

## **Toelichting**

*Tragel Oost Schoondijke/Smedekensbrugge Aardenburg*

### **Opdrachtgevers**

R. Koster en C. Koster-Baecke  
Dorpsstraat 56  
4507 BL Schoondijke

### **Opsteller:**

#### **Verhage-Lemahieu**

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

E: [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)  
T: 0117-760160

Versie: 26 juli 2016

Status: Ontwerp

IMRO: NL.INRO.1714.bptroostsmedbrugge-ON01

## INHOUD

|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                     | <b>2</b>  |
| 1.1       | Huidige situatie .....                     | 2         |
| 1.2       | Het plan .....                             | 4         |
| 1.4.      | Leeswijzer .....                           | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Planologisch beleidskader .....</b>     | <b>6</b>  |
| 2.1       | Rijksbeleid .....                          | 6         |
| 2.2       | Provinciaal beleid.....                    | 7         |
| 2.3       | Gemeentelijk beleid .....                  | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Sectorale aspecten .....</b>            | <b>10</b> |
| 3.1       | Natuur .....                               | 10        |
| 3.2       | Cultuurhistorie .....                      | 11        |
| 3.3       | Archeologie.....                           | 11        |
| 3.4       | Mobiliteit en parkeren.....                | 12        |
| 3.5       | Technische infrastructuur.....             | 13        |
| 3.6       | Bodem .....                                | 13        |
| 3.7       | Geluid .....                               | 13        |
| 3.8       | Luchtkwaliteit.....                        | 13        |
| 3.9       | Externe veiligheid .....                   | 14        |
| 3.10      | Omliggende functies .....                  | 14        |
| <b>4.</b> | <b>Waterparagraaf.....</b>                 | <b>16</b> |
| 4.1       | Watertabel.....                            | 16        |
| <b>5.</b> | <b>Juridisch .....</b>                     | <b>19</b> |
| 5.1       | Algemeen .....                             | 19        |
| 5.2       | Verbeelding.....                           | 19        |
| 5.3       | Regels.....                                | 19        |
| <b>6.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>   | <b>20</b> |
| <b>7.</b> | <b>Maatschappelijke haalbaarheid .....</b> | <b>20</b> |
| 7.1       | Procedure .....                            | 20        |
| 7.2       | Conclusie.....                             | 20        |

Bijlage 1. Gegevens Natuurloket

## **1. Inleiding**

Aan de Trigel Oost te Schoondijke is een perceel gelegen, kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie ES, nummer 1335. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis en heeft de bestemming tuin. De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor sier- en moestuinen, hobbymatig dierenverblijf, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

De familie Koster (de hierna te noemen initiatiefnemer) heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om op deze locatie een woning te realiseren. Het perceel biedt echter planologisch gezien geen mogelijkheid tot de bouw van een woning.

De gemeente Sluis heeft initiatiefnemer vervolgens kenbaar gemaakt dat de bouw van een nieuwbouwwoning enkel mogelijk is indien er elders een woningbouwlocatie wordt gesaneerd. Initiatiefnemer is vervolgens op zoek gegaan naar een geschikte locatie om daadwerkelijk te saneren. Na een intensieve zoektocht is uiteindelijk de locatie gekozen aan de Smedekensbrugge 15 te Aardenburg.

De woning aan de Smedekensbrugge 15 te Aardenburg is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. De woning vormt de entree van het dorp en verkeert in verouderde staat. Initiatiefnemer heeft deze woning onder voorbehoud aangekocht.

Door middel van sloop en het planologisch verwijderen van de bouwmogelijkheid van de woning in Aardenburg en vervolgens de verplaatsing van deze bouwmogelijkheid naar Schoondijke, is de bouw van een woning aan de Trigel Oost te Schoondijke mogelijk.

