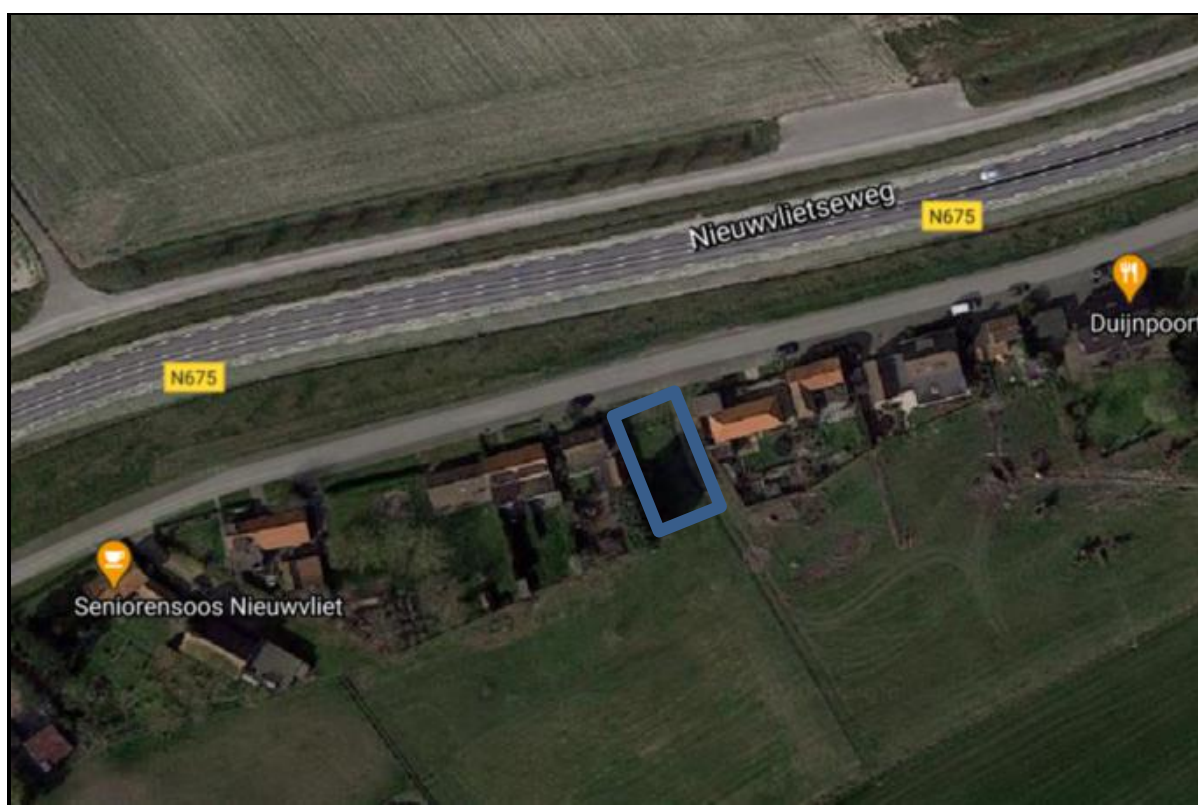


Ruimtelijke onderbouwing
'Nieuwvlietseweg 21 Nieuwvliet'



Ruimtelijke onderbouwing 'Nieuwvlietseweg 21 Nieuwvliet'

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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



Versie: 8 februari 2021
Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Sectorale aspecten	7
3.1	Natuur	7
3.2	Cultuurhistorie	8
3.3	Archeologie	9
3.4	Mobiliteit en parkeren	9
3.5	Technische infrastructuur	9
3.6	Bodem	9
3.7	Geluid	10
3.8	Luchtkwaliteit	10
3.9	Externe veiligheid	10
3.10	Omliggende functies	11
3.11	Watertabel	11
4.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
4.1	Economische uitvoerbaarheid	13
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om op het perceel gemeente Oostburg, sectie R nummer 2172 (aangrenzend aan Nieuwvlietseweg 21) een bijgebouw van circa 90 m² te realiseren.

