Sluis

Woning Mr. P.C. Hennequinstraat, Oostburg

Ruimtelijke onderbouwing

RBOI

adviseurs ruimtelijke ordening

Sluis

Woning Mr. P.C. Hennequinstraat, Oostburg

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie	**planstatus**	
identificatiecode:	datum:	status:
NL.IMRO.1714.oghen11-VG01	22-02-2013	definitief
projectnummer:		
200953.008738.00		
projectleider:	opdrachtgever:	
ing. J.A. van Broekhoven	Timmerbedrijf J. Dekker	

Inhoud

1. Inleiding **3**
1.1. Aanleiding en doel 3
1.2. Huidige situatie en omgeving 4
1.3. Voorgenomen woningbouwproject Mr. P.C. Hennequinstraat 4

2. Beleidskader **7**
2.1. Rijks- en provinciaal beleid 7
2.2. Gemeentelijk beleid 9
2.3. Conclusie 10

3. Sectorale toetsen **11**
3.1. Water 11
3.2. Archeologie 12
3.3. Ecologie 12
3.4. Bodemkwaliteit 14
3.5. Wegverkeerslawaai 14
3.6. Luchtkwaliteit 15
3.7. Bedrijven en milieuhinder 15
3.8. Externe veiligheid 16
3.9. Leidingen 16

4. Uitvoerbaarheid **17**
4.1. Financiële uitvoerbaarheid 17
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 17

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Mr. P.C. Hennequinstraat in Oostburg wil Timmerbedrijf J. Dekker een woning realiseren. De gemeente Sluis wenst medewerking te verlenen aan dit initiatief. De beoogde ontwikkeling past binnen de actuele gemeentelijke en provinciale beleidsinzichten voor Oostburg. De woning zal levensloopbestendig worden gebouwd waardoor hij geschikt is voor alle doelgroepen. In figuur 1.1. is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.

Figuur 1.1. Globale ligging plangebied (bron: maps.google.com)

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het planologisch mogelijk maken van dit woningbouwproject (de omgevingsvergunning maakt de bouw van de woning planologisch mogelijk, de ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning). Deze procedure voor de omgevingsvergunning wordt op basis van artikel 2.1. Algemene wet bepalingen omgevingsrecht gevoerd.

Het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is nodig omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met de voor betreffende gronden vigerende bestemmingsregeling zoals deze is vastgelegd in het bestemmingsplan Kom Oostburg (2008). Voor betreffende gronden geldt op grond van dat bestemmingsplan weliswaar een woonbestemming maar er is geen opgenomen bouwvlak voor een woning: ter plaatse is alleen bij een woning behorende erfbebouwing (tot een hoogte van 3 meter) mogelijk.