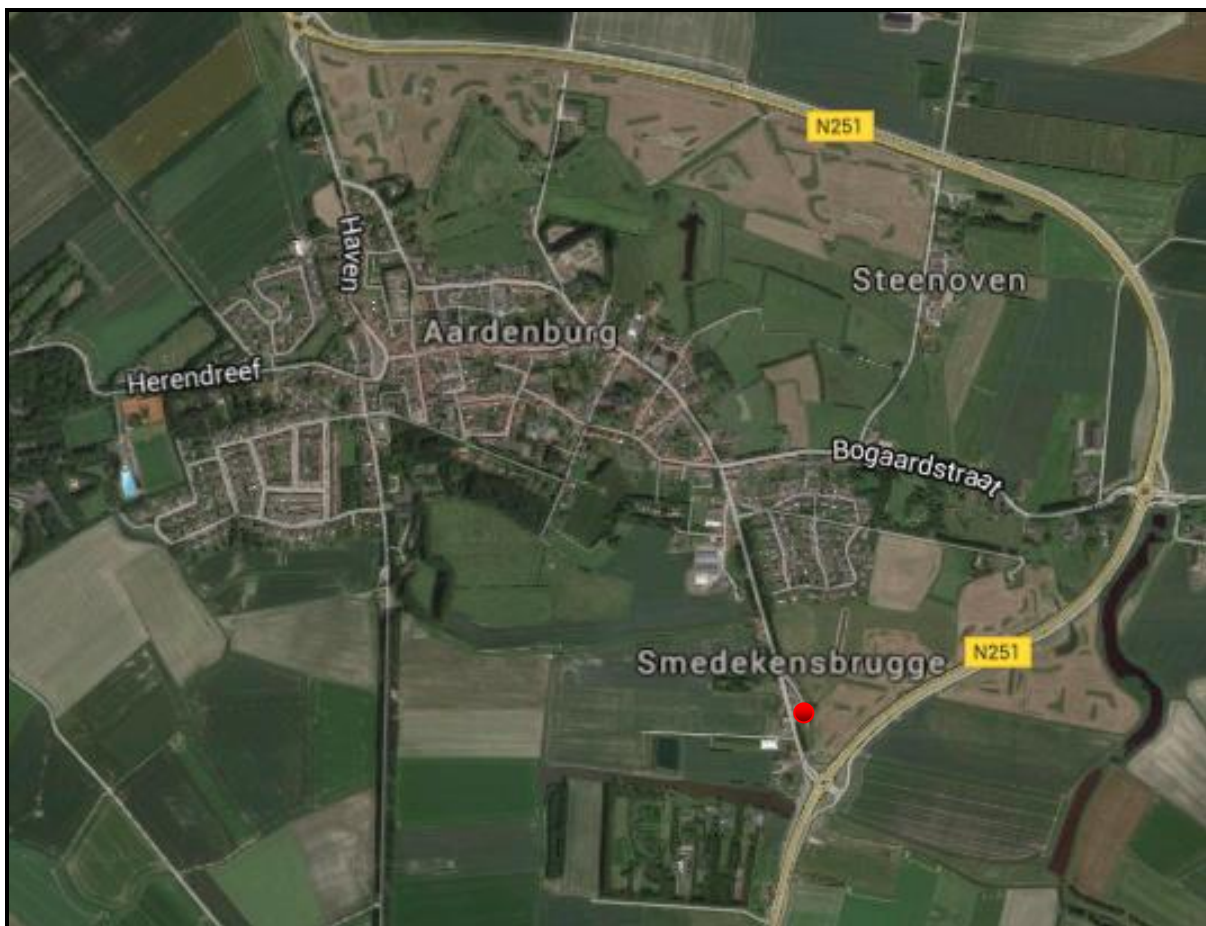
Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de bouwkwel. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft positief gereageerd op het verzoek.

De verplaatsing past echter niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Om de woning te verplaatsen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiele herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk de bestemmingsplannen Kleine Kernen Sluis en het 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**

De bestaande woning in Aardenburg is gelegen aan de Smedekensbrugge 15 te Aardenburg. Kadastraal is de locatie bekend gemeente Aardenburg, sectie N nummers 630 en 631. De woning vormt de entree van Aardenburg en is in verouderde staat.



*Figuur 1: Luchtfoto Smedekensbrugge 15 (Google Maps)*



*Figuur 2: Locatie Smedekensbrugge 15*

## 1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de bouwmogelijkheid aan de Smedekensbrugge 15 te verplaatsen naar een andere geschikte locatie. De huidige woning dient gesloopt te worden. Sloop zal een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving. Het huidige perceel is vrij klein om nieuwbouw te realiseren. Bovendien past stedenbouwkundig een ruimere kavel beter in de bestaande lintbebouwing. Het perceel aan de Smedekensbrugge 15 zal een geheel vormen met Smedekensbrugge 13 en wordt ingericht als tuin.

