

Wijzigingsplan Brierversweg 22 en 22A te Eede

Toelichting

Wijzigingsplan Brierversweg 22 en 22A te Eede

Toelichting

Plantype : Wijzigingsplan
Rapporttype : Toelichting
Planidentificatie :
Status : Vastgesteld
Datum : 19 maart 2013

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
3. Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1. Omgevingsplan Zeeland 2006-2012	10
3.2.2. Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (ontwerp)	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.4 Conclusie	14
4. Sectorale toetsen	15
4.1 Bodem	15
4.2 Water	15
4.3 Ecologie	15
4.4 Archeologie	16
4.5 Geluid	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Milieukwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen	20
5. Bestemmingsregeling	22
6. Economische uitvoerbaarheid	24
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Bijlagen	26
1. Standaard Rekenmethode I (Geluid)	

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Brieversweg 22 is gelegen in het buitengebied van de kern Eede, in de buurtschap “Vuilpan”. Het perceel vormt samen met Brieversweg 22A één bedrijfslocatie waar een transportbedrijf is gevestigd. De bedrijfswoning is gesitueerd op Brieversweg 22 en de bedrijfsloods op het adres Brieversweg 22A. In 2008 zijn de meeste bedrijfsactiviteiten verplaatst naar het nieuw opgerichte bedrijfspand op het bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede. De loods aan de Brieversweg heeft tot op heden nog steeds een opslagfunctie maar is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet langer noodzakelijk. Beoogd wordt om de bedrijfsactiviteiten aan de Brieversweg in zijn geheel te beëindigen, de loods te slopen en in ruil hiervoor een extra woning te realiseren. Bestemmingsplanmatig is de realisatie van een extra woning mogelijk door gebruik te maken van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

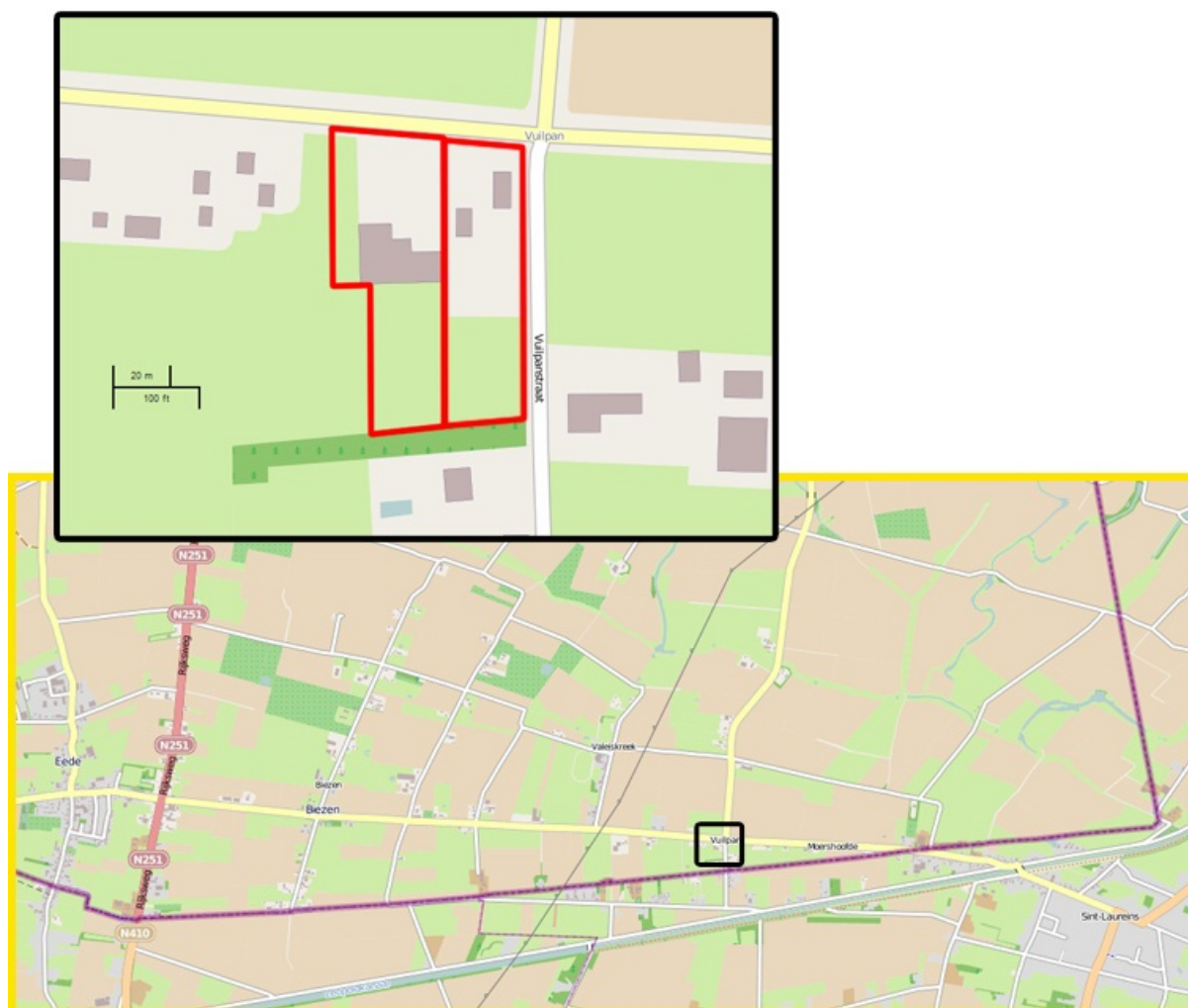
Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een extra woning juridisch en planologisch te regelen.

