. Op 14 december 2016 is

de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. De gebiedsaanduiding – wijzigingsgebied 2 is tijdens de vaststelling van de 2^e herziening geschrapt.

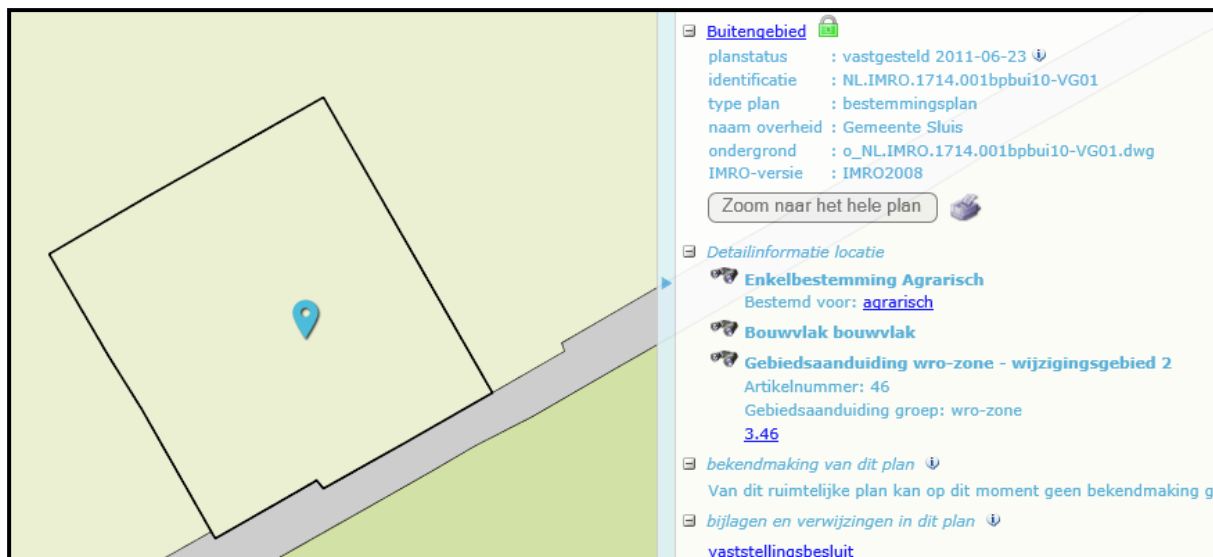


Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Oostburgsestraat Zuidzande

De bouw van de woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de woning mogelijk te maken, dient op basis van artikel 3.1 Wro een procedure doorlopen te worden waarbij maximaal één wooneenheid en bouwvlak wordt toegevoegd aan het plangebied.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op het perceel aan de Diomedeweg 2 is het bestemmingsplan Buitengebied van kracht (vastgesteld 23 juni 2011). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding bouwvlak (zie figuur 7). Op 14 december 2016 is de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. De gebiedsaanduiding – wijzigingsgebied 2 is tijdens de vaststelling van de 2^e herziening geschrapt.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Diomedeweg Retranchement

Het bestemmingsplan buitengebied stelt regels om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. De agrarische bestemming dient te worden gewijzigd in wonen. Deze regels staan omschreven in

artikel 3.6.4. Na omzetting naar de woonbestemming wordt vervolgens getoetst aan de voorwaarden genoemd in artikel 28.6.2.

De nieuwe woning wordt echter gerealiseerd aan de Oostburgsestraat. De wijzigingsregels zijn in dat niet geval niet rechtstreeks toepasbaar. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

De voorwaarden beschreven in de genoemde artikelen blijven echter wel een leidraad om de ontwikkeling te toetsen aan het geldende beleid.

Artikel 3.6.4 bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening:

a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;

Het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak aan de Diomedeweg wordt niet vergroot. Op basis van toepassing van artikel 28.6.2 wordt wel één woning gerealiseerd aan de Oostburgsestraat. Dit ter compensatie van de afbraak van minimaal 500 m² bedrijfsgebouwen.

b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen-2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd.

De woning zal na sloop van bedrijfsgebouwen behouden blijven. De inhoud van de woning bedraagt niet meer dan bij de bestemming Wonen-2 is toegestaan. Deze voorwaarden worden vastgelegd in de bijbehorende regels.

c. bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;

Er zijn geen NED's als bestaande activiteit op het bedrijf aanwezig.

d. een bestaand kleinschalig kampeerterrein als vervolgactiviteit is toegestaan;

Op het bedrijf is geen kampeerterrein aanwezig.

e. een maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk;

De maximale maatvoeringen worden opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

f. wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en of ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

Naastgelegen percelen worden niet onevenredig aangetast in gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden. De woning was reeds aanwezig en zal enkel planologisch wijzigen van agrarisch naar wonen. De afstand van de woning tot de landbouwpercelen blijft gehandhaaft. Voor wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen bedrijven wordt verwezen naar hoofdstuk 3.10.

g. niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid 3.1 worden verwijderd.

