

Toelichting

Verplaatsing bouwkavels Heilleweg

Opdrachtgevers

K.E.M. van Deursen
Brieversweg 19
4527 JE EEDE

W. Claerhoudt
Bogaardstraat 85
4527 EC AARDENBURG

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 26 juli 2016

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpverpheilleweg-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Sectorale aspecten	11
3.1	Natuur	11
3.2	Cultuurhistorie	13
3.3	Archeologie.....	14
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	16
3.5	Technische infrastructuur.....	16
3.6	Bodem	16
3.7	Geluid	17
3.8	Luchtkwaliteit.....	17
3.9	Externe veiligheid	18
3.10	Agrarische bedrijven	18
4.	Waterparagraaf	20
4.1	Watertabel.....	20
5.	Juridisch	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Verbeelding.....	23
5.3	Regels.....	23
6.	Economische uitvoerbaarheid	24
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	24
7.1	Procedure	24
7.2	Conclusie.....	24

Bijlage 1. Landschappelijke inpassing Heilleweg

Bijlage 2. Gegevens Natuurloket

Bijlage 3. Landschappelijke inpassing Briewersweg/Bogaardstraat

Bijlage 4. Historische milieuinformatie bodem

Bijlage 5. Gegevens Wegverkeerslawaaï

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Heilleweg 21 te Sluis is het perceel van mevrouw Van Deursen gelegen. De locatie is gelegen in de kern van het buurtschap Heille. De ligging in deze buurtschap was 8 jaar geleden mede de aanleiding om het toenmalige agrarische loonbedrijf te beëindigen en ter compensatie twee bouwkavels, naast de bestaande woning, op het perceel te realiseren. Belangrijk uitgangspunt hierbij was het leveren van een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het woon- en leefmilieu ter plaatse.

De beëindiging van de bedrijfslocatie leverde voor de omgeving de daadwerkelijke ontwikkelingsmogelijkheden en beoogde kwaliteitsimpuls. Zo werd nieuwbouw mogelijk in het buurtschap en konden bestaande woningen verbouwd en verplaatst worden.

De locatie zelf heeft echter geen positieve ontwikkeling doorgemaakt. De vroegere ruimtelijke invulling van de locatie als voormalig bedrijfslocatie speelt hier een belangrijke factor in. Althans na geruime tijd zijn de bouwkavels nog steeds niet aangekocht door potentiële kopers. Dit terwijl sanering van de toenmalige bestemming tevens zou bijdragen aan een betere woon- en leefomgeving op de locatie zelf. Dit is echter na geruime tijd niet mogelijk gebleken. De locatie is gelegen in het buurtschap Heille en ligt daarmee op een prominente locatie binnen het buurtschap Heille. De lange periode van leegstand heeft de locatie geen goed gedaan. Een ruimtelijke kwaliteitsimpuls is noodzakelijk.

Gezien de historie van de locatie ligt de oplossing niet in de vorm van woningbouw op deze locatie, maar op een locatie elders. De nieuwe locaties zijn tot stand gekomen door vraag naar kwalitatieve woningbouwlocaties vanuit initiatiefnemer en eigen inwoners van de gemeente Sluis.

Initiatiefnemer heeft per brief het college van Burgemeester en Wethouders verzocht medewerking te verlenen aan het verplaatsen van de twee bouwkavels. De bestaande woning blijft wel op de locatie aanwezig. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft per brief positief gereageerd op het verzoek.

Het college van burgemeester en wethouders heeft kenbaar gemaakt dat de huidige invulling van de locatie op het perceel Heilleweg 21 te Sluis, mede vanwege de omvang, ligging en ruimtelijke kwaliteit niet gewenst is. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse matig. Er is een gegadigde koper voor het perceel Heilleweg 21 die het perceel wil verwerven zonder de bouwkavels. Die koper kan het perceel weer van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voorzien. De kwaliteitsimpuls zal plaatsvinden op basis van het opknappen van de bestaande schuur en woonhuis.

De verplaatsing van de twee burgerwoningen past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. Om beide bouwkavels te verplaatsen naar een locatie elders en de huidige bouw mogelijkheden te verwijderen dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partitiele herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Kom Heille 1e herziening wordt daarbij vervangen door dit bestemmingsplan.

