

Bestemmingsplan

Pereweg Sint Kruis

Toelichting

Pereweg Sint Kruis

Opdrachtgevers

A. Guerand
Pereweg 4
4528 EG Sint Kruis

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 25 april 2019

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpperewegsintkruis-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	5
1.3	Leeswijzer	7
2.	Planologisch beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid.....	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3.	Sectorale aspecten	12
3.1	Natuur	12
3.2	Cultuurhistorie	13
3.3	Archeologie.....	14
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	14
3.5	Technische infrastructuur.....	15
3.6	Bodem	15
3.7	Geluid	16
3.8	Luchtkwaliteit.....	16
3.9	Externe veiligheid	17
3.10	Omliggende functies	17
4.	Waterparagraaf.....	18
4.1	Watertabel.....	18
5.	Juridisch	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Verbeelding.....	22
5.3	Regels.....	22
6.	Economische uitvoerbaarheid	22
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	23
7.1	Procedure	23
7.2	Conclusie.....	23

Bijlage 1. Gegevens Natuurloket

Bijlage 2. Gegevens historische boerderijen

Bijlage 3. Historische bodeminformatie

Bijlage 4. Gegevens wegverkeerslawaaï

Bijlage 5. Nota van inspraak

1. Inleiding

De heer Guerand (hierna te noemen initiatiefnemer) exploiteert aan de Pereweg 4 en 6 een agrarisch bedrijf. Op de bedrijfslocatie staan verschillende agrarische opstallen en twee agrarische bedrijfswoningen. Een van de bedrijfswoningen verkeert in een zo verouderde staat, dat nieuwbouw noodzakelijk is. Herbouw van de woning op korte afstand van de andere woning is bedrijfstechnisch en ruimtelijk niet wenselijk. Bovendien is het agrarisch bouwvlak volledig volgebouwd en is er geen andere locatie op het bouwvlak voor de woning aanwezig.

Circa 75 meter van het bedrijf (kruispunt Pereweg/Heirweg) heeft initiatiefnemer nog gronden gelegen. Het betreffende perceel van 1.000 m² biedt echter planologisch geen mogelijkheid tot de bouw van een woning.

Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht medewerking te verlenen aan het verplaatsen van één bouwmogelijkheid aan de Pereweg, naar het perceel aan de Heirweg.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft positief gereageerd op het verzoek. Door middel van sloop en het planologisch verwijderen van de bouwmogelijkheid van één van de twee woningen aan de Pereweg en vervolgens de verplaatsing van deze bouwmogelijkheid naar de Heirweg, is de bouw van een woning aan de Heirweg mogelijk. Voorwaarde is dat er sprake is van noodzaak tot verplaatsing of van een bijzondere omstandigheid. Tevens is het noodzakelijk dat er ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt.

De verplaatsing van de burgerwoning past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Om de woning te verplaatsen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

