

Bestemmingsplan

Oudelandseweg 2 Retranchement



Toelichting

Oudelandseweg 2 Retranchement

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160

Versie: 22 januari 2019

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpoudelandseweg2-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Sectorale aspecten	9
3.1	Natuur	9
3.2	Cultuurhistorie	10
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	12
3.6	Bodem	12
3.7	Geluid	13
3.8	Luchtkwaliteit.....	14
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Omliggende functies	15
3.11	Waterparagraaf	15
4.	Juridisch	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Verbeelding.....	18
4.3	Regels.....	18
5.	Economische uitvoerbaarheid	19
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	19
6.1	Procedure	19
6.2	Conclusie.....	19

Bijlage 1. Plan voor Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Gegevens Natuurloket

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft de locatie aan de Oudelandseweg 2 te Retranchement recent aangekocht. De huidige woning is verouderd en dient gesloopt te worden. Initiatiefnemer zou graag een woning met bijgebouw realiseren welke voldoet aan de huidige eisen van deze tijd. Met andere woorden een woning welke voldoet aan de huidige standaard maatvoeringen zoals opgenomen in het geldende 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied Sluis.

Om de woning met bijgebouw te realiseren dient het bouwvlak te worden vergroot en dient te worden aangesloten bij de standaardregels behorend bij het bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening. Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht hieraan medewerking te verlenen.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft positief gereageerd op het verzoek. Wel stelt het college voorwaarden aan de uitbreiding van het bouwvlak:

- het gehele perceel mag niet als één bouwvlak worden bestemd, er dient zoveel mogelijk naar clustering binnen het perceel gezocht worden;
- het perceel dient landschappelijk gezien als één geheel te worden ingericht en onderhouden;
- de woning mag maximaal 1.000 m³ groot zijn.

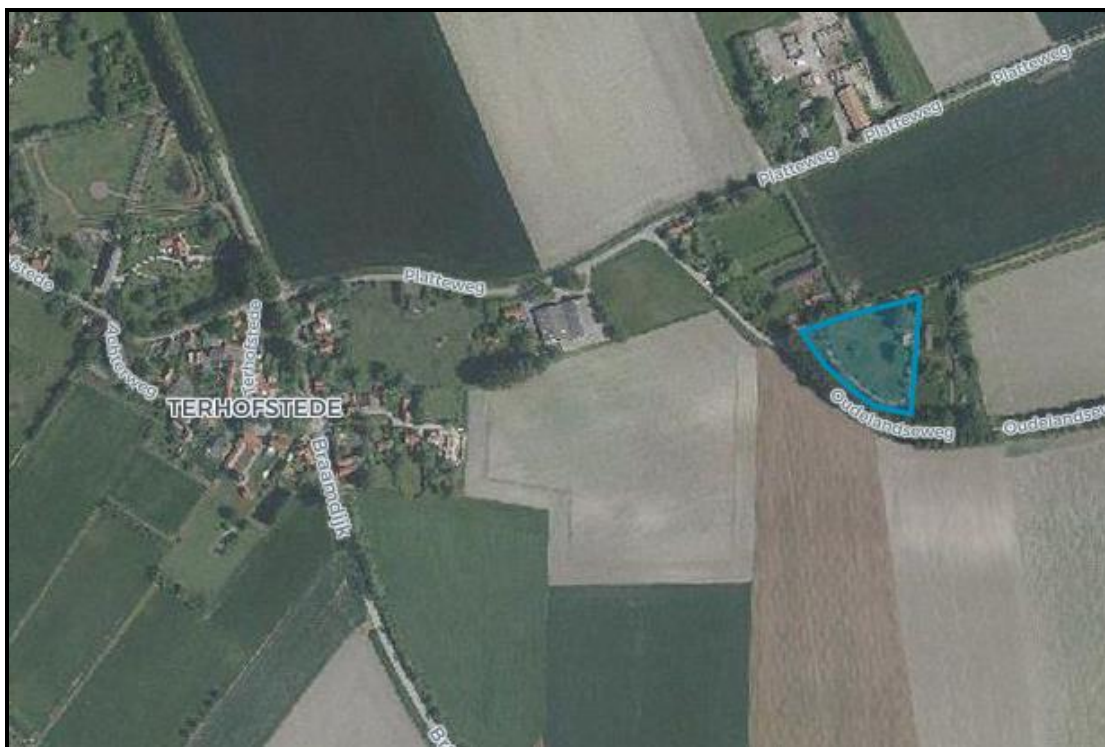
De nieuwe woning met bijgebouw past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Om het bouwvlak te vergroten, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle 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 daardoor medewerking verleend kan worden.