Het perceel aan de Nieuwvlietseweg is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening en de gronden zijn bestemd met de bestemming Agrarisch. De bouw van een bijgebouw op dit perceel is niet rechtstreek toegestaan. Initiatiefnemer heeft dan ook een verzoek ingediend om het bijgebouw te realiseren in afwijking van het bestemmingsplan.

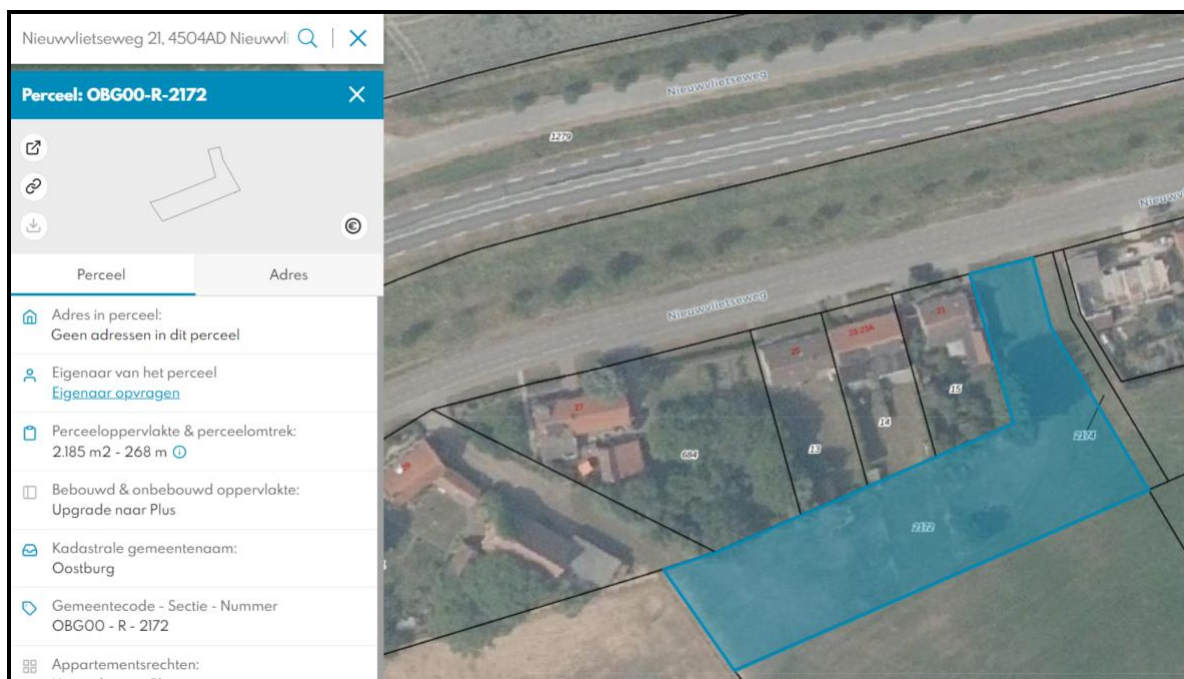
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De gemeente Sluis heeft op 26 september 2019 besloten planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Gelet op de ligging van het plangebied lijkt de realisatie van een bijgebouw een gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarmee het bestaande lint met bebouwing aan de Nieuwvlietseweg wordt opgevuld.

Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2 Huidige situatie

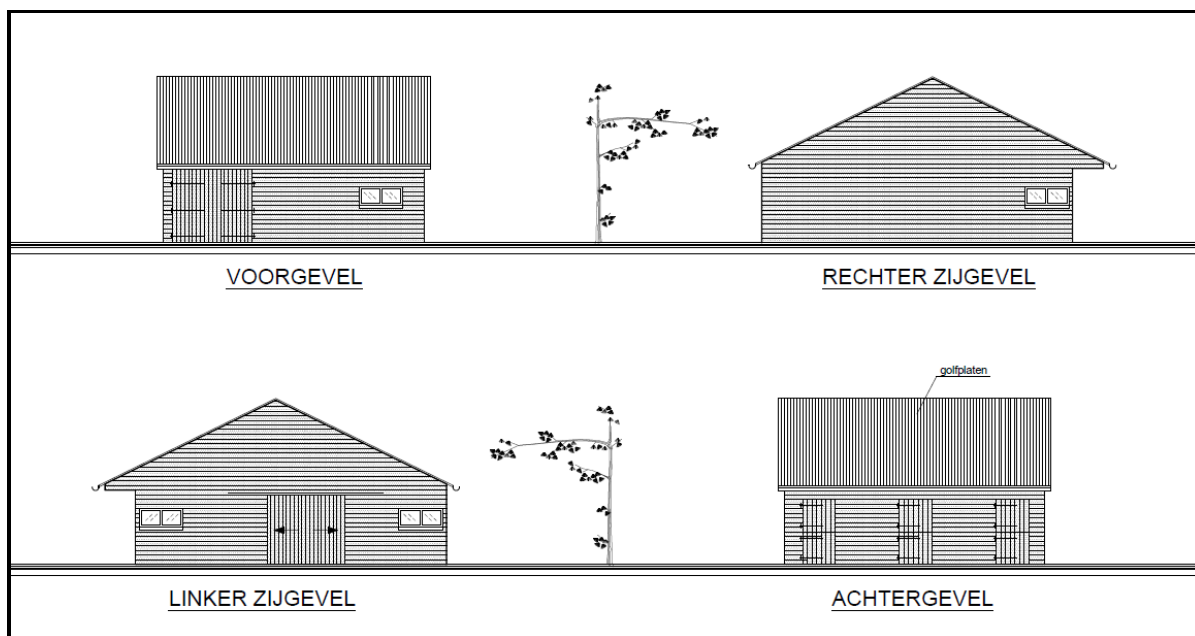
Het plangebied aan de Nieuwvlietseweg is kadastraal bekend (gedeeltelijk) als Oostburg, sectie R nummer 2172. Het perceel is gelegen tussen een lint van bestaande burgerwoningen. De woningen Nieuwvlietseweg 21, waartoe het plangebied behoort, grenst aan de westzijde. Nieuwvlietseweg 19 ligt aan de oostzijde. Tussen deze woning en het plangebied ligt een pad om de achterliggende landbouwgronden te bereiken. Aan de westzijde van het perceel betreft het in totaal 9 burgerwoningen in een lint en aan de oostzijde 6 burgerwoningen in een lint. Hoewel het perceel is gelegen in het Buitengebied van Sluis kan wel gesteld worden dat de omgeving wordt gekenmerkt door een gebied met een overwegend burgerwoningen.