Aanduidingen genoemd in lid 3.1 van het bestemmingsplan zijn niet van toepassing.

Artikel 28.6.2 bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening:

a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:

1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;

2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijk karakter;

3. het erfinrichtingsplan- en beplantingsplan;

4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;

De huidige agrarische bedrijfsgebouwen zijn alle drie detonerend en grotendeels onbruikbaar. De oude gebouwen zijn voorzien van asbest en zijn niet meer te restaureren. De nieuwe woning aan de Oostburgsestraat wordt gerealiseerd op een reeds bestaande woonbestemming en sluit goed aan op dit bebouwingslint. De ruimtelijke kwaliteitswinst op de locatie aan de Diomedeweg is sloop van alle detonerende bedrijfsgebouwen groot. Tevens wordt de nieuwe woning op een daarvoor ruimtelijk geschikte locatie gebouwd waardoor de ruimtelijke kwaliteit impact van de nieuwe burgerwoning gering is.

b. ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;

Op het bedrijf ten minste 500 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Niet van toepassing.

d. ter compensatie van de sloop van tenminste 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Niet van toepassing.

e. de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technische/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht. Nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.2

f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;

De voorwaarden zijn opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m², de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.

In de regels worden de voorwaarden voor bijgebouwen opgenomen.

h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

Aan de Oostburgsestraat is voldoende gelegenheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren, zie hoofdstuk 3.4.

i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.7.

j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;

Uit het advies van de milieudeskundige is niet gebleken dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Bovendien is de bestemming reeds wonen en wijzigt het gebruik ter plaatse niet.

k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Naastgelegen percelen worden niet onevenredig aangetast in gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden zie hoofdstuk 3.10.

Aan de voorwaarden van beide artikelen wordt voldaan.

Initiatiefnemer zal op het nieuwe bouwvlak een nieuw bijgebouw realiseren om zijn bestaande materialen en kippen die nu zijn ondergebracht in de drie bestaande bedrijfsgebouwen opnieuw onder te kunnen brengen. Artikel 26.3.1 van het bestemmingsplan buitengebied geeft de voorwaarden waaraan voldaan dient te worden om een groter bijgebouw te realiseren voor het stallen van (klein) vee of de opslag van materiaal ten behoeve van het onderhoud van het aangrenzende perceel tot een gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen van ten hoogste 350 m² onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend voor de realisatie van dierenverblijven op bouwpercelen met een omvang van meer dan 1 hectare.

Het betreffende perceel heeft een omvang van circa 1,4 hectare, staat ten dienste van de bestemming Wonen en wordt binnen het bouwvlak met de bestemming Wonen gerealiseerd. Aan de voorwaarden van artikel 26.3.1 zal worden voldaan.

3. Sectorale aspecten

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.

3.1 Natuur

Gebiedsbescherming

Oostburgsestraat Zuidzande

In de directe 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 2,7 kilometer. Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving geen natuurgebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Zeeland. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden als gevolg van het plan geen significante negatieve effecten te verwachten.

Diomedeweg Retranchement

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabijgelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 4,4 kilometer. Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving geen natuurgebieden die behoren tot het Natuurnetwerk Zeeland. 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 wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet is onder andere samengesteld uit de Flora en Fauna wet en 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.

Oostburgsestraat Zuidzande

De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is niet waarschijnlijk. De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. De locatie betreft reeds bestemde gronden met een woonbestemming. Na bouw van de woning zal de tuin verder worden ingekleed waardoor er een aantrekkelijker leefklimaat voor vogels en algemene soorten wordt gerealiseerd. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor waaronder veldmuizen, egels en mollen. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling.

Diomedeweg Retranchement

De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. De planlocatie is in gebruik als agrarisch bedrijf (bouwvlak). De activiteiten op het terrein zorgen ervoor dat dit geen goede habitat is voor flora en fauna. Na sanering van het de bedrijfsgebouwen zal het terrein opnieuw worden ingericht met bomen en gras. Het terrein wordt daardoor toegankelijker en geschikter voor vogels. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor waaronder veldmuizen, egels en mollen. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd conform de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurwet. 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. Initiatiefnemer zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden hiermee rekening houden.