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

1.2 Huidige situatie

Het perceel in Heille is gelegen aan de Heilleweg 21 te Heille in het buurtschap Heille van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie O, nummers 307.



Figuur 1: Locatie Heilleweg 21

De twee te verplaatsen bouwkvavels betreffen de twee meest noordelijk gelegen bouwvlakken. In de huidige situatie zijn daar nu nog geen woningen gerealiseerd en staat de oude stal annex werktuigenberging nog steeds op deze locatie. De twee bouwvlakken welke verplaatst worden zijn aangegeven met de rode vierkanten in figuur 2.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Kom Heille 1^e herziening

1.3 Het plan

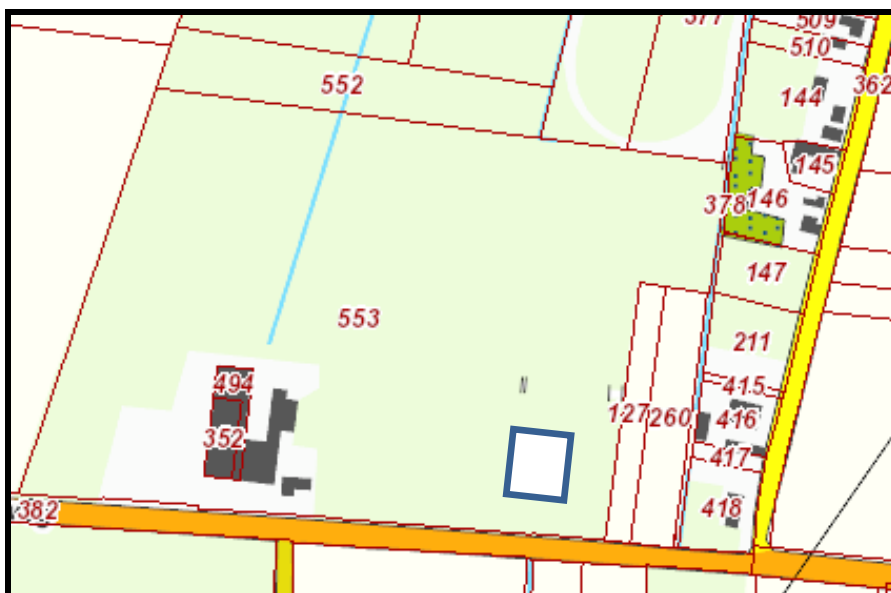
Het initiatief is er op gericht om de beide noordelijke bouwvlakken op het perceel Heilleweg 21 te verplaatsen naar ruimtelijk geschikte locaties. Op de locatie aan de Heilleweg 21 zal een ruimtelijke kwaliteitsslag plaatsvinden. Het perceel wordt groen ingericht en de bestaande schuur zal worden gerenoveerd. De woning zal worden verbouwd tot een woning welke voldoet aan de moderne maatstaven van deze tijd, denk aan isolatie en afwerking. De schuur zal worden aangepast, de wanden worden uitgevoerd met houten delen (potdeksel) en stenen bakpannen. In bijlage 1 is de nieuwe situatie bijgevoegd.