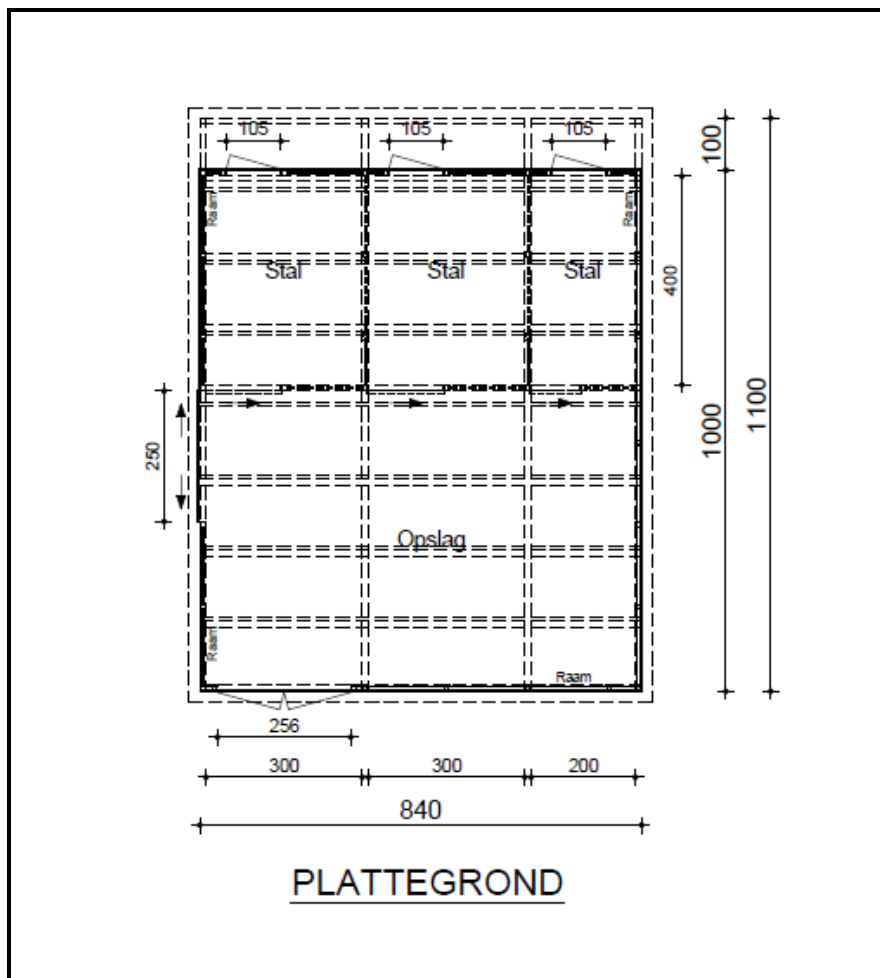
Figuur 1: Kadastrale kaart Nieuwvlietseweg Nieuwvliet (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

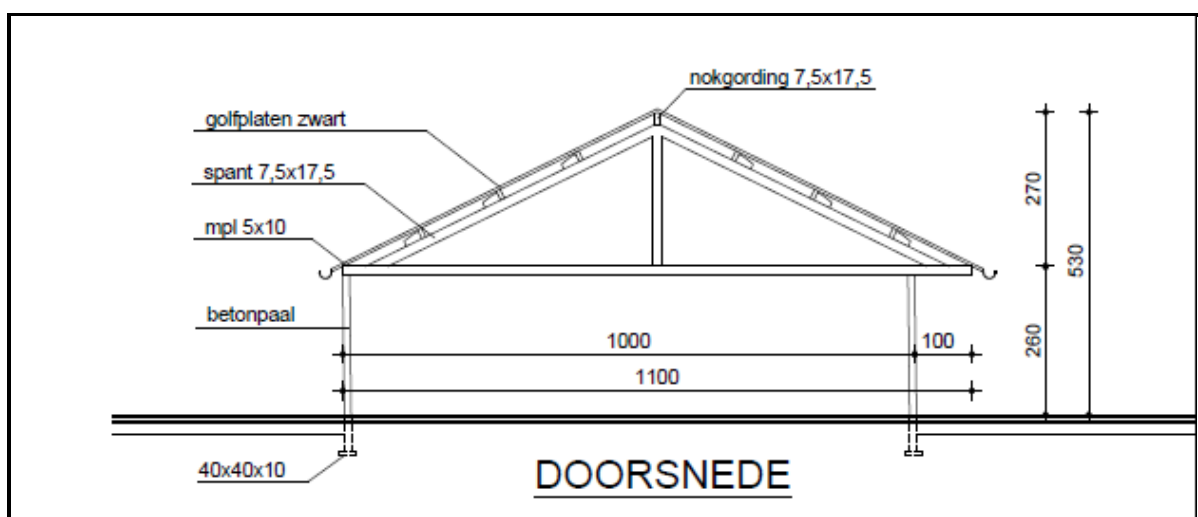
Het initiatief is erop gericht om op het perceel een bijgebouw te realiseren ten behoeve van de realisatie van extra opslag en drie kleine stallen (met afdak) waarin hobbymatig dieren worden gehouden. Het perceel heeft een groot oppervlak en de wens is om de dieren daar op het weiland te laten grazen. De schuur krijgt een natuurlijke uitstraling met houten rabatdelen en de kap is gemaakt van golfplaten. De totale oppervlakte bedraagt buitenwerks (inclusief overkapping) 92,4 m².