De nieuwe locatie is gelegen binnen de kern Schoondijke in de nabijheid van meerdere burgerwoningen en vormt geen belemmering voor bedrijven in de omgeving. De locatie aan de Tragel Oost heeft de bestemming 'Tuin' en is momenteel in gebruik als weiland. Tevens zijn er enkele opstallen op het perceel aanwezig. De bestaande opstallen bedragen circa 120 m<sup>2</sup>. De bestaande bebouwing zal gesaneerd worden. Enkel de garage zal blijven staan (circa 50 m<sup>2</sup>). De garage zal wel worden gerenoveerd, zo zal het asbestdak gesaneerd worden. Het totale perceel heeft een omvang van 7.706 m<sup>2</sup>. De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de gestelde normen van deze tijd, levensloopbestendig en passend in de omgeving.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie ES, Perceelnr. 1335. De locatie is gelegen in het dorp Schoondijke op circa 450 meter van het centrum van Schoondijke. De meest nabij gelegen woning (Tragel Oost 19A) ligt op een afstand van circa 50 meter van het plangebied.



*Figuur 3: Luchtfoto planlocatie nieuwe woning*



Figuur 4: Kadastrale situatie



Figuur 5: Foto planlocatie

#### 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 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.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen. Enerzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij verouderde locaties, die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Door sanering van een woning, kan de beoogde woning gerealiseerd worden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van zowel Aardenburg als Schoondijke.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp ontsloten. Tevens beschikt Schoondijke over een openbaar vervoer verbinding (busdienst).

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 Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dienen provincies een beleidsdocument (structuurvisie) op te stellen

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

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

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. Zowel de locatie van de te slopen woning als de nieuwbouwlocatie vallen op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting tegen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een kavel gelegen binnen de bestaande kern waarmee wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik. 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.

### **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. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en de daarbij behorende kaartmaterialen. De beoogde ontwikkeling levert geen strijdigheid op 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 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.

Op 6 oktober 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het verplaatsen van bouwvlakken in het buitengebied wanneer sprake is van noodzaak tot verplaatsing of van een bijzondere omstandigheid, en waarbij ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt.

Hierbij dient initiatiefnemer te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1.) saldo wooneenheden in de gemeente Sluis minder of nul;
- 2.) geen uitruil van woningen in de kern, lintbebouwing of bebouwingsconcentratie naar het buitengebied;
- 3.) woningen van buiten de gemeente Sluis mogen niet worden ingezet voor het toevoegen van woningen in het buitengebied;
- 4.) ruimtelijke uitstraling;
- 5.) levensloopbestendig bouwen en verduurzamen.

Het plan Tragel Oost/ Smedekensbrugge is ingediend voor vaststelling van het Visiedocument. Medewerking aan het initiatief is verleend omdat:

- 1.) Er geen sprake is van een toename van het aantal woningen.
- 2.) Het gaat om het verplaatsen van lintbebouwing Aardenburg naar kern Schoondijke en dat is derhalve ruimtelijk aanvaardbaar.
- 3.) Op het moment dat het voorontwerp bestemmingsplan is ingediend was het visiedocument 'Krachtig verbonden' door de gemeenteraad vastgesteld. Het Visiedocument legt vast dat de gemeente Sluis verpaupering van vastgoed tegen wil gaan en wil voorkomen (sloopopgave onderkant van de woningmarkt).