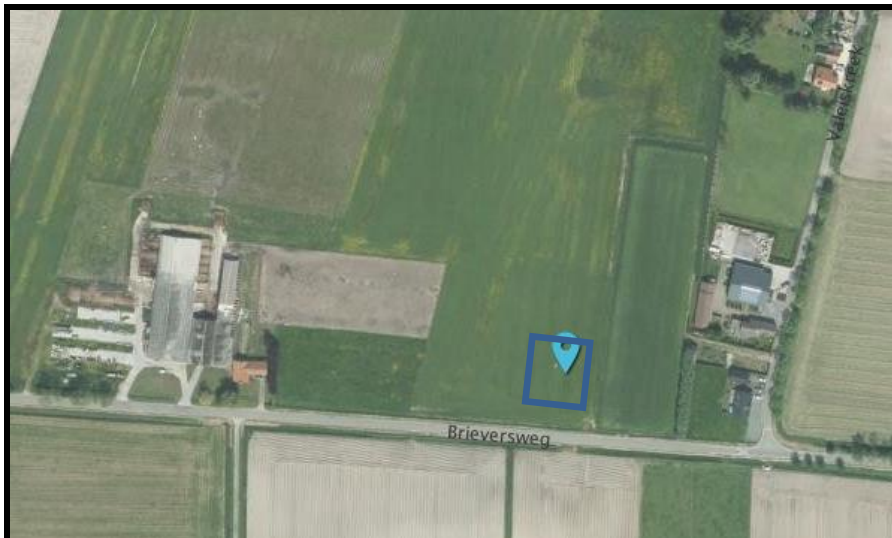
Beide nieuwe locaties zijn geselecteerd op basis van de ruimtelijke ligging en de bestaande vraag naar woningbouw. De locaties zijn gelegen in de omgeving van meerdere burgerwoningen en vormen geen belemmering voor bedrijven in de omgeving.

Momenteel zijn beide planlocaties agrarisch in gebruik. Het perceel aan de Bogaardstraat is circa 3500 m² groot. Het perceel aan de Brieversweg is circa 1.200 m² groot. De woningen dienen aan te sluiten op de bouwstijl passend in de omgeving. De plangebieden voor de realisatie van de nieuwe woningen zijn aangeduid in figuur 3 en figuur 4. Voor beide locaties is door Tom de Witte, ontwerpers van de buitenruimte een ruimtelijke beoordeling opgesteld betreffende de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Brieversweg Eede

Het plangebied Brieversweg Eede is kadastraal bekend als Aardenburg, sectie K, nummer 553. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van ruim 2.000 meter van het dorp Eede. De meest nabij gelegen woning (Valeiskreek 1) ligt op een afstand van circa 100 meter van het plangebied.

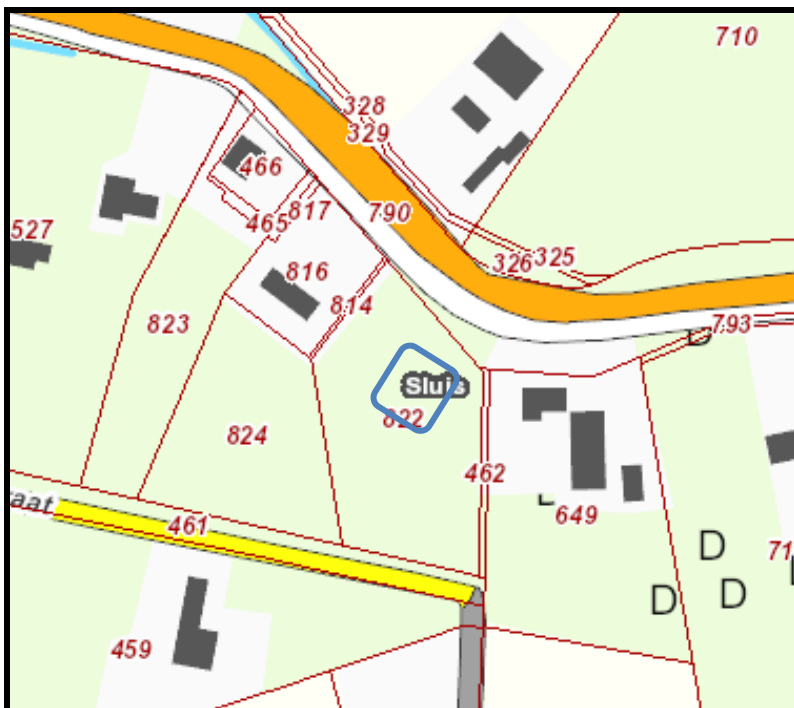




Figuur 3: Kadastrale situatie en luchtfoto nieuwe locatie Brieversweg Eede

Bogaardstraat Aardenburg

Het plangebied Bogaardstraat Aardenburg is kadastraal bekend als Aardenburg, sectie N, nummer 822. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 300 meter van het dorp Eede. De meest nabij gelegen woning (Bogaardstraat 86) ligt op een afstand van circa 30 meter van het plangebied.