1.1 Huidige situatie

De Oudelandseweg 2, kadastraal bekend gemeente Sluis, sectie L nummers 1289, is gelegen tussen de kernen Retranchement en Sluis. Op de locatie staat momenteel een oud woonhuis. Het perceel was voorheen gekoppeld aan het naastgelegen perceel, waar twee wooneenheden op gebouwd kunnen worden. De historische achtergrond van het plangebied en het naastgelegen perceel hebben geleid tot het huidige afwijkende bouwvlak.

Het perceel is reeds gedeeltelijk ingepast in de groene omgeving. Zowel het aangrenzende perceel als het perceel ten noorden zijn bestemd met woondoeleinden. Dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf is Platteweg 4 gelegen op circa 150 meter.



Figuur 1: Oudelandseweg 2 Retranchement (Kadastralekaart.com).



Figuur 2: huidige situatie bouwvlak Oudelandseweg 2 (Kadastralekaart.com).

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om het bouwvlak te vergroten waardoor het mogelijk wordt een woning en bijgebouw op het perceel Oudelandseweg 2 te realiseren. Op dit moment biedt het bouwvlak de mogelijkheid om drie woningen te realiseren. Kadastraal is het perceel echter gesplitst en het kadastrale perceel welke het plangebied omvat bestrijkt een gedeelte van het bouwvlak met daarop één bestaande woning. Deze woning is sterk verouderd en dient te worden gesloopt. Om echter een woning met bijgebouw te realiseren welke voldoet aan de eisen van deze tijd dient het bouwvlak te worden vergroot. Het bouwvlak van het naastgelegen perceel blijft dezelfde omvang behouden.

Het aanduiden van een bouwvlak binnen een perceel bestemd voor wonen is niet standaard in het bestemmingsplan buitengebied. Echter in het geval van initiatiefnemer is de aanwezige bebouwing van oudsher geclusterd en wordt er vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook belang gehecht aan een clustering van gebouwen. Het is niet toegestaan om de bestemmingsvlakken volledig te gebruiken.

De uitbreiding betreft een beperkte oppervlakte van het totale plangebied (bouwvlak). De nieuwe woning en het bijbehorende bijgebouw worden van elkaar gescheiden door een oude boom. De toegangsweg wordt aangelegd vanaf het Waterschipsdijkje. Na overleg met het waterschap is het mogelijk om het Waterschipsdijkje te verharderen met puinverharding en grind. Het Waterschap heeft aangegeven geen probleem te hebben bij het verharderen van circa 100 m¹. Wel heeft het Waterschap kenbaar gemaakt zelf geen belang te hechten aan het verharderen van het Waterschipsdijkje. De kosten voor het verharderen zijn dan ook voor de initiatiefnemer. De toegangsweg is opgenomen in het plan voor landschappelijke inpassing.

De nieuwe woning zal qua inhoud en afmetingen aansluiten op de geldende regels behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening. De geldende regelgeving behorend bij de bestemming Wonen beschrijft bouwmogelijkheden van een woonhuis van maximaal 1.000 m³ met een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Tevens is een bijgebouw van 120 m² toegestaan en indien van de afwijkmogelijkheid gebruik gemaakt wordt maximaal 200 m². Initiatiefnemer zal deze maatvoeringen respecteren.

Uitbreiding van het bouwvlak gaat samen met een goede landschappelijke inpassing. Voor deze ontwikkeling heeft initiatiefnemer OMNA, Ontwerpers van de buitenruimte een inpassingsplan opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 1.



Figuur 3: Landschappelijk Inpassingsplan (ONMA 9 augustus 2018).