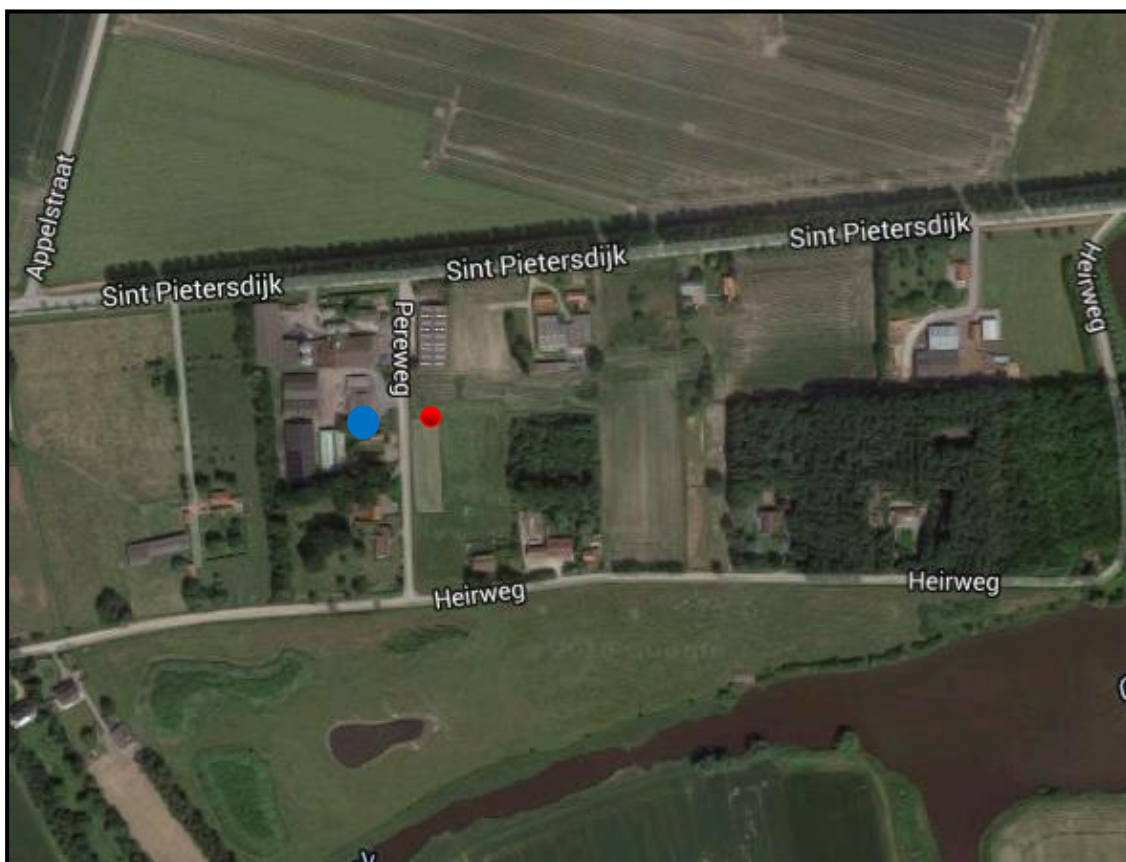
Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben verschillende omwonenden een inspraakreactie ingediend. Belangrijkste bezwaar was het verlies van privacy en woongenot. Aan de hand van de inspraakreacties heeft initiatiefnemer besloten de locatie van de woning te wijzigen en daarmee tegemoet te komen aan de ingediende inspraakreacties.

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 aan het bouwen van een nieuwe woning.