Figuur 1.2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kom Oostburg

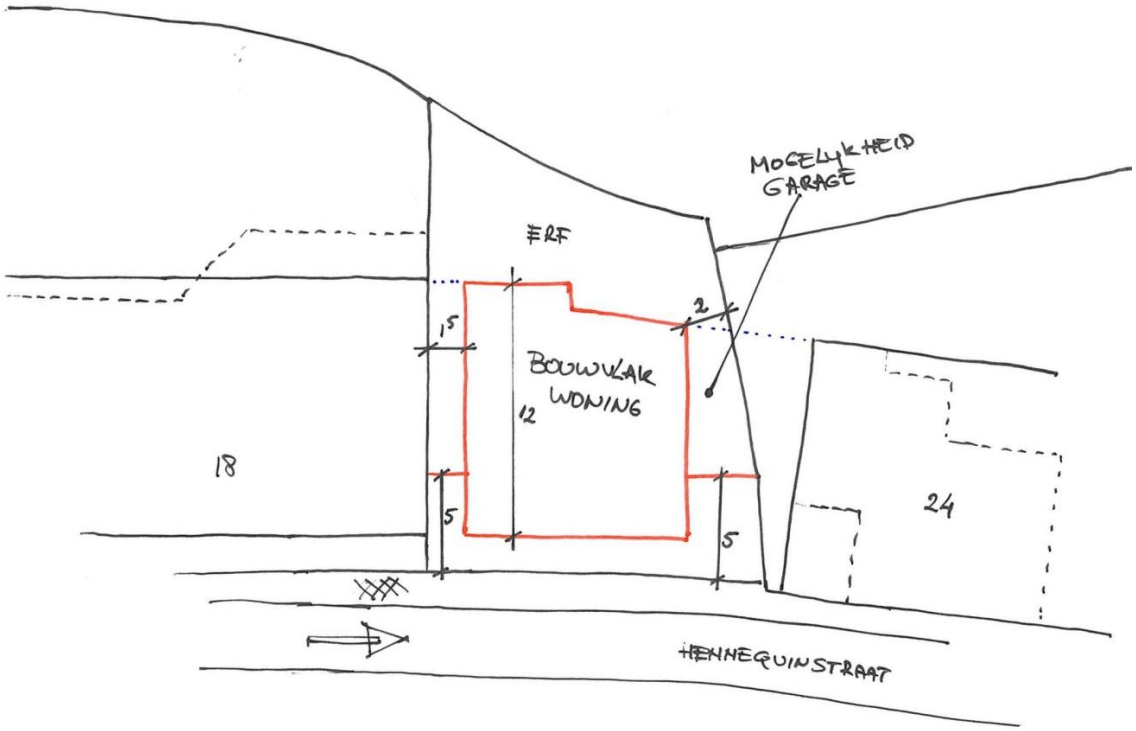
1.2. Huidige situatie en omgeving

Het plangebied omvat de projectlocatie, zijnde een braakliggend perceel tussen de panden Mr. P.C. Hennequinstraat 24 (een woning) en Mr. P.C. Hennequinstraat 18 (kantoor-woonpand). Schuin tegenover de projectlocatie bevind zich een parkeerterrein. De Mr. P.C. Hennequinstraat heeft een stedelijk karakter met een smal straatprofiel (éénrichtings-verkeer) en een grotendeels dichtbebouwd gevelbeeld. De aan deze straat aanwezige woningen bestaan (overwegend) uit twee bouwlagen met een kap. Ook het aangrenzende kantoorwoonpand heeft twee bouwlagen en een kap en is tot aan de perceelsgrens gebouwd. De westelijke van het perceel gelegen woning staat op enkele meters afstand van de perceelsgrens en is uitgevoerd in één bouwlaag met een kap.

1.3. Voorgenomen woningbouwproject Mr. P.C. Hennequinstraat

Het woningbouwproject omvat de realisatie van één levensloopbestendige woning.
In figuur 1.3 is een bouwvlak opgenomen welke de randvoorwaarden c.q. uiterste contouren aangeeft voor de beoogde woning. Het beoogde bebouwingsbeeld sluit aan op/houdt rekening met het stedelijk karakter van de Mr. P.C. Hennequinstraat en acht de gemeente stedenbouwkundig verantwoord. Aan de straatzijde is de voorgevelrooilijn gelijk aan de rooilijn van het naastgelegen kantoor-woonpand (nummer 18) geprojecteerd. Aan de achterzijde is

de begrenzing van het bouwvlak afgestemd op die van de achterste grenzen van de voor het kantoor-woonpand en woning nummer 24 op grond van bestemmingsplan Kom Oostburg uit 2008 geldende bouwvlakken. Er wordt uitgegaan van een maximaal toegestane goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter overeenkomstig de overwegend aanwezige bouwhoogten in deze straat. Erfbebouwing kan zoals op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds het geval is vanaf 5 meter uit de voorste perceelsgrens worden gerealiseerd. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1,5 meter. Aan de zijde van de naastgelegen woning (24) wordt in verband met de mogelijkheid voor een garage een enigszins grote afstand aangehouden tussen de woning en de perceelsgrens. Uit oogpunt van verkeer(sveiligheid) heeft het realiseren van een garage aan deze zijde de voorkeur: door de afstand tot de voorste perceelsgrens en de tapstoelopende vorm van het perceel aan deze zijde is naast voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een auto ook sprake van een goed zicht ten aanzien van het in- en uitrijden (waarborg voor zien en gezien worden). Ook wordt op deze wijze zoals beleidsmatig gewenst is, ruimtelijk kwalitatief een optimaal c.q. zorgvuldig ruimtegebruik van de kavel mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt voldoende ruimte geboden voor een levensloopbestendige woning, waarbij onder andere gedacht kan worden aan een woning met een slaapkamer en sanitaire voorzieningen op de begane grond.