Figuur 2: Gevels nieuwe situatie



Figuur 3: Plattegrond nieuwe situatie



Figuur 4: Doorsnede nieuwe situatie

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. 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 het bijgebouw betreft een relatief kleine ingreep en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. Van deze onderwerpen is geen onderwerp van toepassing op deze ruimtelijke procedure.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het plan is in werking getreden op 7 november 2018. Hierna is het Omgevingsplan op bepaalde onderdelen nog herzien. In het Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. De provincie zet in op een goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied.

Voor wat betreft de bouw van bijgebouwen bij een woning zijn geen nadere eisen gesteld. Gemeentes hebben daarentegen wel concrete voorwaarden gesteld aan de maximale oppervlakte van bijgebouwen bij een burgerwoning in het buitengebied. De ontwikkeling voldoet aan deze kaders.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de kaarten behorend bij de Verordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebieden welke zijn benoemd dan wel aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en daarbij behorende kaartmaterialen.

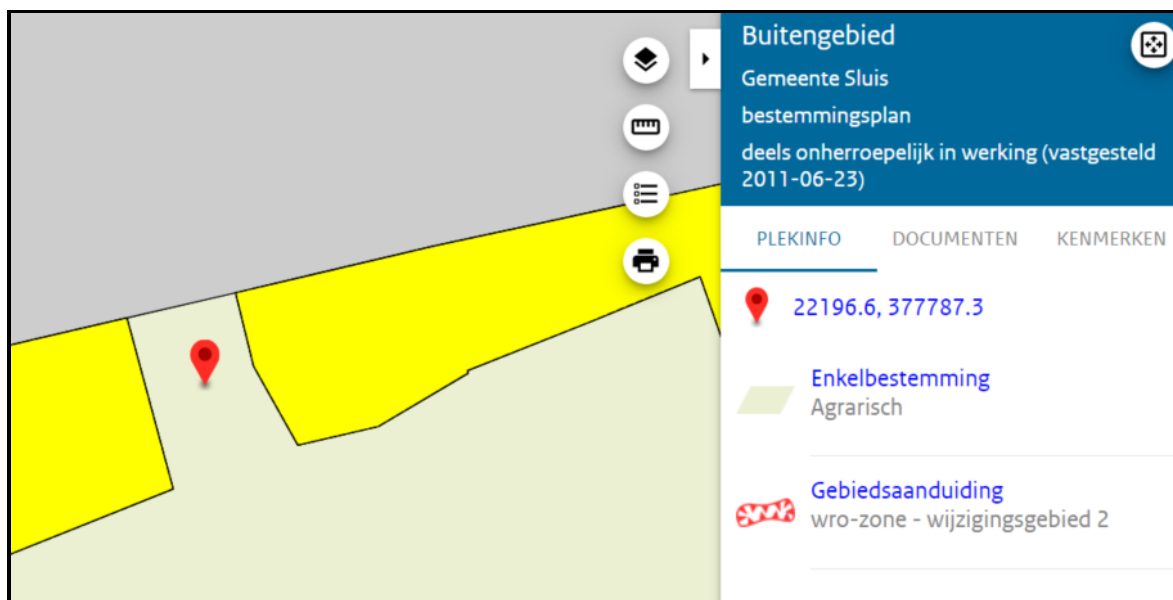
2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeenteraad van Sluis heeft op 17 december 2015 het visiedocument Krachtig Verbonden vastgesteld. In dit document heeft de gemeente verschillende visies samengevoegd tot een integrale beleidsvisie. Voor wat betreft woningbouw wordt onder andere geconcludeerd dat het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving steeds groter wordt. Aandacht voor beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kernen is hierbij van belang. Een hoogwaardige woongemeente waar de inwoners een kwalitatief goede woning hebben in een aantrekkelijke en toegankelijke woonomgeving en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving die toegankelijk is voor alle inwoners. De gewenste ontwikkeling betreft de bouw van een bijgebouw. De oppervlakte is passend binnen de regels welke de gemeente zelf stelt naar aanleiding van oppervlakte en hoogte. De gewenste ontwikkeling past binnen deze visie en voldoet aan de voorwaarden.