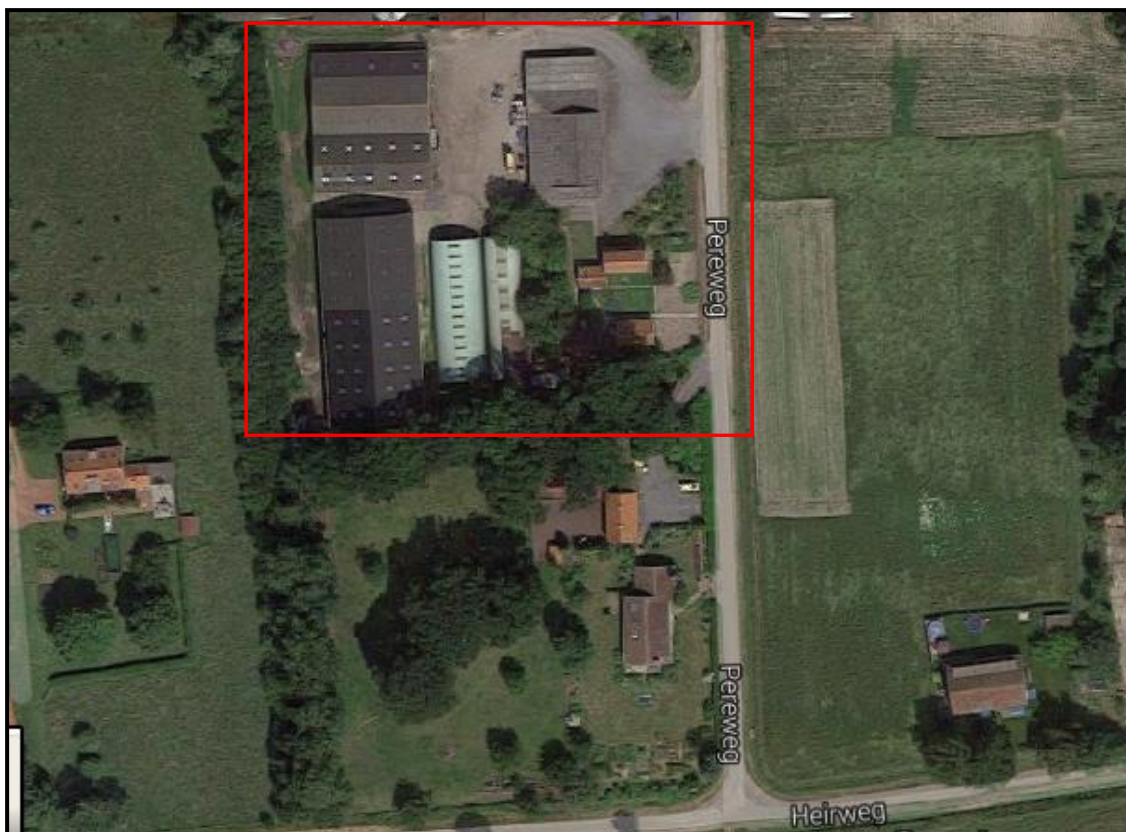
1.1 Huidige situatie

Het agrarisch bedrijf aan de Pereweg 4, kadastraal bekend gemeente Aardenburg, sectie N nummers 669 en 670, is gelegen tussen de kernen Aardenburg en Sint Kruis. Het agrarisch bedrijf heeft de beschikking over 4 bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen. Het bouwvlak is volledig volgebouwd en biedt geen ruimte voor uitbreiding. De bestaande bedrijfswoning is verouderd en voldoet niet meer aan de standaard eisen van deze tijd, zowel niet in omvang als in bouwkundige staat. Om twee volwaardige woningen op de huidige locatie te realiseren is bedrijfstechnisch en ruimtelijk ongewenst.

De planlocatie voor de nieuwe woning is gelegen op een klein gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Aardenburg, sectie N nummer 606. Het kadastrale perceel is momenteel agrarisch in gebruik.



Figuur 1: Pereweg 4/6 (blauwe stip) en nieuwbouwlocatie Pereweg (rode stip) (Luchtfoto Google Maps 2016).



Figuur 2: huidige situatie bouwvlak Pereweg 4/6 (Luchtfoto Google Maps 2016).

1.2 Het plan

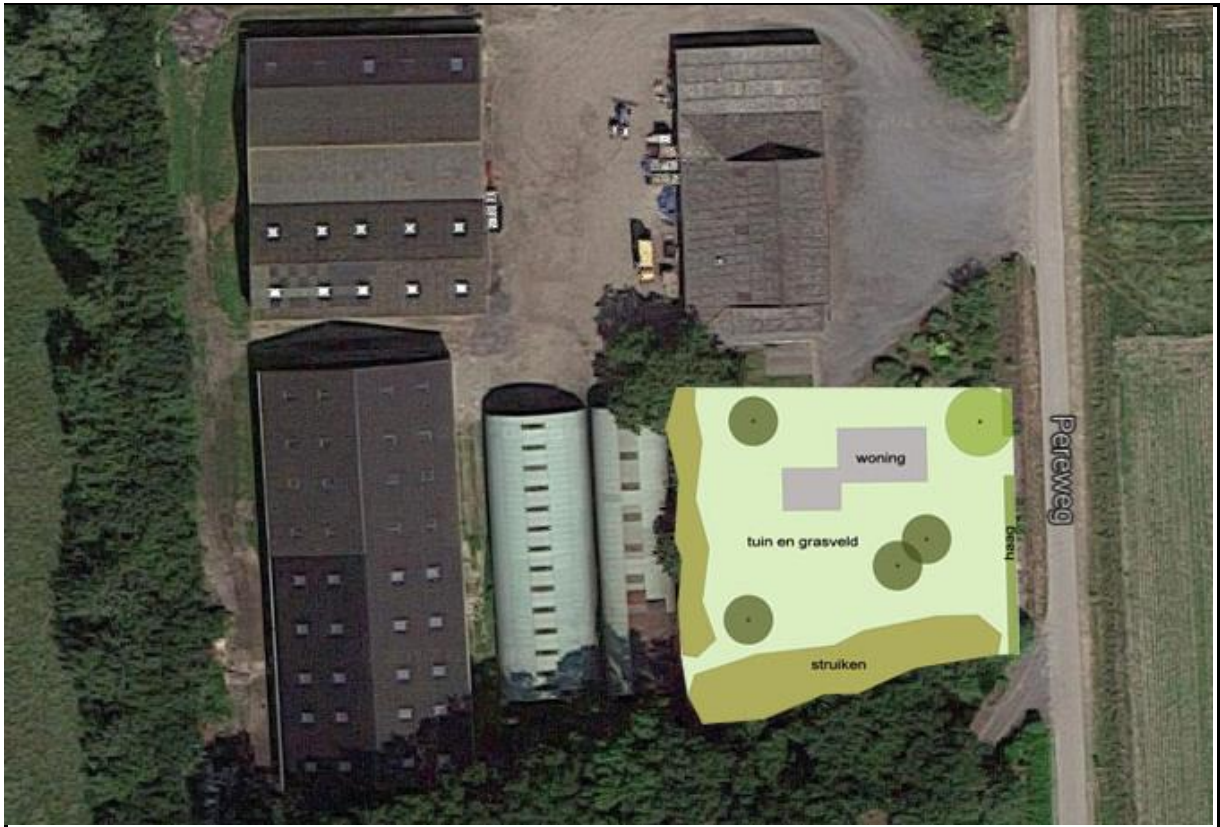
Het initiatief is er op gericht om de bestaande verouderde woning aan de Pereweg 6 te slopen en een nieuwe woning aan de overzijde van de Pereweg te realiseren. Op het bedrijf zijn nu de moeder van initiatiefnemer en initiatiefnemer woonachtig. Beiden willen graag over een eigen woning blijven beschikken. De huidige woning van initiatiefnemer voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De bouw van een nieuwe moderne woning op het huidige oppervlak is echter niet mogelijk. Het plangebied waar de huidige woning nu staat is met 200 m² eenvoudigweg te klein om naast een bestaande woning een tweede volwaardige woningen te realiseren. Bovendien is op het overige agrarische bouwvlak geen ruimte meer om de woning te realiseren.