Figuur 1.3. Bouwvlak beoogde woning

2. Beleidskader

2.1. Rijks- en provinciaal beleid

Structuurvisie infrastructuur & Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijke beleid van het rijk als opvolger van de Nota Ruimte (2004).

- In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor de omgeving van de Mr. P.C. Hennequinstraat of Oostburg geformuleerd.
- Wel zijn in de SVIR de dertien onderwerpen aangegeven die het rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is reeds een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hierna).

Nationaal Landschap
In de SVIR zijn gebieden aangewezen die internationaal zeldzaam/uniek zijn, of die kenmerkend zijn voor Nederland. Geheel West Zeeuws-Vlaanderen - dus ook het plangebied - is als Nationaal Landschap aangeduid.

- In de SVIR is aangegeven welke kernkwaliteiten West Zeeuws-Vlaanderen als gebied bezit. (Deze kwaliteiten zijn verder uitgewerkt in het Omgevingsplan Zeeland, zie paragraaf 2.1).
- Binnen Nationale Landschappen geldt behoud door ontwikkeling als uitgangspunt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt.

Nota Belvedère
Achtergrond van deze nota is dat cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend dienen te zijn bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Geheel West Zeeuws-Vlaanderen, waaronder ook het plangebied, is aangewezen als Belvedèregebied.
De provincie en gemeente dienen, door de cultuurhistorische waarden in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de ruimtelijke planvorming, zelf invulling te geven aan de beleidslijnen die het rijk door middel van de Nota Belvedère heeft uitgezet. De provincie Zeeland heeft dit vertaald in het Omgevingsplan Zeeland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Voor de ruimtelijke onderwerpen die de rijksoverheid van 'nationaal belang' acht, heeft de Minister van Infrastructuur & Milieu een beschermende regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van het Barro in acht te nemen. Voor de Mr. P.C. Hennequinstraat gelden geen bepalingen inzake woningbouw.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is het beleidsplan van de provincie Zeeland. Hierin staan de toekomstige ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving. In dit omgevingsplan staat duurzame ontwikkeling met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling centraal. Daarnaast geeft het Omgevingsplan aan dat het van provinciaal belang is dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en veranderingen van de bestaande woningvoorraad.

Voor voorliggend woningbouwproject is relevant dat in het Omgevingsplan Zeeland staat dat:

- de te bouwen woning bijdraagt aan doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling en de zorg voor kwetsbare groepen;
- woningen moeten energiezuinig, veilig, comfortabel, toegankelijk en levensloopbestendig gebouwd worden;
- zuinig ruimtegebruik, bundeling en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan centraal.

In het Omgevingsplan is voor onder meer woningbouw de duurzaamheidsladder geïntroduceerd. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat in een bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. De volgende stappen worden hiervoor uitgewerkt.

1. de ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio;
3. de locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Op dit moment is er nog geen regionaal woningbouwprogramma voor de regio Zeeuws-Vlaanderen. De realisatie van een woning aan Mr. P.C. Hennequinstraat kan doordoor nog niet getoetst worden aan een regionaal woningbouwprogramma. De woning wordt gebouwd te midden van andere woningen aan de Mr. P.C.Hennequinstraat (oftewel inbreiding). Door deze verdichting wordt goed gebruik gemaakt van beschikbare ruimte in bestaand stedelijk gebied. De woning draagt bij aan het patroon van organische groei van de kern. Door de realisatie van deze woning aan het bestaande stratenpatroon is sprake van een goede ontsluiting. De Mr. P.C.Hennequinstraat is tevens multimodaal ontsloten. Er bestaat de mogelijkheid om te ontsluiten per auto en per bus. De invulling van het plangebied met één woningen sluit zodoende aan op de doelstellingen uit het omgevingsplan.