1.3 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 de waterparagraaf worden toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de procedure nader aangeduid.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

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 strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

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 vergroting van een reeds bestaande bouwvlak bestemd voor wonen. De gronden waar de uitbreiding op plaats vindt zijn eveneens bestemd voor wonen. Er worden geen woningen toegevoegd. Het huidige bouwvlak biedt reeds mogelijkheden voor 3 woningen, na deze bestemmingswijziging blijven dat er 3. Het plan past daarmee binnen de regionale woningmarktafspraken.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent de oppervlakte van bouwvlakken. Wel stelt zij dat zorgvuldig ruimtegebruik, zeker in het buitengebied, belangrijk is en dat landschappelijke waarden zoveel als mogelijk gerespecteerd moeten worden.

Gezien de gestelde voorwaarden vanuit de gemeente Sluis, zijnde het niet volledig toekennen van het perceel als bouwvlak en de verplichting tot het landschappelijk inrichten van de locatie stelt zij

daarmee kaders die voldoen aan provinciale regelgeving. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Verordening Ruimte

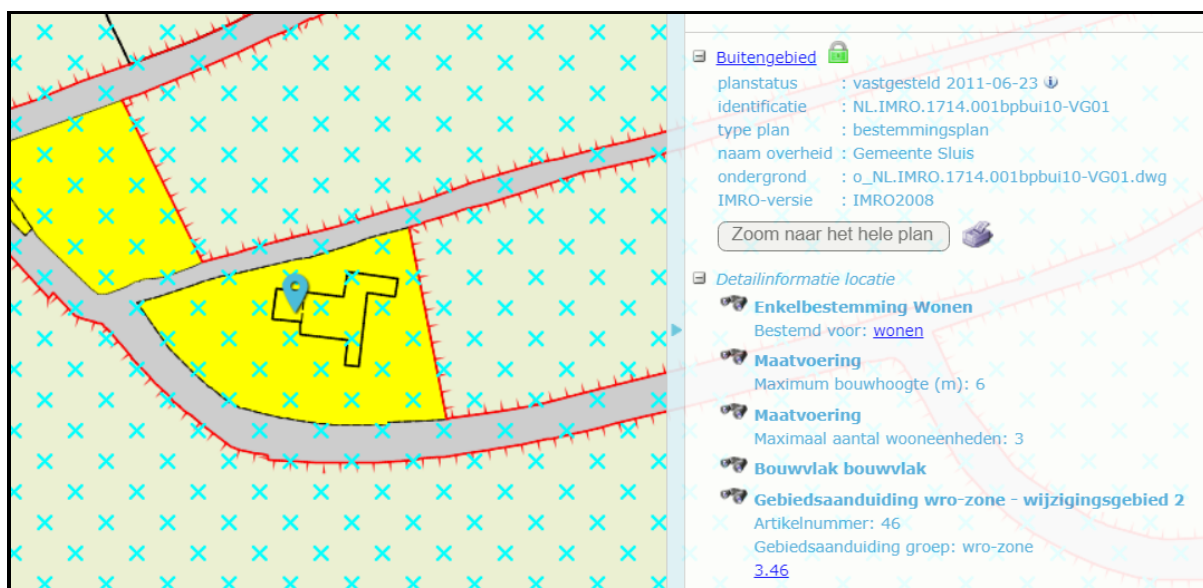
Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden van de woning aan de Oudelandseweg 2 te Retranchement is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening (vastgesteld 25 mei 2015) van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming "Wonen" en beschikt over een bouwvlak waar maximaal 3 wooneenheden zijn toegestaan. Tevens is de maatvoering maximale bouwhoogte 6 meter opgenomen. Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening heeft de gebiedsaanduiding wijzigingsgebied 2 inmiddels geschrapt.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011

Het bouwvlak is inmiddels kadastraal verdeeld in drie percelen. Het perceel van initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om één woning op het perceel te realiseren. Er is momenteel ook één woning binnen dit perceel aanwezig. Om een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren dient het huidige bouwvlak te worden vergroot.