Feitelijk is er nog ruimte tussen de bestaande landbouwschuren in. Praktisch is dit echter niet uitvoerbaar. De woning zou in dat geval het gebruik van de landbouwschuren belemmeren dan wel feitelijk onmogelijk maken. Het enige onbebouwde terrein heeft namelijk als doel om de landbouwschuren in en uit te schuren, een woning op deze locatie maakt dit onmogelijk.

De huidige woning is in een slechte staat, zie figuur 3. De sloop van de woning en het terrein inrichten als tuin behorend bij Pereweg 4 zal een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving zie figuur 4.



Figuur 3: Huidige te slopen woning (foto 2017).



Figuur 4: Nieuwe situatie na sloop Pereweg 6 (Luchtfoto Google Maps 2016).

Initiatiefnemer heeft tegenover het bedrijf een perceel landbouwgrond in eigendom. Het perceel heeft een omvang van circa 8.000 m² en ligt op korte afstand ten oosten van de huidige woning. Het nieuwe bouwvlak wordt gepositioneerd recht tegenover het agrarisch bedrijf en heeft een omvang van 600 m². Ten opzichte van het originele plan aan de Heirweg is het woonperceel aanzienlijk kleiner. Tevens is de woning nu aan het zicht onttrokken ten behoeve van de omwonenden aan de Heirweg.

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 staat een woonhuis van maximaal 1.000 m³ met een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter toe. Tevens is een bijgebouw van maximaal 120 m² toegestaan. Initiatiefnemer zal deze maatvoeringen respecteren.



Figuur 5: planlocatie nieuwe woning (luchtfoto Google Maps 2016).

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 geur 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 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. De bouw van de 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 onderbouwd.

Ad 1.

Op de locatie aan de Pereweg 4-6 zijn momenteel twee woningen aanwezig. De woning aan Pereweg 6 is inmiddels verouderd en eigenlijk niet meer te gebruiken als woning. Dit terwijl initiatiefnemer en de moeder van initiatiefnemer nog wel ieder een eigen woning willen bewonen. Voor de nieuw te bouwen woning dient dan ook geen nieuwe bewoner gezocht te worden en voldoet aan een actuele behoefte van initiatiefnemer zelf.

Ad 2.

Eenzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij verouderde locaties, binnen stedelijk gebied die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plangebied is niet gelegen in stedelijk gebied maar betreft een kwaliteitsslag in het buitengebied. Door sanering van een verouderde woning, kan de beoogde 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 gebouwd 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 11 maart 2016 is de 1^e herziening en op 14 maart 2017 de 2^e herziening van het Omgevingsplan en de Verordening Ruimte vastgesteld.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

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

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 niet de toevoeging van een woning, maar een verplaatsing. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een kavel gelegen in een gebied waar rondom verschillende grotere percelen met burgerwoningen zijn gelegen. Het perceel is ideaal gelegen binnen deze woonomgeving en niet tussen agrarische bedrijven. Hiermee wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de bouw van de woning zal er aandacht worden besteed aan het materiaalgebruik, duurzaamheid en een levensloopbestendige invulling. De woning zal gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter van toegevoegde waarde zijn in de omgeving.

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 bepaald dat 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 bijlage 3 van de verordening bedoelde voorwaarden

Artikel 1 van bijlage 3 benoemt de mogelijkheid voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele woningen. In het onderhavige geval is er sprake van de sloop van een bestaande woning (verbetering) en de verplaatsing naar een ruimtelijk geschikte locatie.