Gezien de aard van het plan en gezien 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. Ter extra controle zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

3.2 Cultuurhistorie

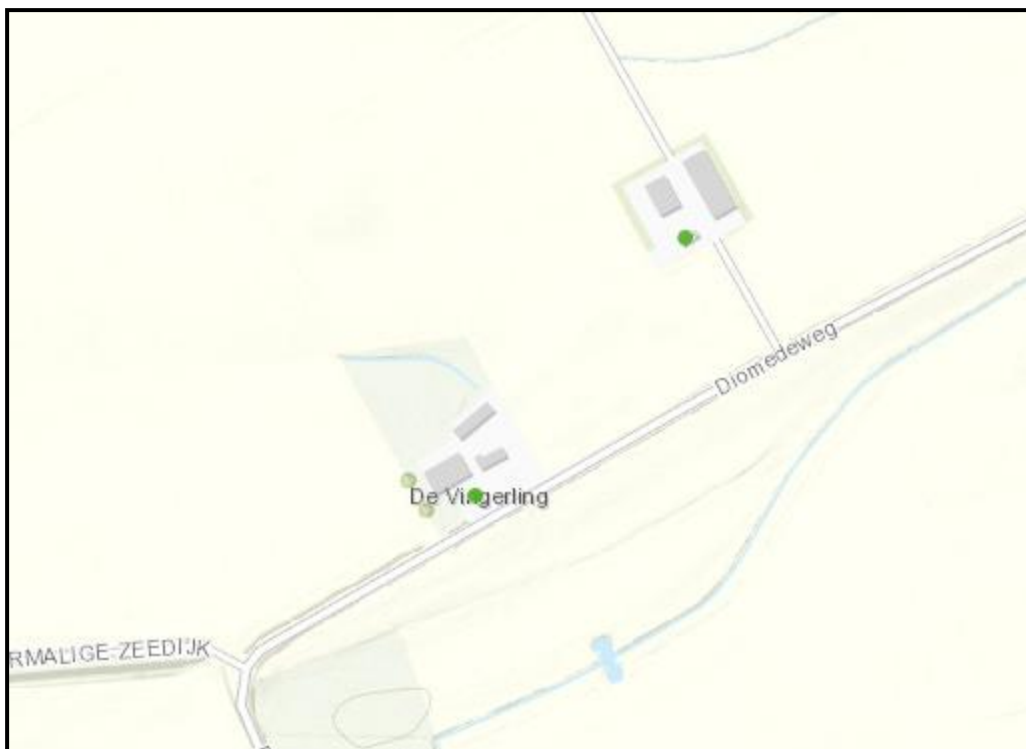
Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Oostburgsestraat Zuidzande

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap en burgerwoningen. In de omgeving zijn geen cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig. 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.

Diomedeweg Retranchement

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. Zowel het plangebied zelf als de naastgelegen boerderij zijn aangemerkt als cultuurhistorische waardevolle boerderijen (zie figuur 9). In hoofdstuk 2 en bijlage 1 is reeds aangegeven dat de melkstal en varkensstal niet zijn aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De bakstenen schuur is beoordeeld met een categorie C en het woonhuis als categorie B. Het woonhuis zal niet worden gesloopt. De te slopen bedrijfsgebouwen zijn niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol dan wel met een waardeoordeel categorie C. Sloop van de bedrijfsgebouwen en de bouw van een passend bijgebouw zal in ieder geval het meest waardevolle element binnen het plangebied, de woning, extra benadrukken. Tijdens de bouw van het bijgebouw zal rekening gehouden worden met een Zeeuwse stijl van bouwen en wordt aandacht besteed aan de inrichting van het perceel.



Figuur 9: Uitsnede Cultuurhistorie (Geoweb 2017)

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 en sinds 1 juli 2016 in de Erfgoedwet.

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.

Oostburgsestraat Zuidzande

Het plangebied is gelegen in de laag Walcheren en heeft een categorie 6 zijnde lage verwachtingswaarde, de categorieën Holland Veen, Wormer en Pleistoceen hebben alle drie geen verwachtingswaarde zijnde categorie 8. De laag Walcheren geeft met categorie 6, zijnde lage verwachtingswaarde, de hoogste verwachtingswaarde weer. Hierbij is archeologisch onderzoek vrijgesteld tot een bodemverstoring tot maximaal 2.500 m². Bouw van de woning en het bijgebouw zal deze oppervlakte niet overschrijden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Diomedeweg Retranchement

Het plangebied is gelegen in de laag Walcheren en heeft een categorie 6 zijnde lage verwachtingswaarde, de categorieën Holland Veen, Wormer en Pleistoceen hebben alle drie geen verwachtingswaarde zijnde categorie 8. De laag Walcheren geeft met categorie 6, zijnde lage verwachtingswaarde, de hoogste verwachtingswaarde weer. Hierbij is archeologisch onderzoek vrijgesteld tot een bodemverstoring tot maximaal 2.500 m². Op de locatie van de bedrijfsgebouwen is de bodem reeds verstoord. De werkzaamheden betreffende sloop zullen deze oppervlaktemaat niet overschrijden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

Oostburgsestraat Zuidzande

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Oostburgsestraat. De Oostburgsestraat N674 is de doorgaande weg van Oostburg naar Zuidzande en beschikt over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De Oostburgsestraat kent een normale 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. Er is voldoende gelegenheid om parkeervoorziening te realiseren voor minimaal twee auto's.