3. Sectorale aspecten

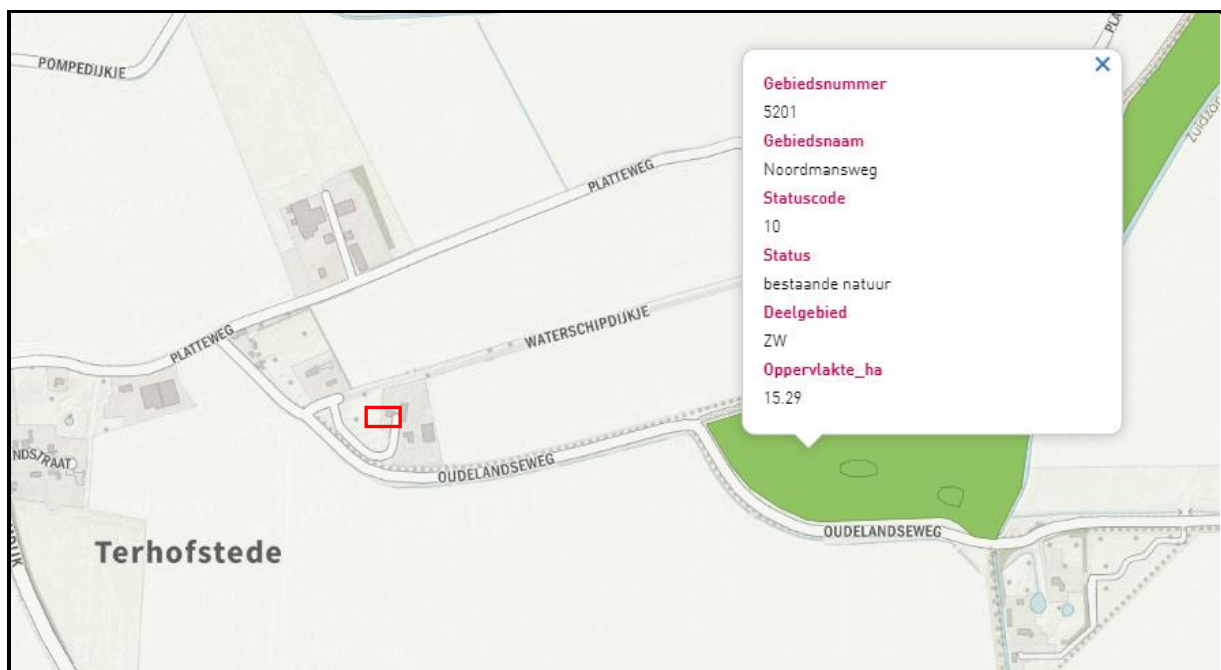
3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Zwin op een afstand van circa 1,7 kilometer. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de Natura2000 gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving geen gebieden die zijn aangewezen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied, Noordmansweg, is gelegen op circa 375 meter ten oosten van het plangebied. De ruimtelijke ontwikkeling, zijnde de vergroting van het bouwvlak brengt geen onevenredige aantasting van de waarden en kenmerken van het gebied teweeg.



Figuur 4: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb 2018)

Soortenbescherming

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wnb heeft de bepalingen uit de Flora en Faunawet grotendeels overgenomen.

De locatie is gelegen in het buitengebied en het perceel is in gebruik als weiland. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar, opgesomd in bijlage 1 gegevens Natuurloket (km vak 16-374).

Aangezien het kilometerhok tevens een groot gedeelte van een bestaand natuurgebied omvat is de aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* logischerwijs te verklaren. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. De gronden zijn momenteel in gebruik als tuin. Het vergroten van het bouwvlak levert geen verstoring van de aanwezige waarden. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als een veldmuis, egel en mol voor.

Vogels

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

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode van 15 maart tot 15 juli kan aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Wnb zal plaatsvinden.