Figuur 4: Kadastrale situatie en luchtfoto nieuwe locatie Bogaardstraat Aardenburg

1.4. Leeswijzer

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

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

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 ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector. De bouw van de woningen betreft een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

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 vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze nieuwe wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde 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.

In het beleid op het gebied van woningbouw wordt in het Omgevingsplan 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 woningen, echter een verplaatsing van de bouwkvavels naar een meer geschikte ruimtelijk locatie. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een grotere kavel, waarbij aandacht en kwaliteit voorop staan. Er is sprake van een grote kwaliteitsimpuls door middel van bouw in de kenmerkende Zeeuwse stijl op locaties waar al andere burgerwoningen zijn gelegen.

In het geval van nieuwbouw dienen woningen te worden opgenomen in de bestaande woningmarktafspraken. Beide locaties aan de Heilleweg 21 te Sluis zijn echter reeds positief bestaand bestemde woningen waardoor deze niet worden opgenomen in de woningmarktafspraken. Bij de woningmarktafspraken gaat het namelijk om nog niet gerealiseerde plannen. Beide bouwvlakken aan de Heilleweg zijn reeds planologisch geregeld.

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 woningbouw mogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij woningbouwlocaties, die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Door het wegbestemmen van beide bouwkvavels, kunnen beide woningen op de gewenste locaties gerealiseerd worden. Er is geen sprake van de toevoeging van woningen, maar van verplaatsing. De verplaatsing komt ten

goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buurtschap Heille en ten goede aan een verbeterde positie van kwalitatief hoogstaande woningbouw bij de kernen Aardenburg en Eede.

Zowel voor de locatie aan de Bogaardstraat te Aardenburg als de locatie aan de Brierversweg te Eede zijn reeds gegadigden aanwezig. Beide plannen zijn niet bedoeld voor mogelijke nieuwe leegstand, maar zullen daadwerkelijk worden ingevuld door vraag vanuit regionale behoefte. Voor beide locaties is een koper aanwezig.

De plangebieden worden via de bestaande wegenstructuur ontsloten. Beide plangebieden zijn omgeven door andere burgerwoningen en infrastructurele wijzigingen zijn niet aan de orde.

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

Verordening Ruimte Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de in 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. Beide locaties, zowel aan de Brierversweg als aan de Bogaardstraat zijn niet gelegen in gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en daarbij behorende kaartmaterialen.

In de Verordening artikel 2.3 hoofdstuk wonen staat aangegeven dat kleine woningbouwlocaties in het landelijk gebied mogelijk zijn indien voldaan wordt aan de in bijlage 3 bij deze Verordening gestelde voorwaarden. In artikel 1 van bijlage 3 staat dat verplaatsing van individuele burgerwoningen in landelijk gebied in overeenstemming is met provinciaal beleid. Beide woningbouwlocaties aan de Heilleweg 21 zijn bestaand en planologisch verankerd in het geldende bestemmingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeente Sluis is een regio die sterk onderhevig is aan demografische ontwikkelingen. Een kwalitatieve slag 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 ons 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 woningen 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 gemeente Sluis geeft aan dat verplaatsing van bouwvlakken in het buitengebied, wanneer sprake is van noodzaak tot verplaatsing of van een bijzondere omstandigheid, waarbij ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt mogelijk zijn. Hierbij dient initiatiefnemer te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1.) saldo 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.

Toetsing aan deze voorwaarden:

- 1.) Er geen sprake is van een toename van het aantal woningen.
- 2.) Het gaat om het verplaatsen van twee woningen naar twee locaties waar tevens gesproken kan worden van lintbebouwing/bebouwingsconcentratie en is daardoor ruimtelijk aanvaardbaar. De locatie aan de Bogaardstraat is gelegen tussen de burgerwoningen Bogaardstraat 86 en 88. De locatie aan de Briewersweg is gelegen tussen Briewersweg 19 zijnde het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer en de burgerwoning Valeiskreek 1.
- 3.) Er is geen sprake van woningen van buiten de gemeente Sluis.
- 4.) In het visiedocument 'Krachtig verbonden' is vastgelegd dat de gemeente Sluis verpauperd vastgoed wil tegengaan en voorkomen. De locatie aan de Heilleweg is weliswaar positief bestemd dus in die zin is opknappen/herbouw van de woning mogelijk. Ten tijde van het inleveren van de milieuvergunning op deze locatie en het verwijderen van de het toenmalige pompstation is voor de omgeving ruimte ontstaan om te ontwikkelen. De gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag op de locatie zelf heeft echter nooit plaatsgevonden. Na 8 jaar is duidelijk geworden dat de huidige staat van de locatie niet aantrekkelijk is om woningbouw te realiseren. Om deze ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen maken is het verplaatsen van de bouwkavels noodzakelijk. Hierbij is aansluiting gezocht bij reeds bestaande bebouwingsconcentraties. Tevens wordt op de locatie aan de Heilleweg 21 het woonhuis en bijbehorende bijgebouw gerenoveerd en het terrein opnieuw ingericht.
- 5.) In de visie is 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. De woningen worden gebouwd met duurzame materialen, passend in de omgeving en levensloopbestendig.

Bestemmingsplan Buitengebied

Heilleweg Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan Kom Heille 1^e herziening (vastgesteld door de Raad d.d. 19-05-2011) van kracht. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd met drie woonbestemmingen, de bestemming Tuin en de bestemming Erf. De meest zuidelijk gelegen woning (nr 21) heeft een maximale goothoogte van 6 meter, de twee noordelijk gelegen woningen hebben een goothoogte van 4 meter.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Kom Heille 1^e herziening

Brieversweg Eede

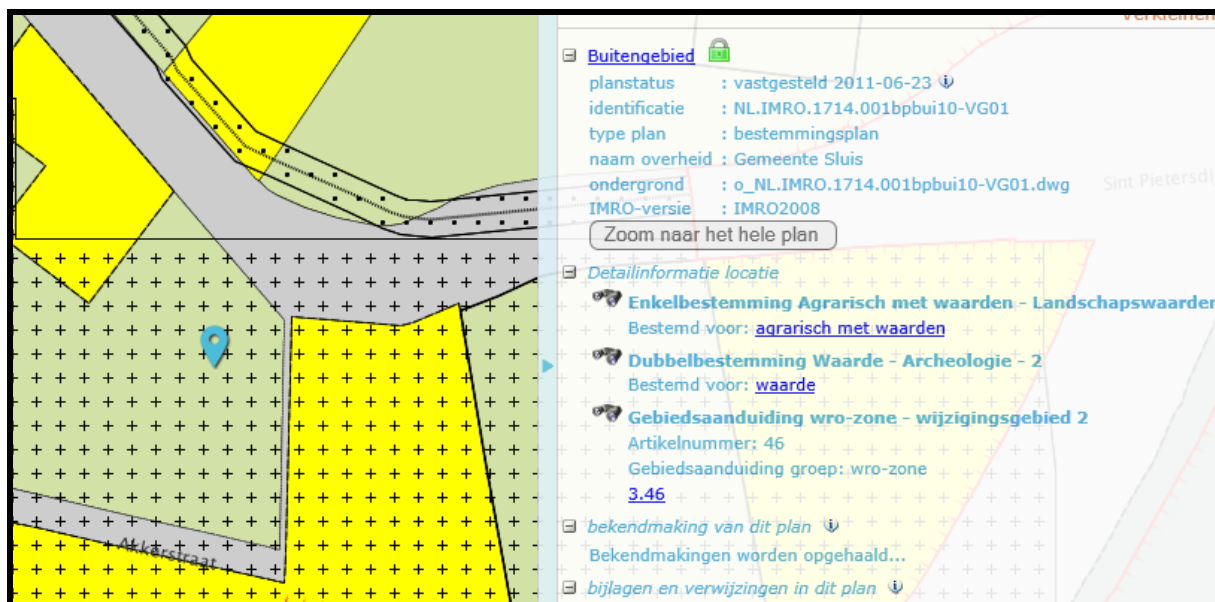
Op de gronden is het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemming Archeologie-1. Tevens is de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 1 en 2 opgenomen.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Brieversweg

Bogaardstraat Aardenburg

Op de gronden is het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemming Archeologie-2. Tevens is de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2 opgenomen.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Bogaardstraat

De woningen aan de Brieversweg en de Bogaardstraat zijn niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te realiseren. Om de woningen op deze locaties te realiseren en om de twee woningen aan de Heilleweg 21 weg te bestemmen dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden. De agrarische bestemming aan de Brieversweg en aan de Bogaardstraat dienen omgezet te worden naar woondoeleinden en de twee bouw mogelijkheden aan de Heilleweg worden planologisch verwijderd.