De bedrijfsbeëindiging van het transportbedrijf is immers een sanering van een ongewenste functie in het buitengebied. Dit betekent een ruimtelijke kwaliteitswinst. Gelet hierop is het mogelijk om na beëindiging van de ongewenste bedrijfsfunctie de bestaande bedrijfsloods te slopen en in ruil hiervoor naast de bestaande woning op het perceel Brieversweg 22 een extra woning op het perceel 22A te realiseren. De realisatie van een woning in ruil voor de thans aanwezige detonerende bebouwing is duidelijk een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering.

Het onderhavige wijzigingsplan is opgesteld om gebruik te kunnen maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Eede in het buurtschap “Vuilpan” en ligt aan de Brierversweg, een doorgaande weg van Eede richting het Belgische Sint-Laureins.



Figuur 1.1 Planlocatie
www.openstreetmap.org
 © OpenStreetMap-auteurs, CC BY-SA

1.3 Leeswijzer

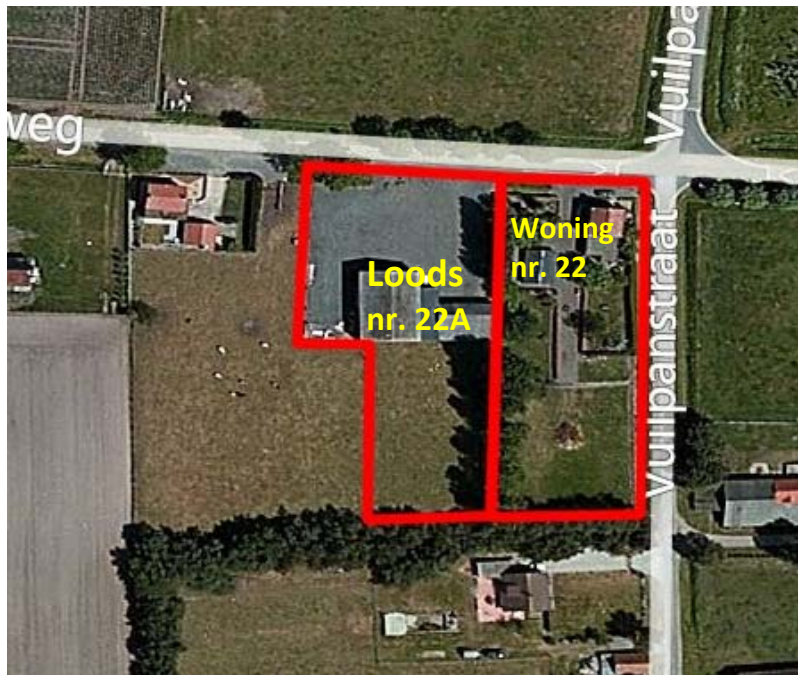
De toelichting van het wijzigingsplan 'Brierversweg 22 en 22A te Eede' is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is zowel de bestaande als de toekomstige situatie omschreven. Hoofdstuk 3 laat zien dat het voorgenomen bouwplan past binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De sectorale toetsing aan de wettelijke eisen ten aanzien van natuur en milieu vindt plaats in hoofdstuk 4. Vervolgens is in hoofdstuk 5 de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot is in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit de percelen Brieversweg 22 en 22A; deze percelen vormen samen een bedrijfslocatie (transportbedrijf). De bedrijfswoning is gelegen aan het adres Brieversweg 22, tevens woonadres van de eigenaar van het bedrijf, en de bedrijfsloods is gesitueerd aan het adres Brieversweg 22A.