West Zeeuws-Vlaanderen is aangeduid als Nationaal Landschap. Hier gelden dezelfde planologische ontwikkelingsmogelijkheden en beperkingen als in de rest van Zeeland.

Verordening Ruimte provincie Zeeland

Slechts een select aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in de verordening. Van gemeenten wordt een loyale bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen van het plan, ook ten aanzien van die onderdelen van het plan die niet in de verordening zijn opgenomen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Artikel 2.3

In het bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Het benutten van bestaande bebouwing;
- Ruimte voor ruimte regeling;
- Nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.

Het plangebied aan de Mr. P.C. Hennequinstraat is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. Hierdoor is artikel 2.3 niet van toepassing op het voorliggende project.

Er worden door het voorliggende bestemmingsplan geen nationale of provinciale belangen geschaad.

2.2. Gemeentelijk beleid

Voor nieuwe woningbouw geldt conform onze Structuurvisie 'Goed Leven' (vastgesteld 27 oktober 2011) het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt.

Structuurvisie 'Goed Leven'

In de structuurvisie Goed Leven van de gemeente Sluis geldt het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Uiteraard dient hierbij rekening te worden gehouden met gemaakte afspraken. Over de betreffende woning zijn in het verleden afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Zodoende kan in dit geval medewerking worden verleend voor het toevoegen van de woning.

Verevening

De structuurvisie vormt de basis voor de gemeentelijke bevoegdheden (afd. 6.4 Wro) voor verevening van bovenplanse kosten en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie geeft de verbanden aan tussen ontwikkelingen binnen de gemeente. Op basis hiervan kunnen vervolgens bij het aangaan van overeenkomsten over grondexploitatie in een gebied bepalingen worden opgenomen over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente.

Voor onderhavige bouwplan is het vereveningsprincipe van toepassing. De bijdrage die de initiatiefnemer betaalt, wordt gestort in het Fonds Woningbouwontwikkeling. Met dit fonds kan de gemeente de bestaande woningvoorraad herstructureren.

Woonvisie Sluis

De insteek van deze gemeentelijke woonvisie is om met gevarieerde nieuwbouw van woningen voor alle lagen van de bevolking (van starters tot senioren) in te spelen op de vraag van de inwoners. Voorkomen moet immers worden dat zij verhuizen omdat zij geen doorstroom- of groeimogelijkheden zien. Daarnaast is het beleid bedoeld om nieuwe inwoners van buiten de regio aan te trekken, waardoor de regio een extra economische impuls krijgt. Onlosmakelijk verbonden met de nieuwbouwplannen is de noodzaak tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Om dreigende leegstand aan de onderkant van de woningmarkt te voorkomen, moet tegelijkertijd de aanpassing van de bestaande woningvoorraad, door sloop en/of herstructurering, worden opgepakt.

De Woonvisie van de gemeente Sluis sluit aan bij de provinciale Woonvisie. In deze laatste visie staat min of meer verwoord dat de gemeenten meer mogelijkheden op het gebied van woningbouw krijgen. De gemeentelijke Woonvisie laat zien hoe Sluis met deze verruiming om wil gaan. In de provinciale Woonvisie word herstructurering en de verbetering van de integrale woonkwaliteit gestimuleerd. De interesse voor landelijk wonen is groot. Er is vooral vraag naar wat duurdere woningen in de koopsector. Een afgewogen woningbouwbeleid is nodig waarbij sprake is van een samenhang tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad.

Centrumdorps is het woonmilieu in Oostburg dat van toepassing is op de aangewezen woningbouwlocatie. Inbreidingslocaties hebben binnen de gemeente Sluis de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Aangezien de beoogde ontwikkeling een inbreidingslocatie betreft, voldoet de aanvraag aan die voorwaarde. Om te voldoen aan de woonbehoeften wil de gemeente inzetten op gedifferentieerde woningbouw. Op die manier wil men voorkomen dat bewoners uit de gemeente wegtrekken en tegelijkertijd potentiële bewoners van buiten de regio aantrekken. In de gemeente Sluis wonen relatief veel ouderen. De gemeente streeft daarom naar een 'meer passend woonproduct' voor ouderen. Speerpunt in de woonvisie Sluis met betrekking tot Oostburg is daarom:
Substantieel uitbreiden voorraad woningen voor ouderen (huur en koop) c.q. levensloopbestendig bouwen, mede gericht op bevorderen doorstroming uit bestaande huursector (o.a. ten behoeve van starters).