Tevens duidt de Verordening gebieden aan met een bijzondere verwachtingswaarde. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De

locatie is niet gelegen in gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De Structuurvisie Krachtig Verbonden is vastgesteld op 17 december 2015. 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.

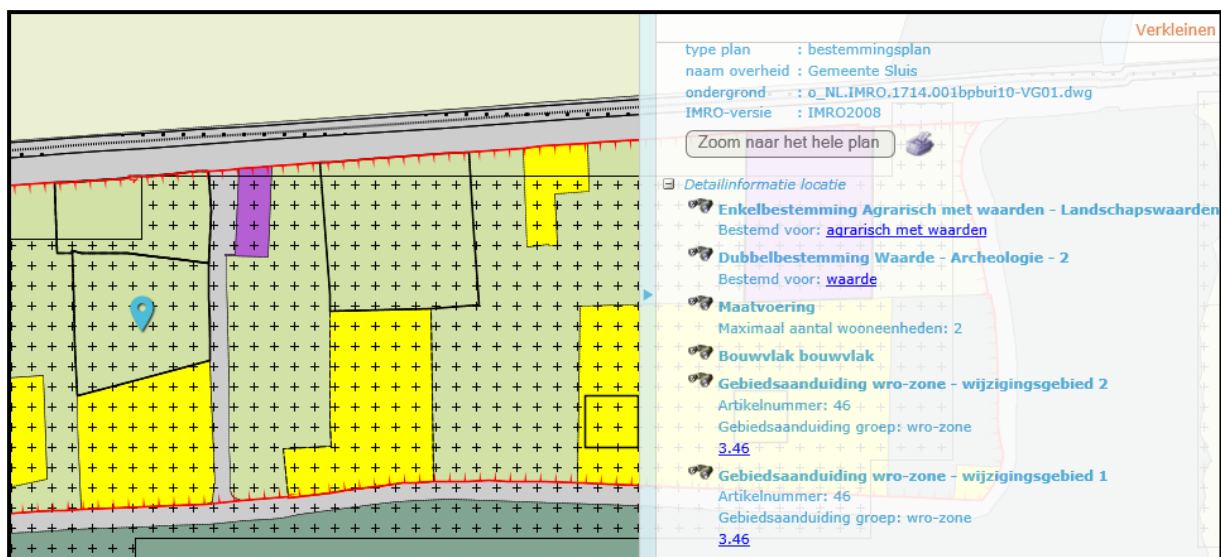
De verplaatsing van de woning is mede ingegeven door een vraag vanuit eigen inwoners die een kwalitatieve hoogwaardige woning willen realiseren. Het betreft geen toevoeging van woningen, maar de verplaatsing daarvan gericht op een kleinschalige kwalitatieve woningbouwontwikkeling.

De woning aan de Pereweg is weliswaar positief bestemd dus in die zin is opknappen/herbouw van de woning mogelijk. Herbouw van de woning op dezelfde locatie is praktisch en bedrijfstechnisch ongewenst en komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede. De huidige locatie betreft een agrarisch bouwvlak waar op een klein gedeelte van dit bouwvlak twee woningen zijn gelegen. Na sloop van een van de twee woningen krijgt de naastgelegen woning een ruimer perceel (tuin) waardoor het perceel beter tot zijn recht komt. Dit is een kwalitatieve impuls. De nieuwe woning zal passend zijn in zijn omgeving. Tijdens de bouw zal rekening gehouden worden met een levensloopbestendige woning en duurzame materialen.

Bestemmingsplan Buitengebied

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden van de woning aan de Pereweg 4 en 6 is het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 23 juni 2011) en de 2^e herziening (vastgesteld 25 mei 2015) van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met Waarden-Landschapswaarden' en beschikt over een bouwvlak. Het plangebied is tevens bestemd met een dubbelbestemming Archeologie 2, gebiedsaanduiding Wijzigingsgebied 1 en maximaal twee wooneenheden (figuur 4). Het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening heeft wijzigingsgebied 2 inmiddels geschrapt en deze aanduiding is niet meer van toepassing op de locatie.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011 locatie Pereweg

Voor de nieuwe woning aan de Pereweg is het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 23 juni 2011) en de 2^e herziening (vastgesteld 28 mei 2015) van toepassing. In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming "Agrarisch met Waarden-Landschapswaarden". Het plangebied is tevens bestemd met een dubbelbestemming Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding Wijzigingsgebied 1 (figuur 5).