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. De mogelijkheid tot broedende vogels en verblijfplaatsen voor vleermuizen in de bestaande woning zal worden meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning bouw/sloop. Tevens zal ter extra controle voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

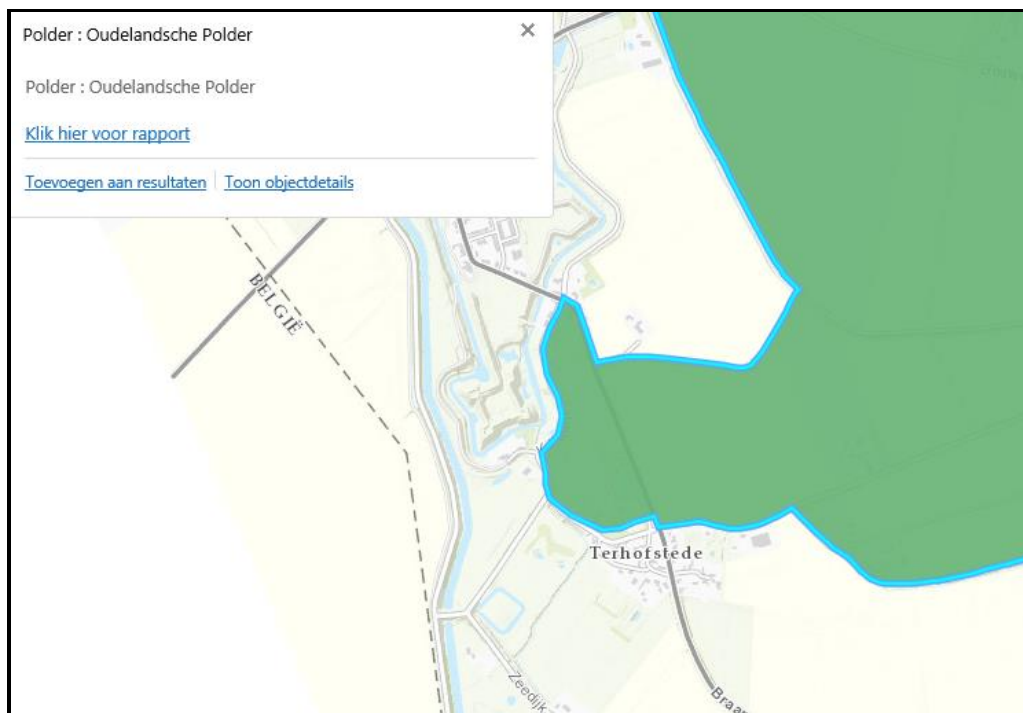
3.2 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis, tussen twee dijkjes welke cultuurhistorisch waardevol zijn voor het landschap. De locatie is gelegen op het Eiland van Cadzand en wordt gekenmerkt door een typische aanwasstructuur. De zogenaamde schillen rondom het Oudland, zie figuur 5.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door burgerwoningen. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. Tevens zijn er in de omgeving geen cultuurhistorische monumenten.

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



Figuur 5: Uitsnede CHS-kaart geoweb

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 ex situ worden bewaard.

Het verdrag van Valetta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie waarvan het ontwerp recent ter inzage is gelegd. Het plangebied is daarbij aangeduid met de bestemming Archeologie 2. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 500 m² onder de vrijstellingsdiepte van 0,40 meter. In de omgeving van het plangebied zijn twee vindplaatsen nummer 44 (bron: 402154 coördinaten: 16.589 / 374.460) en nummer 45 (bron: 402156 coördinaten: 16.449 / 374.009) gelegen. De vindplaatsen zijn aan het maaiveld geconstateerd en zijn met een cirkel met een straal van 50 meter vanuit coördinaat archiswaarneming geconstateerd. De totale oppervlakte bedroeg 7.854 m².

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft de bouw van een woning en bijgebouw. De bodemverstoring dieper dan 40 cm zal daardoor bij de totale bouw normaal gezien kleiner zijn dan 500 m². Of daadwerkelijk aan de vrijstellingsvoorwaarden wordt voldaan zal getoetst worden tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning. In geval van toevallsvondsten bij de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw dient dit conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld dienen te worden bij de minister dan wel het bevoegde gezag de gemeente Sluis.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via het Waterschipsdijkje, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke in westelijke richting uitkomt in Terhofstede en in oostelijke richting de Provincialeweg. De Provincialeweg is de verbindingsweg tussen Sluis en Cadzand.