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming Agrarisch. Tevens is de gebiedsaanduiding wro – zone – wijzigingsgebied 2 opgenomen op de verbeelding. Deze aanduiding is met ingang van de 2^e herziening geschrapt.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het bijgebouw aan de Nieuwvlietseweg is niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening te realiseren. Om het initiatief mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. In een overeenkomst zullen de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

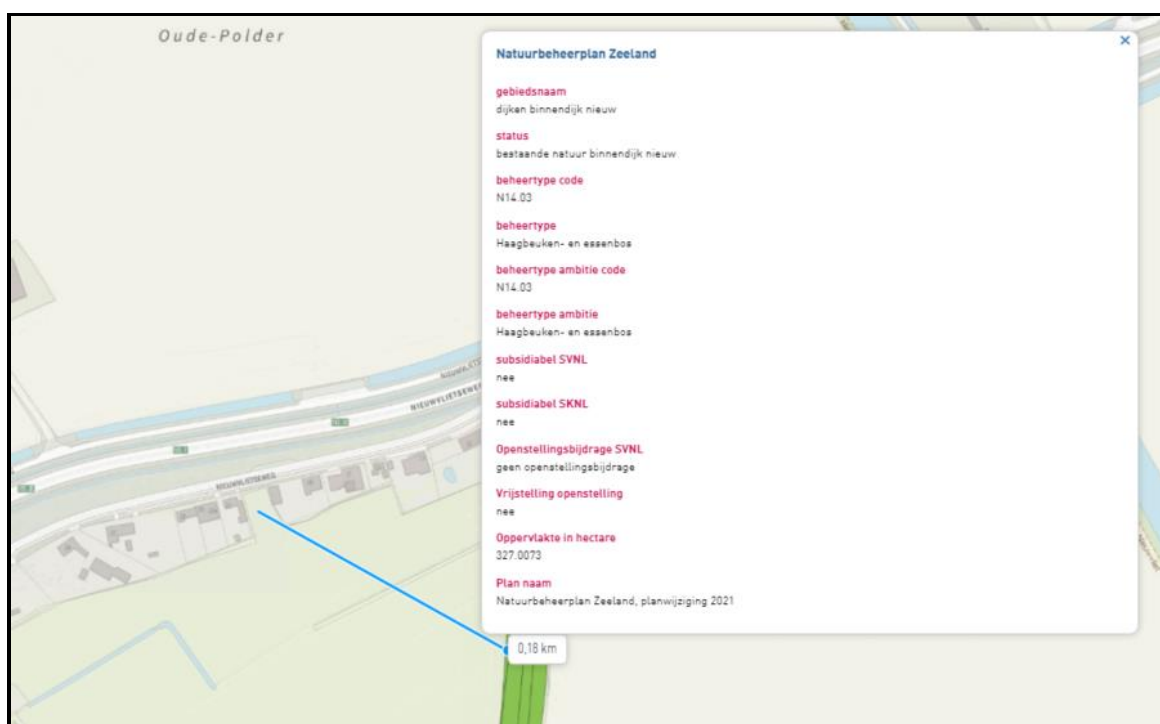
3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen

ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe bedraagt circa 2,7 kilometer. Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden, zie bijlage 1. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot dit gebied bedraagt circa 180 meter. Dit betreft het gebied Dijken Binnendijk Nieuw. Het natuurdoel op deze dijk is haagbeuken en essenbos. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



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 perceel is gelegen in het buitengebied en is bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. De omgeving wordt gekenmerkt door gemengd gebied, maar overwegend gekenmerkt door het lint aan burgerwoningen. De bouw van het bijgebouw resulteert niet in een verdichting die de overgang tussen de kern en het open omliggende landschap schade berokkent. Het betreft juist een duidelijke opvulling van het bestaande bebouwingslint.

Binnen en rondom het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische monumenten aanwezig. De bestaande lintbebouwing is een combinatie van oude en relatief nieuwe woningen en geeft geen blijk van cultuurhistorische waarden die schade zouden kunnen ondervinden van de realisatie van het bijgebouw.

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 ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is vervolgens doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied niet aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht, het SCEZ op de hoogte worden gebracht.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de plangebied verloopt via de parallelweg van de Nieuwvlietseweg (N675). De Nieuwvlietseweg is de verbindingsweg tussen de kernen Groede en Nieuwvliet. De Nieuwvlietseweg betreft een, met name in de zomerperiode, redelijk drukke doorgaande weg. Vanuit de kern Nieuwvliet zijn allerlei verbindingen mogelijk, naar Cadzand, Oostburg en Sluis. Vanuit Groede zijn de kernen Breskens en Schoondijke te bereiken. De Nieuwvlietseweg beschikt over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen. Het bijgebouw betreft een functie welke passend is bij een burgerwoning. Het bijgebouw biedt enkel ruimte voor opslag en stalling. Extra parkeerbehoefte is eveneens niet aan de orde. Er is geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

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

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een bijgebouw. In dit bijgebouw zijn niet voortdurend of nagenoeg voortdurend (meer dan 2 uur per (werk)dag) mensen aanwezig waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. In het geval grond vrijkomt bij de bouw van het bijgebouw en deze wordt naar buiten de inrichting afgevoerd, dan dient deze te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Nieuwvlietseweg en binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. Het bijgebouw is echter geen geluidsgevoelig object. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

De bouw van het bijgebouw valt onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen. Het bijgebouw is echter geen gevoelig object waardoor nader onderzoek naar externe veiligheid niet noodzakelijk is.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het bijgebouw betreft geen hindergevoelige functie waardoor er geen overlast wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijfsactiviteiten. Overigens zijn er in de omgeving enkel burgerwoningen gelegen en geen bedrijvigheid.

3.11 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(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>135</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>192</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Het plan bestaat uit de bouw van een bijgebouw behorende bij de naastgelegen burgerwoning. De uitbreiding van verhard oppervlak bedraagt 135 m² voor daken en 192 m² voor verharding. Dit vertaalt zich in een te realiseren waterberging van 327x0,147=48,07 m³. Hemelwater zal op natuurlijke wijze infiltreren op achterliggende percelen zijnde perceel nummers 2172 en 2173.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	0	135	1	dichte bodemverharding	0	192	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	0	135	1																		
dichte bodemverharding	0	192	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Hemelwaterafvoer zal worden geloosd op de verbrede sloot op de achterzijde van het perceel.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt niet gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Geen gevaren.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen sloten gelegen aan of rondom het plangebied. Wel op de achterzijde van het perceel.</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> 3 na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> 4 na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> 5 na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>1. Ja, bouwmaterialen worden aangevoerd via de parallelweg.</i> <i>2.Nee.</i> <i>3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i> <i>4.Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>5.Nee.</i>

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 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 moet 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. Onderhavig plan ziet niet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), waardoor er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden. Voor onderhavige ontwikkeling is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft planschade.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit

gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.