Figuur 7: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011 locatie Pereweg (overzijde)

Om de bouw van de woning aan de Pereweg mogelijk te maken zal het agrarisch bouwvlak aan de Pereweg één wooneenheid moeten inleveren. De locatie aan de overzijde van de Pereweg zal voorzien worden van een bouwvlak voor de bouw van één woning met de bestemming woondoeleinden.

3. Sectorale aspecten

In de volgende hoofdstukken wordt enkel de nieuwe locatie aan de Pereweg beschreven. De bestemming aan de Pereweg blijft 'Agrarisch met waarden –landschapswaarden', enkel de aanduiding van het aantal wooneenheden wijzigt van 2 naar 1. De ruimtelijke consequenties dienen voor het plangebied aan de overzijde van de Pereweg wel nader onderzocht te worden.

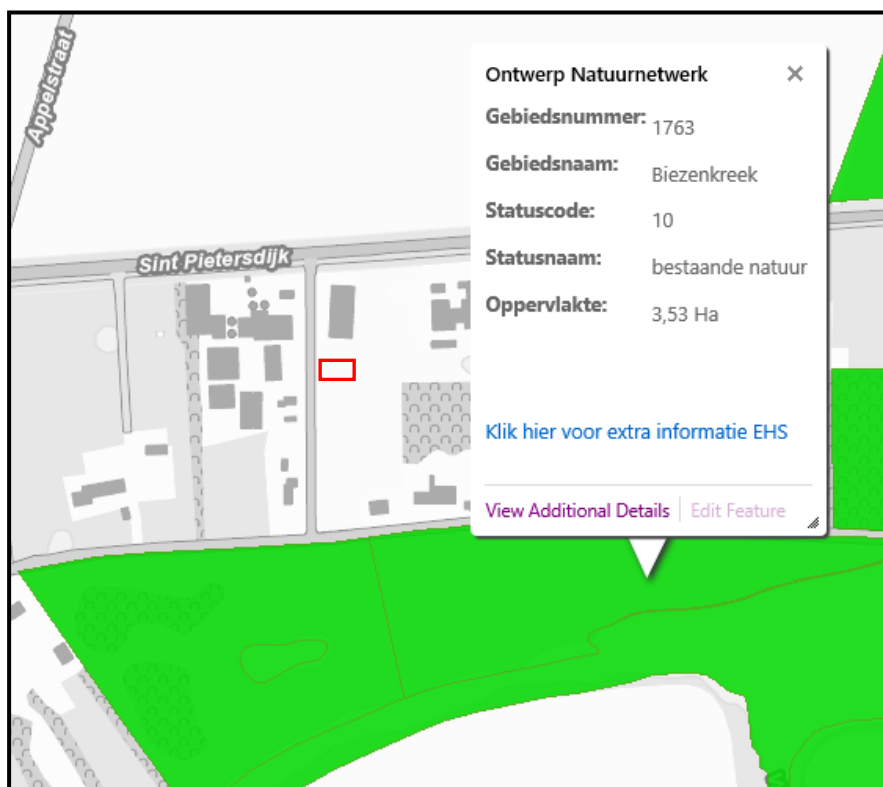
3.1 Natuur

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 Groote Gat op een afstand van circa 5,4 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 ligt er in de directe omgeving wel Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gebieden. Op circa 125 meter is het Natuurgebied de Biezenkreek gelegen. De ruimtelijke ontwikkeling, zijnde de bouw van de woning brengt geen onevenredige aantasting van de waarden en kenmerken van het gebied teweeg.



Figuur 8: Uitsnede kaart EHS gebieden (Geoweb 2016)

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 22-366).

Aangezien het kilometer tevens een groot gedeelte van het natuurgebied De Biezenkreek 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 akkerland en worden intensief bewerkt. De bouw van de nieuwe woning 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. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode 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. 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.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door burgerwoningen. De locatie waar de woning gesloopt zal worden is aangemerkt als historische boerderij met een lage cultuurhistorische waarde, zie bijlage 3. De te slopen woning heeft geen cultuurhistorische waarde.