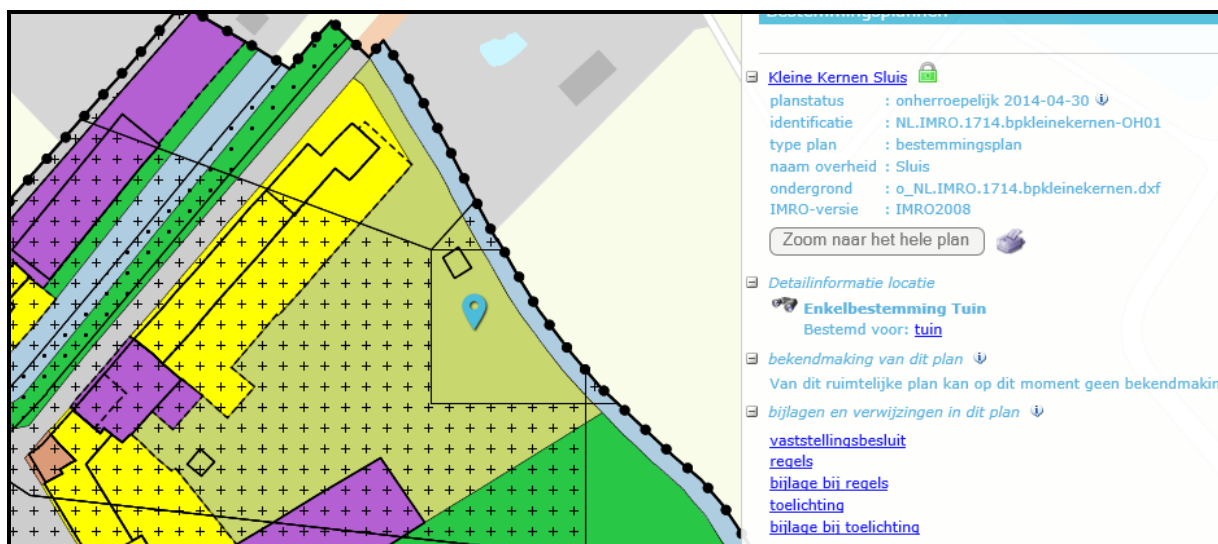
De woning aan Smedekensbrugge is weliswaar positief bestemd dus in die zin is opknappen/herbouw van de woning mogelijk. Herbouw van de woning op dezelfde locatie komt echter de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede. De huidige locatie betreft een erg klein perceel, net zoals het naastgelegen woonperceel. Na sloop van de woning krijgt de naastgelegen woning een ruimer perceel (tuin) waardoor deze beter tot zijn recht komt. Dit is een kwalitatieve impuls.

Tevens is in de visie vastgelegd dat er in alle kernen beperkt ruimte blijft voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen. Het plan biedt hiervoor ruimte zonder dat er sprake is van een uitbreiding van het aantal woningen.

### **Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis**

#### Kleine Kernen Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (onherroepelijk 30 april 2014). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Tuin'. Op een gedeelte van het terrein zijn de gronden tevens bestemd met een dubbelbestemming Archeologie-4.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

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 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden waarbij de bestemming 'Tuin' omgezet dient te worden naar 'Wonen' voor maximaal één woning.

#### Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden van de woning aan de Smedekensbrugge 15 is het bestemmingsplan Buitengebied van kracht (vastgesteld 23 juni 2011). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming "Wonen". Het plangebied is tevens bestemd met een dubbelbestemming Archeologie 2, gebiedsaanduiding Wijzigingsgebied 2 en maximaal twee wooneenheden (figuur 7).

Om de woning in Schoondijke te realiseren, dient de woning in Aardenburg te worden wegbestemd. Het aantal wooneenheden zal worden gewijzigd van twee naar één.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

### 3. Sectorale aspecten

In de volgende hoofdstukken wordt enkel de locatie in Schoondijke beschreven. De bestemming in Aardenburg blijft 'Wonen'. De ruimtelijke consequenties dienen voor het plangebied in Schoondijke nader te worden uiteengezet.

#### 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 de Westerschelde op een afstand van circa 4 kilometer. Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving geen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gebieden. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

##### Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- *beschermingsniveau 1*: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- *beschermingsniveau 2*: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- *beschermingsniveau 3*: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Schoondijke en het perceel is in gebruik als weiland. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar, opgesomd in bijlage 1 gegevens Natuurloket (km vak 27-375).

In het *plangebied* zijn verschillende beschermde soorten aanwezig. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* zelf is echter niet waarschijnlijk. De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. Mogelijk komen er op de initiatieflocatie algemene soorten voor zoals een veldmuis, egel en mol. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

##### Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het

hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren, zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving. 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. Gezien de gegevens van het Natuurloket, waarbij met name vogels in het *plangebied* (kilometerhok) zijn waargenomen, zal de periode april tot half juli globaal worden aangehouden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden.