Diomedeweg Retranchement

De situatie aan de Diomedeweg blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. De Diomedeweg leidt in westelijke richting naar Sluis/Oostburg en in oostelijke richting naar Zuidzande. Het plan leidt niet tot structurele toename van verkeer. Er blijft voldoende gelegenheid om twee auto's op eigen terrein te laten parkeren.

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.

3.5 Technische infrastructuur

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

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 dit geval betreft dit de bouw van een woning aan de Oostburgsestraat te Zuidzande. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op basis van historische milieuinformatie van de gemeente Sluis wordt geconcludeerd dat het perceel aan de Diomedeweg altijd in gebruik is geweest als landbouwgrond en de locatie niet als verdacht staat aangemerkt. Volgens de zonering van de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde). Bodemonderzoek is niet noodzakelijk, wel dient grondafvoer te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

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, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een woning opgericht. Het bouwvlak van de woning is op circa 40 meter gelegen van de Oostburgsestraat. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 decibel (dB). Afgezien van de naastgelegen woning staan alle andere woningen op kortere afstand van de Oostburgsestraat. Gelet op de verkeersintensiteit, de maximale snelheid en met name de afstand van de woning tot deze weg kan worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan kan worden. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name 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 betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 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 betekende 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 betreffende de luchtkwaliteit.

3.9 Externe veiligheid

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

Beide locaties zijn 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 invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de omgeving van beide plangebieden zijn geen kabel of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

In relatie tot andere bedrijvigheid is het 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.

Oostburgsestraat Zuidzande

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op circa 80 meter een detailhandelszaak. Dit bedrijf is gelegen binnen de bebouwde kom van Zuidzande. De staat van bedrijfsactiviteiten hanteert een afstandsnorm voor detailhandel van 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, Oostburgsestraat 31, is gelegen op 243 meter. De zeven woningen grenzend aan het plangebied zijn echter maatgevend voor de uitbreidingsmogelijkheden

van dit bedrijf en realisatie van de woning aan de Oostburgsestraat zal voor dit bedrijf niet belemmerend werken. Aan de richtafstanden genoemd in de VNG-richtlijnen bedrijven en milieuzonering wordt voldaan.

Diomedeweg Retranchement

Het agrarisch bedrijf wordt omgezet naar de bestemming wonen. Op 150 meter van het huidige agrarische bouwvlak is een agrarisch bedrijf (Diomedeweg 1) gelegen. De minimale richtafstand van een gevoelig object tot een agrarisch bouwvlak dient 50 meter te bedragen. Aan de richtafstanden in de VNG-richtlijnen bedrijven en milieuzonering wordt voldaan.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan onderbouwd moet worden 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 het vasthouden/bergen/afvoeren van water.	<i>De uitbreiding aan de Oostburgsestraat omvat een nieuwe woning met bijgebouw. Dit betreft een oppervlak van circa 250 m². Ter compensatie wordt op de achterzijde van het perceel een grote vijver gegraven. Deze biedt voldoende capaciteit om $250 \times 0,075 = 18,75$ m³ hemelwater te bergen.</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 overstorten.	<i>Hemelwater zal gedeeltelijk worden opgevangen in een waterput. Overtollig hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater. Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i>
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.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van	<i>Nvt.</i>

verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De planlocatie is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. De planlocatie wordt gekenmerkt door beperkte 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 uitlogende materialen gebruikt.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.</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 van 5 meter blijft gewaarborgd.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Voor de woning is reeds een inrit naar het perceel. De sloot blijft hierdoor bereikbaar voor onderhoud.</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 de gronden van beide planlocaties is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij beide vigerende bebouwingsregels. Beide locaties zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Oostburgsestraat Zuidzande

Het plangebied behoudt de bestemming 'Wonen'. In dit geval wordt echter de locatie van de woning aangeduid met een bouwvlak.

Diomedeweg Retranchement

Het plangebied wordt aangeduid met de bestemming 'Wonen'.

Artikel 26 'Wonen' van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening is van toepassing op beide locaties.

5.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sluis. De regels beschrijven de bestaande regelingen voor 'Wonen' en bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel door initiatiefnemer uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de realisatie van een of meer woningen is een exploitatieplan verplicht. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

Na afronding van het vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wro, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij gemeenteraad van de gemeente Sluis.

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 beide plangebieden.