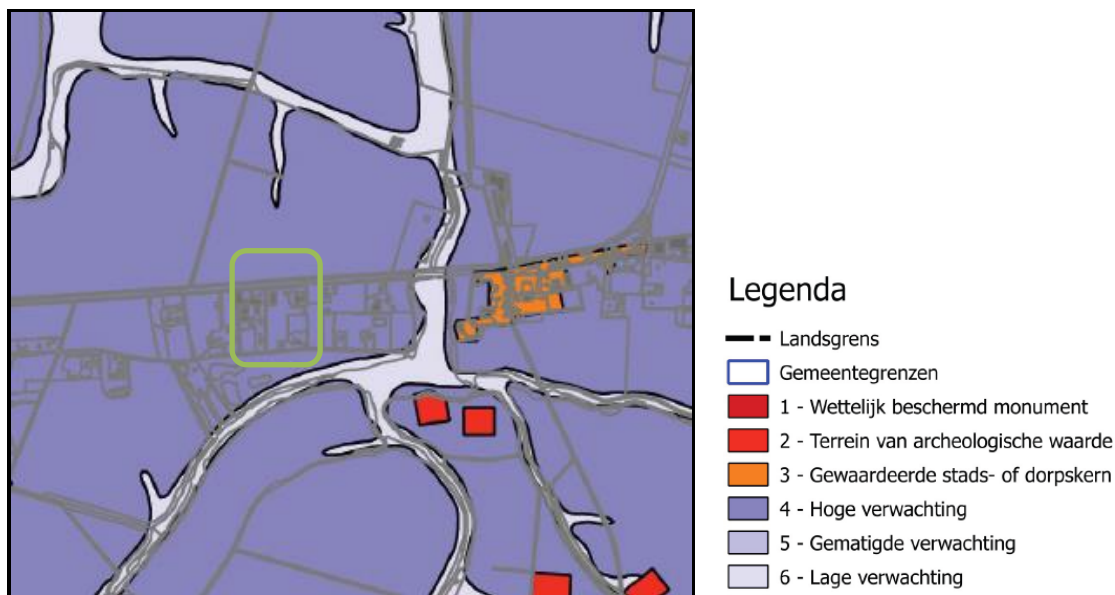
Bij de bouw van de nieuwe woning zal rekening gehouden worden met een Zeeuwse stijl, passende bouwmaterialen en streekeigen beplanting. De bouw van de woning heeft geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische belangen in de omgeving.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, 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 Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Ingevolge dit beleid ligt de locatie in een zone met een hoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 500 m².

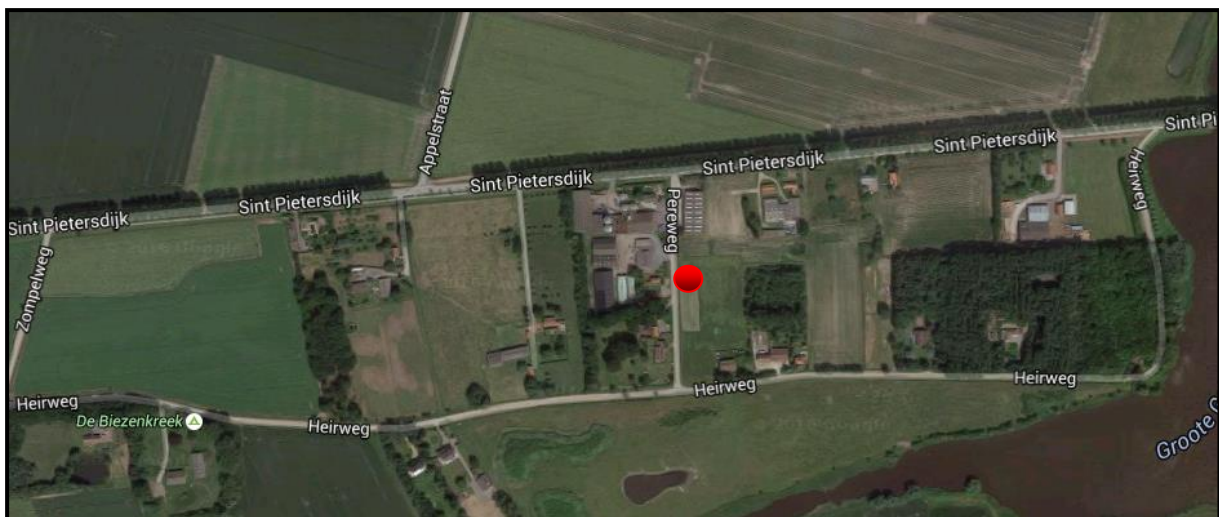


Figuur 6: Uitsnede kaart archeologiebeleid 1^e herziening

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit wijzigingsplan betreffen de bouw van woning en bijgebouw. De bodemverstoring dieper dan 40 cm is daarmee bij de totale bouw kleiner dan 500 m². Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Pereweg, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke in westelijke en zuidelijke richting uitkomt op de Sint Pietersdijk. De Sint Pietersdijk is de verbindingsweg tussen Aardenburg en Sint Kruis.