Het Waterschipsdijkje beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en kent enkel een functie voor bestemmingsverkeer.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer aangezien het aantal wooneenheden gelijk blijft. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning zijn 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 parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal twee auto's.

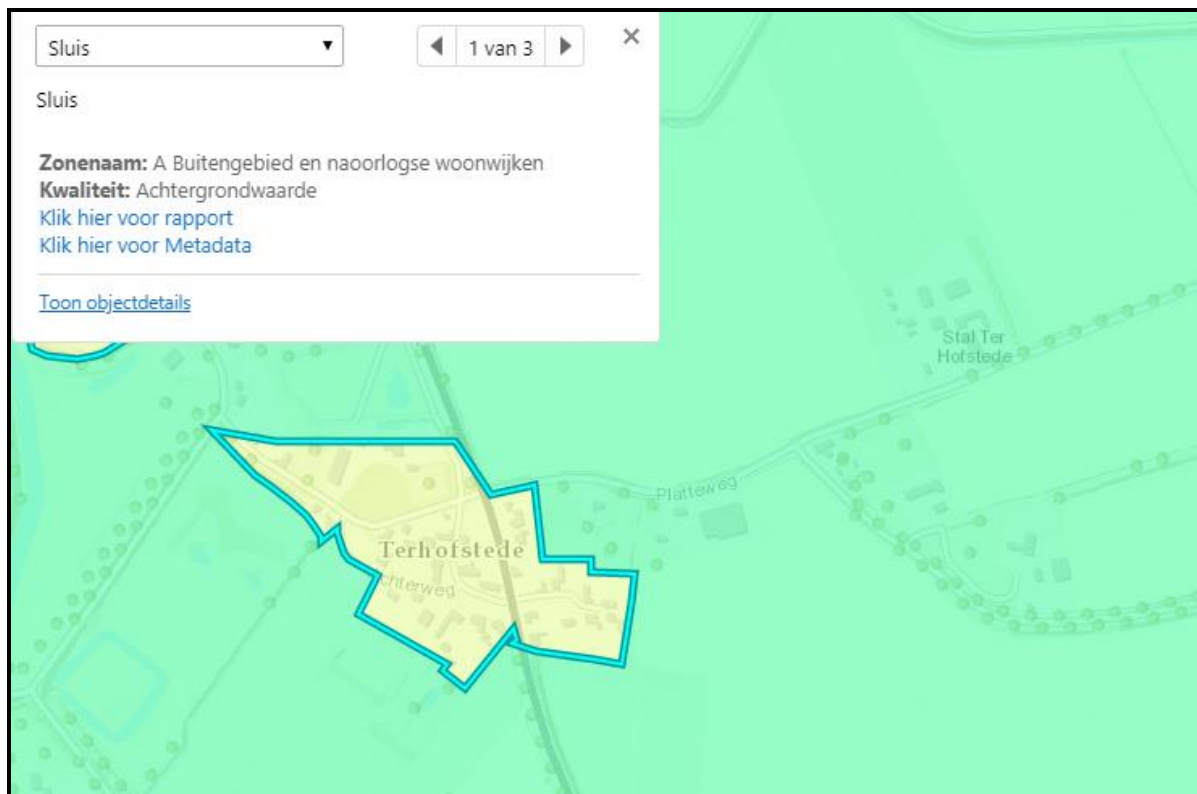
3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van de woning is de bestaande woning reeds aangesloten op deze aanwezige voorzieningen.

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 op een reeds bestaande woonbestemming. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als buitengebied en naoorlogse woonwijken, zie figuur 5. Binnen het plangebied van initiatiefnemer zijn geen historische-milieuinformatie aanwezig en dient geconcludeerd te worden dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gegevens zijn weergegeven in bijlage 4



Figuur 6: Uitsnede kaart Bodemkwaliteitskaart Zeeland (Geoweb 2018)

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.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt na sloop van de bestaande woning een nieuwe 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.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet toenemen. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg reeds gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De afstand van het bouwvlak tot aan de weg is voldoende om aan bovenstaande norm te voldoen. Tevens worden bij de voorgenomen ontwikkeling geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van

het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving. Aan de gestelde norm van 48 dB kan worden voldaan.