2.3. Conclusie

Beleidsmatig vormt de beoogde ontwikkeling van het woonperceel in Oostburg geen belemmering. Het hiervoor aangegeven relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid is in overeenstemming met de beoogde ontwikkeling. De volgende overwegingen zijn daarbij van belang.

- Inbreiding gaat vóór uitbreiding; het perceel van de beoogde ontwikkeling is gelegen in het woonmilieu centrumdorps, en valt daarmee onder een inbreidingslocatie.
- Er is sprake van levensloopbestendig bouwen.
- De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Structuurvisie 'Goed Leven'.
- Zuinig ruimtegebruik, bundeling en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan centraal.
- De realisatie van de woning betreft het nakomen van een in het verleden gemaakte afspraak.
- Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over het betalen van een bijdrage voor de investering in ruimtelijke kwaliteit.

3. Sectorale toetsen

3.1. Water

Voor ruimtelijke plannen is de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer.

Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

Het huidige watersysteem
De kern Oostburg ligt in het afwateringsgebied van het gemaal Braakman. Er is in het plangebied en directe omgeving geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ter plaatse geen problemen ten aanzien van wateroverlast bekend. Er is alleen oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een afwateringssloot die langs de Torenweidelaan in de richting van het buitengebied loopt.

Toekomstig watersysteem
Nagegaan is aan de hand van de watertoetscriteria of de beoogde uitbreiding strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Veiligheid (waterkering)	In en/of aangrenzend aan het perceel bevinden zich geen primaire of regionale waterkeringen.
Wateroverlast	Het verhard oppervlak zal toenemen met circa 200 m^2. Het bouwpeil dient aan te sluiten aan het gemiddelde bouwpeil in de omgeving. Overlast (inundatie) vanuit oppervlaktewater wordt niet verwacht. In de omgeving van de Mr. P.C. Hennequinstraat wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Hierdoor kan de woning aansluiten op het gescheiden stelsel en is compensatie in de vorm van waterberging niet nodig.
Riolering	Er dient een gescheiden stelsel vanuit het pand te worden aangelegd, dat kan worden aangesloten op het nieuw te leggen geschei-

	den riool vanuit de Torenweidelaan over ca. 35 m in de Hennequinstraat. Voor zowel de DWA als HWA aansluiting dient een aanvraagformulier bij de gemeente te worden aangevraagd en moeten aansluitkosten worden betaald.
Watervoorziening	De watervoorziening is niet in het geding.
Volksgezondheid	Niet van toepassing.
Bodemdaling	Bodemdaling zal niet optreden. Er vindt geen aanpassing van polderpeilen plaats.
Grondwateroverlast	Niet van toepassing.
Oppervlaktewaterkwaliteit	De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door de functiewijziging niet nadelig beïnvloed.
Grondwaterkwaliteit	Niet van toepassing.
Verdroging/natte natuur	Verdroging is niet aan de orde. Het plangebied grenst niet aan nat natuurgebied.
Onderhoud	Niet van toepassing.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de beoogde realisatie van een woning aan de Mr. P.C. Hennequinstraat niet strijdig is met waterdoelstellingen.

3.2. Archeologie

Het plangebied ligt op de provinciale Archeologische Monumenten Kaart binnen een kern van hoge archeologische waarde. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksverplichting.

In de Verordening interimbeleid archeologie Sluis is een vrijstelling opgenomen voor het uitvoeren van onderzoek. Voorwaarde voor vrijstelling is dat het verstoorbaar oppervlak niet groter is dan 50m².

Het plan bestaat om een plaatfundering met vorstranden toe te passen voor de woning. Uit de funderingstekening blijkt dat er circa 40m² verstoort wordt. Voorts hebben in de onmiddellijke nabijheid van dit perceel recentelijk – najaar 2011 – rioleringswerkzaamheden plaatsgevonden, waarbij archeologische inspecties zijn uitgevoerd. Tijdens deze inspecties zijn geen noemenswaardige archeologische resten aangetroffen. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

3.3. Ecologie

Ten behoeve van de realisatie van een woning aan de Mr. P.C. Hennequinstraat in Oostburg is ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Regelgeving
In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is aangegeven waaraan de beoogde ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van rijk en provincie.