Gezien de aard van het plan en 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 de kern Schoondijke in de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door burgewoningen en er zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig. Schoondijke is tijdens de Tweede Wereldoorlog zo goed als verwoest en de meeste gebouwen dateren van na deze periode.

Bij de bouw van de nieuwe woning zal rekening gehouden worden met een Zeeuwse stijl, passende bouwmaterialen en streekeigen beplanting.

### **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 Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, deze is gewijzigd in september 2007.

#### Archeologiebeleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is vastgesteld op 20 juni 2013. De gemeente Sluis hanteert per kern een verschillend archeologiebeleid. Het plangebied is gelegen in de kern Schoondijke. Schoondijke wordt als volgt omschreven:

*'De relatief jonge ouderdom van deze kern wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd, waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kern.'*

Hoewel de kern Schoondijke weliswaar archeologisch niet relevant wordt gevonden, kunnen er wel degelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Op basis van de Maatregelen-in-lagen die onderdeel uitmaken van het archeologiebeleid (blz. 129 t/m 140) heeft het plangebied in kaartlaag 1 (Walcheren) een hoge verwachting (categorie 4), in kaartlaag 2 (Hollandveen) een gedeeltelijk hoge verwachting (categorie 4) en in kaartlaag 4 (Pleistoceen) een gedeeltelijk gematigde verwachting (categorie 5). Dit betekent een vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup>.

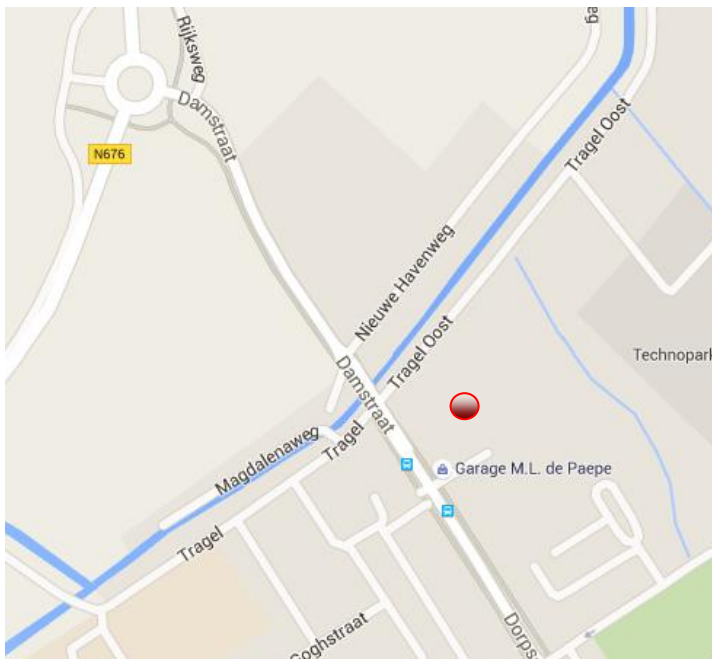
#### Kleine Kernen Sluis

Het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis duidt de planlocatie gedeeltelijk zonder archeologische waarden en gedeeltelijk met de bestemming 'Archeologie 4' aan. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>, dient bij een 'Archeologie 4' bestemming nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het onderhavige plan, zijnde de bouw van een burgerwoning, wordt de oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> niet overschreden.

Gezien het Archeologiebeleid van de gemeente Sluis en het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk indien de verstoring niet meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>.

### **3.4 Mobiliteit en parkeren**

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Tragel Oost. De Tragel Oost is een plaatselijke ontsluitingsweg welke in westelijke richting uitkomt op de Damstraat. De Damstraat is de straat welke noordelijk uitkomt op de N676 richting Breskens en Oostburg. In zuidelijke richting wordt het centrum van Schoondijke bereikt.