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

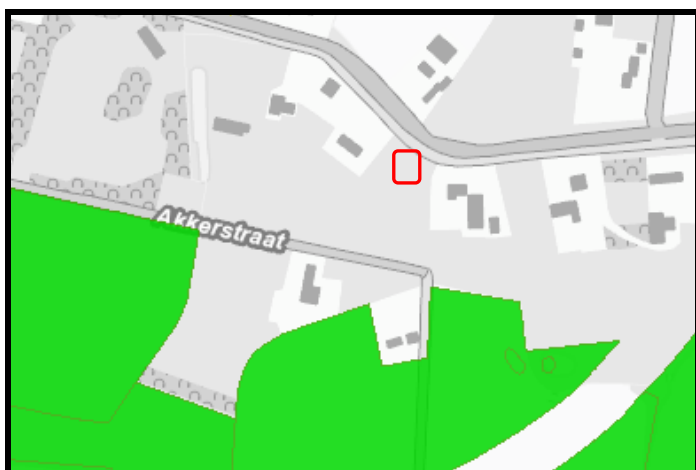
Brieversweg Eede

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 Grootte Gat op een afstand van circa 8,3 kilometer. Naast de Natura2000 gebieden liggen er in de directe omgeving geen 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.

Bogaardstraat Aardenburg

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 5,7 kilometer.

In de omgeving is op circa 80 meter wel bestaand natuurgebied gelegen, zijnde EHS gebied. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur 8: Geoweb Zeeland (EHS)

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 diersoorten 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 locaties zijn beide gelegen in agrarisch gebied. Het plangebied betreft agrarisch bestemde gronden die agrarisch in gebruik zijn. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van beide locaties opgesomd in bijlage 2 gegevens Natuurloket (km vak 20-366 en 21-263).

Brieversweg Eede (21-263)

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is gering. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. De locatie betreft agrarische gronden die jaarlijks intensief worden gebruikt. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie

algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling van de Flora en Faunawet.

Bogaardstraat Aardenburg (20-366)

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is groot en de gegevens van het Natuurloket geven verschillende tellingen weer. Binnen het plangebied is een groot gedeelte aangericht als natuurgebied. De aanwezige soorten zijn daardoor voor de handliggend. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. De locatie betreft agrarische gronden die intensief wordt gebruikt als weide en niet in gebruik is al permanent weiland. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als Veldmuis, Egel, Mol voor. 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 ten opzichte van vogels. 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 april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtneming 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 met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Hoewel de gronden intensief worden gebruikt 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.

Brieversweg Eede

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. In de omgeving zijn geen cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig. Tijdens de bouw zal rekening gehouden worden met een Zeeuwse stijl, passende bouwmaterialen en streekeigen beplanting. Bouw van de woning zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving. Mede omtrent cultuurhistorie is onderzoek verricht naar de locatie. Dit onderzoek is opgesteld door Tom de Witte, ontwerpers van de buitenruimte en is bijgevoegd als bijlage 3.

Bogaardstraat Aardenburg

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. In de omgeving zijn cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig. Tijdens de bouw zal rekening gehouden worden met een Zeeuwse stijl van bouwen en wordt aandacht besteed aan de inplanting



Figuur 9: Uitsnede geoweb Cultuurhistorie

Tijdens de bouw zal rekening gehouden worden met een Zeeuwse stijl, passende bouwmaterialen en streekeigen beplanting. Bouw van de woning zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

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, zoals deze gewijzigd is in september 2007.

Archeologiebeleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de maatregelen-in-lagen-kaarten. Hierbij dient per bodemlaag (Walcheren, Hollandveen en Pleistoceen) onderzocht te worden of er sprake is van archeologische waarden in de grond. Om een degelijke toetsing mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van specifieke kaarten waar per laag (Walcheren, Hollandveen en Pleistoceen) wordt aangegeven of er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde.

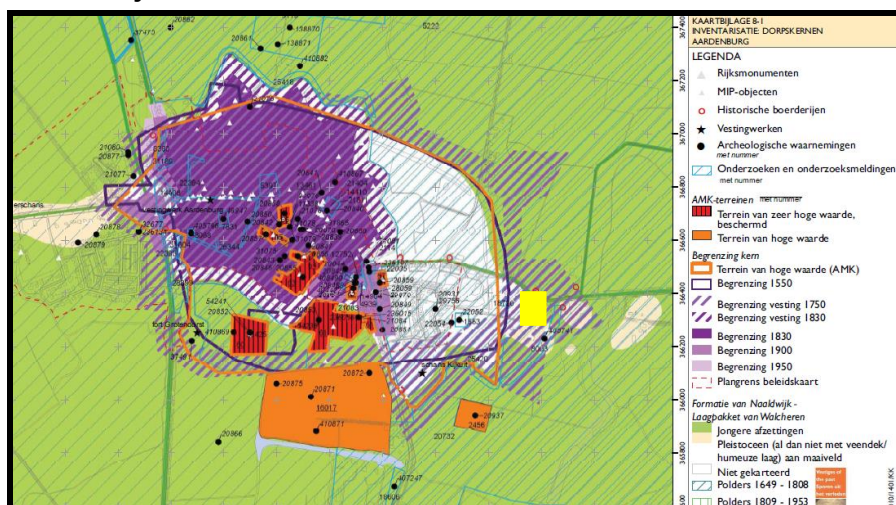
Brieversweg Eede

Verschillende categorieën zijn op de planlocatie van toepassing, de laag Walcheren heeft een categorie 6 zijnde lage verwachtingswaarde, Holland Veen een categorie 5 zijnde gematigde verwachtingswaarde, Wormer categorie 8 geen verwachting. De laag Pleistoceen geeft echter een categorie 4, zijnde hoge verwachtingswaarde weer. Hierbij is Archeologisch onderzoek bij een bodemverstoring van meer dan 500 m² noodzakelijk. Bij een verstoring kleiner dan 500 m² zijn bodemverstoringen vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Het bestemmingsplan Buitengebied bestemd de planlocatie als Archeologie 2 bestemming. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 250 m² dient nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In het onderhavige plan, zijnde de bouw van een burgerwoning, wordt de oppervlakte van 250 m² niet overschreden. Bij het opstellen van het bouwplan zal hier rekening mee gehouden worden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Bogaardstraat Aardenburg

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis en niet binnen de kern van Aardenburg is de locatie betrokken bij de inventarisatie van de dorpskern. De kaart met de benodigde informatie is weergegeven in kaartbijlage 8-1, zijnde inventarisatie Dorpskern Aardenburg. De locatie is in figuur 8 aangegeven met het gele vierkant. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van meer dan 50 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.



burgerwoning, wordt de oppervlakte van 250 m² niet overschreden. Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is via de regels van het bijbehorende bestemmingsplan geborgd.

3.4 Mobiliteit en parkeren

Brieversweg Eede

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Brieversweg. De Brieversweg is een plaatselijke ontsluitingsweg welke in oostelijke richting uitkomt op de N251, de verbindingsweg tussen Eede en Aardenburg. De Brieversweg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer, de N251 beschikt wel over een scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De Brieversweg 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. Het perceel zal 1200 m² omvatten. Daar is voldoende gelegenheid om parkeervoorziening te realiseren voor minimaal 2 auto's

Bogaardstraat Aardenburg

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Bogaardstraat. De Bogaardstraat is de oostelijke entree van de plaats Aardenburg. Vanuit de kern Aardenburg komt de Bogaardstraat uit op de rotonde welke de verbinding is richting Sint Kruis. De Bogaardstraat beschikt over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

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. Het perceel zal 3550 m² omvatten. Daar is voldoende gelegenheid om parkeervoorziening te realiseren voor minimaal 2 auto's.