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 fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

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

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

De vergroting van het bouwvlak betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande 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.

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

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woningen 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 directe omgeving zijn geen kabels 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. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Dichtstbijzijnde bedrijfslocatie is het agrarisch bedrijf aan de Platteweg op circa 150 meter. Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een richtafstand van 50 meter.

Aan de VNG-richtafstanden wordt voldaan. Ter plaatse van de nieuwe woning zal geen onacceptabele milieuhinder ontstaan. Eveneens levert de woning geen beperking op voor de omliggende bedrijfsactiviteiten.

3.11 Waterparagraaf

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. De watertabel is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en zal deze beoordelen.

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.		huidige situatie	na realisa tie	
	dakopper vlak	100	260	1
	dichte bodemver harding	0	0	2
	doorlaten de bodemver harding	0	0	3
	wateropp ervlak	0	30	4
<i>De uitbreiding omvat de bouw van een nieuwe woning en de sloop van de bestaande woning. De</i>				

	<i>nieuwe woning met bijgebouw bedraagt circa 260 m². De te slopen woning bedraagt circa 100 m². Omdat de infiltratiecapaciteit (nog) niet bepaald is wordt geadviseerd om worst-case de bergingsvijver te dimensioneren op de volledige T=100 neerslaggebeurtenis. Dit betekent een waterberging som (compensatie verhard + compensatie gedempt) = 49 m².</i>
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>Hemelwater zal worden opgevangen in een nieuw aan te leggen waterpoel. De waterpoel is ook opgenomen op het plan voor landschappelijke inpassing. Vuilwater vanuit de woning is momenteel aangesloten op een septic tank. De woning moet voor 2027 aansluiten op een IBA-klasse 1 (of IBA-klasse 2 of 3) Dat is een Verbeterde septictank met inhoud van 6 m³ die voldoet aan NEN-EN 12566-1 al het afvalwater van de woning (dus ook keuken, wasmachine, douche) moet op deze IBA lozen.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Hemelwater zal via de poel infiltreren in de bodem. 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 of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. Schoon hemelwater wordt niet geloosd op het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's is beperkt aangezien de aan te leggen poel in de zomerperiode droog zal liggen</i>

Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Het Waterschipsdijkje is een onverharde weg die voor een gedeelte verbeterd zal worden. Hierover is reeds navraag gedaan bij het waterschap. De sloot aan de andere zijde blijft bereikbaar voor onderhoud.</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: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? * na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Oudelandseweg en het Waterschipsdijkje. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Nee op dit moment is reeds een woonhuis aanwezig, deze wordt gesloopt en er wordt een woning voor teruggebouwd.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs het Waterschipsdijkje. In overleg met het waterschap is kenbaar gemaakt dat het Waterschipsdijkje voor rekening van initiatiefnemer verbeterd mag worden. Hiervoor wordt ontheffing aangevraagd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd. Er is geen sloot gelegen tussen het Waterschipsdijkje en het plangebied. Bij het inrichtingsplan dient rekening te worden gehouden met een obstakelvrije strook van 5 m uit de insteek van de waterloop. De afstand Voor de aanleg van de inrit zal ontheffing worden aangevraagd.</i>

4. Juridisch

4.1 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 liggen in het bestemmingsplan Buitengebied. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het plangebied behoudt de bestemming 'Wonen' inclusief aanduiding bouwvlak en wooneenheden maximaal 3. Het bouwvlak wordt wel vergroot. Tevens wordt de subbestemming Archeologie 2 opgenomen.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis. De regels beschrijven de bestaande regelingen voor 'Wonen'. Tevens bevatten zij regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

De betreffende bestemmingsregels voor het plangebied zijn:

Artikel 3 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan - huis - gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5. 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 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.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de vooroverlegpartners toegezonden. In het geval er opmerkingen door de vooroverlegpartners zijn ingediend zijn deze aanvullingen opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van de gemeente Sluis.

6.2 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.