De onderstaande luchtfoto geeft een beeld van het plangebied.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied (bron: www.bing.com/maps)

De loods wordt gebruikt als opslagruimte; er vinden verder geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het bedrijf is in 2008 verplaatst naar het bedrijventerrein De Vlasschaard waarna de activiteiten op de oude locatie zich hebben beperkt tot opslag. Er is sprake van achterstallig onderhoud. Door de onderhoudsachterstand en het uiterlijk van de loods (asbest dakbedekking en de wanden deels metselwerk, deels damwand platen) is er sprake van een negatieve ruimtelijke uitstraling.



2.2 Toekomstige situatie

Door de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar de nieuwbouwlocatie op het bedrijventerrein De Vlaschaard te Eede is de bedrijfseconomische noodzaak voor het behoud van deloods aan de Brieversweg komen te vervallen.

In de toekomstige situatie zullen de bedrijfsactiviteiten in het plangebied komen te vervallen. De bedrijfswoning op het adres Brieversweg 22 wordt omgezet in een burgerwoning en zal als woonadres behouden blijven. De bedrijfsloods op nr. 22A zal in zijn geheel worden gesloopt en in ruil hiervoor wordt op dit adres een extra woning gerealiseerd.

De toevoeging van een extra woning zal weinig verandering geven in het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. Op het eigen terrein wordt voorzien in de benodigde parkeerruimte.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk stelt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

In de gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Het initiatief past binnen de doelen uit de SVIR, waarbij gemeenten de ruimte krijgen voor kleinschalige groei en een zorgvuldig gebruik van de ruimte centraal staat. Met het initiatief wordt voldaan aan de bestaande woonwensen namelijk aan de vraag naar landelijk wonen en door het in ruil hiervoor slopen van detonerende bedrijfsbebouwing in combinatie met het beëindigen van een ongewenste functie in het buitengebied sluit het initiatief aan op het nationaal ruimtelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Ambities om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de (woon)consument, het realiseren van een gematigde bevolkingsgroei door het bevorderen van woonmigratie en de inzet op een wooneconomie maken het noodzakelijk dat overheden gunstige voorwaarden scheppen voor marktpartijen om te kunnen bouwen. Om de woonmigratie te bevorderen is het nodig dat kwaliteit geleverd wordt, vooral daarmee kunnen (woon)consumenten van buiten Zeeland verleid worden in Zeeland te komen wonen. De stedelijke gebieden zijn primair aangewezen om deze groei op te vangen. Daarnaast kunnen extra bouwmogelijkheden in het buitengebied woonmigratie bevorderen.

Voor de provincie is het toepassen van het principe van verevening voorwaarde en uitgangspunt bij een aantal nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Het principe van verevening is van toepassing bij de ontwikkeling van nieuwe en uitbreiding van bestaande rode functies op locaties die tot dan toe een andere bestemming hadden. Hierbij gaat het veelal om ontwikkelingen in het landelijk gebied zoals recreatieve ontwikkelingen, wonen in het landelijk gebied, niet-agrarische bedrijvigheid en niet grondgebonden agrarische bedrijvigheid.

Wonen in het landelijk gebied

De positie en functie van het landelijk gebied veranderen. Steeds meer boeren beëindigen hun bedrijfsactiviteiten en voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning en/of bedrijfspand. De woonfunctie kan bij deze ontwikkelingen een belangrijke kostendrager zijn voor het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied waardoor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt kan worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden en versterkt. Tegelijkertijd kan door het toestaan van een woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen en kan tevens woonmigratie gestimuleerd worden.

In het landelijk gebied kunnen de volgende mogelijkheden onderscheiden worden waar wonen mogelijk gemaakt kan worden:

- nieuwe landgoederen
- landelijke bebouwingsconcentraties c.q. buurtschappen
- woonparken
- vrijkomende (agrarische) bebouwing/bouwkavels

Landelijke bebouwingsconcentraties

In landelijke bebouwingsconcentraties of buurtschappen mogen nieuwe woningen worden toegevoegd mits dit stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Uitgangspunt vormt het bestaande stratenpatroon waaraan, ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen, geen nieuwe straten toegevoegd mogen worden. Tevens dient een investering in de omgevingskwaliteit plaats te vinden.

Het plangebied bevindt zich in het buurtschap "Vuilpan". Door het slopen van de detonerende bedrijfsbebouwing en te vervangen door een woning wordt voldaan aan de vereiste van de stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde. Het beëindigen van

een ongewenste functie in het buitengebied (transportbedrijf) vormt de investering in de omgevingskwaliteit. De planlocatie is gelegen aan een bestaande doorgaande weg die twee woonkernen met elkaar verbindt.