3.5 Technische infrastructuur

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

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van twee woningen. 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, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. 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 Boogaardstraat wordt vanwege de aanleg van de rondweg rond Aardenburg minder gebruikt en ook voor de intensiteiten aan de Brieversweg zijn hogere intensiteiten opgenomen dan er daadwerkelijk aan verkeersbewegingen feitelijk aanwezig zijn. Aan de gestelde norm van 48 dB kan in beide gevallen 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 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 (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 twee woningen 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 invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidssparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

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

3.10 Agrarische bedrijven

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Brieversweg Ede

De nieuwe burgerwoning wordt op ruim 100 meter van het bestaande agrarische bouwvlak van Brieversweg 19 gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een burgerwoning, zijnde Valeiskreek 2, op circa 80 meter. Op 90 meter van de planlocatie is op Valeiskreek 4 een

aannemersbedrijf gevestigd. De bedrijfsvloeropperte van het bouwbedrijf bedraagt maximaal 677 m² waarmee aan de minimale afstand van 30 meter wordt voldaan. Aan de richtafstanden genoemd in de VNG richtlijnen bedrijven en milieuzonering wordt voldaan.

Bogaardstraat Aardenburg

De nieuwe burgerwoning is gelegen rondom andere burgerwoning, zowel aan de noord, zuid, west en oostzijde. De afstand bedraagt minimaal 20 meter. Aan de richtafstanden in de VNG richtlijnen bedrijven en milieuzonering wordt voldaan.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan 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
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 bouw van de woningen omvat de verplaatsing van twee bouwkavels. Aangezien beide locaties in andere peilgebieden zijn gelegen zal op beide locaties waterberging gerealiseerd moeten worden. Op basis van het bouwplan kan de waterberging berekend worden. Uitgaande van 200 m² verharing zal ($200 \times 0,075 = 15$) 15 m³ aan waterberging aangelegd worden. Op beide locaties zal een voorziening gerealiseerd worden van 15 m³.</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.	<i>Hemelwater zal worden opgevangen in een nieuw aan te leggen vijver en daarmee infiltreren in de bodem. Vuilwater vanuit de woningen wordt aangesloten op de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval-en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Schoon hemelwater zal worden toegevoegd aan de bodem en het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor verbeteren.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) 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 niet noodzakelijk. 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 planlocaties zijn beide aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Beide planlocaties worden gekenmerkt door goede 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. Schoon hemelwater zal zodoende geloosd worden op het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Voor beide nieuwe woningen zijn nieuwe uitritten noodzakelijk hier zal ontheffing voor worden aangevraagd. Beide woningen worden op 20 meter afstand van respectievelijk de Brieversweg en de Bogaardstraat gebouwd. 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 te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Heilleweg Sluis

Het plangebied betreft enkel de locatie van de twee noordelijke woningen. Deze woningen worden planologisch wegbestemd. Het plangebied wordt wederom bestemd zoals het perceel was voor dat deze woningen in de 1^e herziening Kom Heille positief werden bestemd. De bestemming Erf wordt wederom van toepassing op dit gedeelte van het perceel. De bestaande woning aan de Heilleweg 21 behoudt de bestemming wonen. Dit is de enige wooneenheid op het perceel.

Brieversweg Eede

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' inclusief aanduiding bouwvlak met de subbestemming Archeologie 1 en de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 1. De omvang van het bouwvlak omvat circa 1.200 m².

Bogaardstraat Aardenburg

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' inclusief aanduiding bouwvlak met subbestemming Archeologie 2. De bestemming 'Wonen' wordt voorzien van een bouwvlak. De omvang van het bouwvlak omvat circa 2.000 m².

5.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Kom Heille 1^e herziening van de gemeente Sluis. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

6. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt niet voor het planvoornemen. Wel is tussen initiatiefnemers en gemeente een intentieovereenkomst gesloten. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. Tussen initiatiefnemers en de gemeente Sluis is een intentieovereenkomst gesloten.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

Na afronding van het vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan, in overeenstemming met 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. De vooroverlegpartners provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen hebben beide een reactie ingezonden op basis van het voorontwerp. De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

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.