Figuur 8: Uitsnede Google Maps

De tragel Oost beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer, de Damstraat beschikt wel over een scheiding tussen fiets- en autoverkeer. De Tragel Oost 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 juli 2002 is door SGS EcoCare B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de rapportage blijkt dat er sprake is van een lichte mate van historische verontreiniging in de bodem en een overschrijding van Arseen en Chroom in het grondwater die van nature aanwezig kunnen zijn. Historisch gezien zijn er geen gegevens bekend waar de overschrijdingen van Arseen en Chroom aan te relateren zijn. De conclusie van de gemeente Sluis is dat deze stoffen in het grondwater van nature aanwezig zijn. De overschrijdingen zijn geen aanleiding tot het uitvoeren van nadere onderzoeken. Het perceel is geschikt voor het beoogd gebruik. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

### **3.7 Geluid**

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. De nieuwe woning is op geruime afstand van de Tragel Oost gelegen. De Tragel Oost hanteert een maximale snelheid van 30 kilometer per uur. Gezien deze afstand en de toegestane snelheid is nader akoestisch onderzoek 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). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet

luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. 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/m<sup>3</sup>;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m<sup>3</sup>;
- 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 invloedsfeer 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 invloedsgebied 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 hinderveroorzakende (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.

Aan de Damstraat is een autogarage (SBI-code 451), milieucategorie 2, gevestigd. Deze grenst aan het betreffende perceel. Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een richtafstand van 30 meter. De woning zal niet binnen 30 meter van het garagebedrijf gerealiseerd worden. Aangezien aan de richtafstanden wordt voldaan, zal ter plaatse van de woning geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

Aan de oostzijde van het perceel is het Technopark van Schoondijke gelegen. Het Technopark omvat bedrijvigheid met een milieucategorie 3.1 en 3.2. De afstand van de nieuw te bouwen woning tot aan het Technopark omvat 65 meter. In gemengd gebied is de richtafstand bij categorie 3.1 bedrijven 30 meter. Aangezien aan de richtafstanden wordt voldaan, zal ter plaatse van de woning geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

## 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 zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

| Thema en water(schaps)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Veiligheid waterkering</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                             | <i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Wateroverlast</b><br>(vanuit oppervlaktewater)<br>Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.                                                                       | <i>De uitbreiding omvat een nieuwe woning en verharding. Bij elkaar is dit een uitbreiding van verhard oppervlak met circa 250 m<sup>2</sup>. De toename van verhard oppervlak zorgt ervoor dat er <math>250 \times 0,075 = 18.75 \text{ m}^3</math> extra waterberging moet worden gerealiseerd. Na overleg met het Waterschap is besloten de waterberging te realiseren door middel van verbreding van de bestaande sloot. Hier zal te zijner tijd een watervergunning voor worden aangevraagd.</i> |
| <b>Riolering / RWZI</b><br>(inclusief water op straat / overlast)<br>Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten. | <i>Hemelwater zal worden hergruikt. Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| <b>Thema en water(schaps)doelstelling</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Uitwerking</b>                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Waterschapsobjecten</b><br>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>                                                                               |
| <b>Watervoorziening / -aanvoer</b><br>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>                                                                                                             |
| <b>Volksgezondheid</b><br>(water gerelateerd)<br>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, echter wordt opgelost door een verbreding van de bestaande sloot. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn niet aan de orde.</i> |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                                | <i>De planlocatie is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.</i>                                                                                                                |
| <b>Grondwateroverlast</b><br>Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.                                                                                                                                                                                                              | <i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Beide planlocaties worden gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>                                                        |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>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>                                                                                                |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.                                                                                                                                                                                                    | <i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt.</i>                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verdroging</b><br>(Natuur)<br>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>                                                          |
| <b>Natte natuur</b><br>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>                                                         |
| <b>Onderhoud waterlopen</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.                                                                                          | <i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot van 5 meter blijft gewaarborgd.</i> |
| <b>Waterschapswegen</b><br>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. De locatie aan de Smedekensbrugge valt in het bestemmingsplan buitengebied en de locatie te Schoondijke in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

### **5.2 Verbeelding**

#### Tragel Oost

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' inclusief aanduiding bouwvlak met de gedeeltelijke subbestemming Archeologie 4. De omvang van het bouwvlak omvat circa 500 m<sup>2</sup>. De overige gronden worden aangeduid met de aanduiding erf en tuin.

#### Smedekensbrugge

Het plangebied behoudt de bestemming 'Wonen' inclusief de aanduiding Archeologie 2. Het aantal wooneenheden wordt één in plaats van twee wooneenheden.

### **5.3 Regels**

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis en de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. 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 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**

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de door de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland reacties ingediend. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

### **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.