Figuur 9: Ligging infrastructuur (Google Maps 2016)

De Pereweg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer, de Sint Pietersdijk beschikt wel over een scheiding tussen fiets- en autoverkeer. De Pereweg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Er is voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal twee auto's.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van de woning dient het perceel aangesloten te worden 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. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op basis van historische-milieuinformatie van de gemeente Sluis wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gegevens zijn weergegeven in bijlage 4

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 zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. Hiermee zal de geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer niet verder toenemen.

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 worden twee burgerwoningen 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 gemeente Sluis heeft middels een rekenprogramma in beeld gebracht tot welke intensiteiten de voorkeursgrenswaarden nog worden gehaald. Deze gegevens zijn opgenomen in bijlage 5. In de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto's en zwaar vrachtverkeer. De Pereweg betreft een landbouwweg voor plaatselijk verkeer, waardoor er sprake is van een geringe verkeersintensiteit. 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 verplaatsing van de woning 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.

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 woningen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidssparagraaf 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 van initiatiefnemer. De afstand tot het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 15 meter. Op grond van de VNG-Handreiking geldt voor dergelijke

functies een richtafstand van 30 meter Het bouwvlak van het agrarisch hulp- en nevenbedrijf zijnde een toeleveringsbedrijf aan of afnemer van (producten van) agrarische bedrijven 2 is op 30 meter van nieuwe bouwvlak met woonbestemming gelegen. Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een richtafstand van 50 meter.

De nieuwe woning wordt binnen 30 meter van het eigen agrarisch bedrijf gerealiseerd. Aangrenzend aan het agrarisch bouwvlak van Pereweg 4 en 6 is echter al een woonbestemming gelegen. Pereweg 8 is daarmee bepalend voor de bedrijfsvoering van initiatiefnemer. Aan de voorzijde van het agrarisch bouwvlak zullen ook geen nieuwe loodsen gerealiseerd worden, waarmee de bedrijfsvoering van initiatiefnemer niet wordt belemmerd. De nieuwe woning wordt ook binnen de 50 meter van Pereweg 1 gerealiseerd.

De genoemde afstanden van 30 en 50 meter gelden voor een rustige woonwijk. In het onderhavige geval is sprake van gemengd gebied. In gemengd gebied worden afstanden één stap verkleind. De afstand 30 meter wordt verkleind naar 10 en de afstand 50 meter naar 30 meter. Aan deze afstanden wordt voldaan. ,

Op het adres Pereweg 1 is een bedrijfsbestemming, bedrijfscategorie 1 en 2 op 30 meter gelegen. Voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

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.

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 de watertabel toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en heeft deze akkoord bevonden.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	<i>De uitbreiding omvat een nieuwe woning en verharding. De toe te voegen verharding bedraagt circa 250 m². De te slopen woning bedraagt circa 70 m². Voor 180x0,075=13,5 m³ dient waterberging gecompenseerd te worden.</i>

Riolering / RWZI

(inclusief water op straat / overlast)

Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.

Hemelwater zal worden opgevangen in een waterput en kan op deze wijze worden hergebruikt. De nieuwe woning wordt aangesloten op de riolering.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsubjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten 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 waterschapsubjecten.</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>De put zal een overloop hebben naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt schoon hemelwater toegevoegd aan het oppervlaktewater.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De waterput zal met een deksel worden afgedicht. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn niet aan de orde.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De planlocatie is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. De planlocatie is gelegen in een gebied met slechte 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 zijn onderzoeksgebieden voor een natte dooradering. De planlocatie zelf valt buiten dit gebied.</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 zal een nieuwe inrit voorzien worden. Hier zal ontheffing voor aangevraagd moeten worden. De sloot blijft 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 liggen in het bestemmingsplan Buitengebied. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Pereweg 4

Het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' inclusief aanduiding bouwvlak met de gedeeltelijke subbestemming Archeologie 2, gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 1. Het aantal toegestane wooneenheden van twee wordt verminderd naar één.

Overzijde Pereweg 4

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' inclusief de aanduiding Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 1. Het bouwvlak maakt één woning mogelijk.

5.3 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 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden' en 'Wonen'. Tevens bevatten zij regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en 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 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 is het voorontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie gelegd. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is het voorontwerp aangepast en is de locatie van de woning aangepast. De nota van inspraak is toegevoegd als bijlage 5. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn wederom 3 zienswijzen ingediend. Aan de zienswijzen is waar mogelijk tegemoetgekomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom voor zes weken ter inzage gelegd.

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.