Gebiedsbescherming
Regelgeving
Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) "Natuurbeschermingswet 1998" in werking getreden. De Europese regelgeving in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is nu geheel in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De ecologische hoofdstructuur is beschermd in het provinciale beleid.

Toetsing
In de directe omgeving zijn geen gebieden aangewezen of aangemeld die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998 of de ecologische hoofdstructuur.

Soortbescherming
Regelgeving
De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ruimtelijke onderbouwing van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van ruimtelijke onderbouwing niet in de weg staat.

Beschermde soorten
Tijdens het veldbezoek op 12 april 2011 en aan de hand van foto's is een indruk verkregen van de natuurwaarden in het plangebied. Het grasland en de beplanting zijn ongeschikt als groeiplaats van beschermde plantensoorten. Het gebied vervult een functie als leefgebied voor algemene soorten zoogdieren (mol, huisspitsmuis en veldmuis).

Beoordeling
De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het project (bouwrijp maken en bouwwerkzaamheden) kunnen leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden. De beschermde natuurwaarden van het plangebied staan allen vermeld op tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Er is geen ontheffing nodig voor de soorten uit categorie 1 (algemene soorten) daar er voor deze soorten een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.

Het toekomstig gebruik van het plangebied zal niet leiden tot verstoring van beschermde natuurwaarden in de omgeving. In de huidige situatie wordt het gebied al intensief gebruikt en door de ligging midden in de bebouwde kom zijn er geen kwetsbare natuurwaarden in de directe omgeving aanwezig.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Zorgvuldig handelen is

gericht op het voorkomen van onnodige slachtoffers (ook als voor deze soorten een vrijstelling geldt). Het is dan ook wenselijk om het terrein frequent te maaien en het maaisel af te voeren. Hierdoor wordt het gebied minder geschikt als leefgebied voor kleine zoogdieren en broedvogels. Deze zullen wegtrekken of zich niet vestigen. De kans op het onbewust doden van deze toch (algemene) dieren is daardoor duidelijk geringer en hiermee kan worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische hoofdstructuur geen beletsel vormen voor de ontwikkeling.

3.4. Bodemkwaliteit

Toetsingskader
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 plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderzoek
Door Grond-, Gewas-, en Milieulaboratorium Zeeuws-Zeeland b.v. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[1)]. De conclusies uit het bodemonderzoek zijn als volgt. In de sterk puinhoudende bovengrond (MM01) worden licht verhoogde concentraties cadmium, koper, kwik, lood, zink en PAK (som 10) aangetroffen. In de sterk puinhoudende ondergrond (MM02) worden licht verhoogde concentraties kwik, lood, zink en Pak (som10) geconstateerd. Het grondwater uit peilbuis P1 (boring 1) bevat licht verhoogde concentraties barium en molybdeen.

Conclusie
Op basis van dit verkennend bodemonderzoek kan geconstateerd worden dat vervolgonderzoek en nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk zijn. Er zijn met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu.

3.5. Wegverkeerslawaai

Toetsingskader
Ten behoeve van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is onderzoek naar wegverkeerslawaai verplicht. Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidsgevoelige functie aangemerkt en moeten voldoen aan de normen die zijn gesteld in deze Wgh. Voor akoestisch onderzoek dient de geluidsbelasting te worden berekend met een tijdshorizon van minimaal 10 jaar. Derhalve is de geluidsbelasting beoordeeld voor het jaar 2021.

1) Eindrapport verkennend bodemonderzoek Mr. P.C. Hennequinstraat (ong.) te Oostburg, projectnr. 11A0780, 5 augustus 2011.

Geluidszones langs wegen
Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wgh geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/uur-gebieden. Binnen de geluidszone van een weg moet de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere woningen) aan bepaalde wettelijke normen te voldoen.

De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan:
'het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens' (artikel 1 Wgh).

Er zijn geen gezoneerde wegen waarvan de geluidszone over de beoogde ontwikkeling valt.

30 km/uur gebieden
Zoals uit het voorgaande wordt geconcludeerd geldt voor straten die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied (gedezoneerde wegen) geen wettelijke geluidszone en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai in nieuwe situaties op grond van de Wgh niet verplicht.

Conclusie
Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.6. Luchtkwaliteit

Ter plaatse van de beoogde woning kan op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu; RIVM) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof op basis van de wet luchtkwaliteit onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2015, 2020 en 2030 voorspelt geen overschrijding (gebaseerd op geodata van het rivm, mei 2011). Op basis van het *Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)* en de ingevulde NIBM-tool is tevens geconcludeerd dat de ontwikkeling (door de beperkte omvang) in niet betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Berekeningen zijn gelet op het voorgaande achterwege gelaten.

3.7. Bedrijven en milieuhinder

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieuhinderlijke bedrijven.
Er zal dan ook geen milieuhinder worden ondervonden van de bouw van de woning of omgekeerd.

3.8. Externe veiligheid

In het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar het aspect externe veiligheid. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen risicovolle bedrijven. Ook vindt in de nabijheid van het projectgebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie
Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het project niet in de weg staat.

3.9. Leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante solitaire leidingen en geen leidingstroken, hoogspanningsverbindingen en optisch vrije paden voor telecommunicatieverbindingen aanwezig waarmee in een ruimtelijke onderbouwing rekening moet worden gehouden. Dienaangaande zijn er dan ook geen belemmeringen voor de in het plangebied aanwezige functies.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling is een bouwplan op basis van artikel 6.2.1 Bro. Voor deze ontwikkeling dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Hiervan kan worden afgeweken door de gemeentelijke kosten door middel van een anterieure overeenkomst af te dekken.

De gemeente is van mening dat er geen belemmeringen zijn aangaande de financiële uitvoerbaarheid. De voorgenomen ontwikkeling wordt geheel bekostigd door de initiatiefnemer (dit betreffen alle kosten die vallen onder artikel 6.13 Wro jo. 6.2.4 Bro). De gemeentelijke kosten bestaan voornamelijk uit kosten voor planbegeleiding en publicaties. Daarnaast is het niet uitgesloten dat belanghebbenden een claim op planschade op grond van artikel 6.1 Wro indienen.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van de gemeentelijke kosten is op die manier anderszins verzekerd, zodat dit geen reden vormt tot het opstellen van een exploitatieplan.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Het plan is in het kader van dit overleg toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland
- Waterschap Scheldestromen

Van de Provincie Zeeland is de volgende reactie ontvangen.

Samenvatting:
In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat de verstoorde oppervlakte dieper dan 40 cm onder maaiveld minder dan 50m^2 is. Niettemin vindt er wel afdekking van archeologische resten plaats, die hierdoor kunnen uitdrogen. De Provincie Zeeland vraagt zich af of door de plaatfundering geen zetting in de ondergrond plaatsvindt, waardoor archeologische resten beschadigd kunnen raken.

Beantwoording
In afwachting van een definitief vast te stellen beleid door de gemeenteraad geldt het interimbeleid. Indien in dit geval de verstoring geen grotere oppervlakte heeft dan 50m^2, is geen voorafgaand archeologisch onderzoek vereist. Het totaal te bebouwen oppervlak is zodoende

niet van belang, maar enkel het verstoorbaar oppervlak. In onderhavige situatie bedraagt de verstoring minder, omdat de oppervlakte van de funderingssleuven kleiner is dan 50m^2. Of door afdekking eventuele archeologische resten beschadigd worden, is dan niet aan de orde.

Verder hebben in de onmiddellijke nabijheid van dit perceel recentelijk (najaar 2011) rioleringswerkzaamheden plaatsgevonden, waarbij archeologische inspecties zijn uitgevoerd. Tijdens deze inspecties zijn geen noemenswaardige archeologische resten aangetroffen. Derhalve achten wij de kans klein dat op het genoemde perceel archeologische resten aanwezig zijn.

Conclusie
De overleg reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de ruimtelijke onderbouwing.