Woonparken

Bij de ontwikkeling van woonparken dient sprake te zijn van een win-win situatie. Dit houdt in dat in ruil voor de realisatie van een woonpark ter plaatse (of elders) een fysiek probleem moet worden opgelost. Bij problemen valt te denken aan vrijkomende terreinen en/of bebouwing die hun (agrarische) functie hebben verloren of aan sanering van niet in het landelijk gebied passende functies zoals een transportbedrijf.

Hoewel het initiatief de realisatie van één extra woning betreft en er dus geen sprake is van een woonpark, sluit het initiatief wel aan bij voornoemd gedachtegoed.

Vrijkomende (agrarische) bebouwing

Bij het omzetten van vrijkomende (agrarische) bebouwing in een woonfunctie wordt onderscheid gemaakt in beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en niet beeldbepalende bebouwing.

Als huis en schuur niet als beeldbepalende bebouwing wordt aangemerkt en bovendien een detonerend karakter heeft, mag dit gesloopt en vervangen worden door een compensatiewoning mits het totale bouwvolume vermindert. In de regel gaat het hierbij om één hoogwaardige compensatiewoning. Alleen in uitzonderingsgevallen, wanneer het gaat om een uitzonderlijke omvang van te slopen bedrijfsgebouwen kan het gaan om twee of maximaal drie woningen.

De bedrijfsloods kan worden aangemerkt als niet-beeldbepalende vrijkomende bebouwing en heeft een sterk detonerend karakter. Door deze loods te slopen kan één compensatiewoning worden gerealiseerd. Het totale bouwvolume vermindert hierdoor drastisch. Het huidige bouwvolume van de loods bedraagt immers ruim 2.900 m³.

Het principe van verevening

Het principe van verevening wil zeggen dat een 'rode' ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Sloop van niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waaronder voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Om dit te bevorderen zal er in ruil voor de sloop ruimte worden geboden voor de bouw van een kwalitatief hoogwaardige (compensatie)woning. Dit wordt ook de ruimte-voor-ruimte benadering genoemd waarbij de verevening plaatsvindt door de sloop van de niet beeldbepalende bedrijfsbebouwing wat een verbetering betekent van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

3.2.2. Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (Ontwerp)

Op 20 maart 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Ontwerp Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld en vrijgegeven voor de inspraak. In dit ontwerp plan staat het voorstel van het college voor het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat betekent dit veel ruimte voor

economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Landelijk gebied

De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt. Tegelijkertijd kan door toestaan van de woonfunctie tegemoet gekomen worden aan de vraag naar landelijk wonen. Uitgangspunt is dat wonen in het landelijk gebied géén doel op zich is, maar in het teken staat van bovenstaande ontwikkelingen. Beperkte aantallen nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied zijn mogelijk binnen de regionale planning. De agrarische functie van het buitengebied mag hierdoor niet belemmerd worden. De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Hierbij worden drie principes onderscheiden:

1. Het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood).
2. Ruimte voor ruimte.
3. Nieuwe bebouwing (rood voor groen)

In onderhavige situatie is sprake van het tweede principe, de ruimte-voor-ruimte regeling. Met de ruimte-voor-ruimte regeling kunnen ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied worden gesaneerd in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte (bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie). Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Hiermee wordt tevens aan het vereveningsprincipe voldaan.

Het slopen van de detonerende bedrijfsbebouwing, het saneren van de bedrijfsfunctie en het in ruil hiervoor realiseren van één compensatiewoning levert een aantoonbare meerwaarde op voor het landschap. Het initiatief past zodoende binnen het nieuwe provinciale (Ontwerp) Omgevingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Goed Leven'

De Structuurvisie 'Goed Leven' is in oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis.

Ten aanzien van wonen wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in Sluis, door het afstemmen van de woningvoorraad op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners en de veranderende bevolkingssamenstelling en omvang. Uitgangspunten hierbij zijn:

- geen toename van het aantal (reguliere) woningen;
- verbeteren van de woon- en leefomgeving.

Het algemene uitgangspunt hierbij is dat nieuwbouw van woningen alleen toegestaan is wanneer minimaal hetzelfde aantal bestaande woningen wordt gesloopt. Bestaande woningbouwplannen, die een uitbreiding van de woningvoorraad inhouden en waarover bindende afspraken zijn gemaakt, worden indien mogelijk volledig geschrapt (geen markt) of worden aangepast (minder woningen – meer kwaliteit). Uiteraard dient hierbij rekening te worden gehouden met gemaakte afspraken.

Uitzondering op deze regeling is wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare kwaliteitsimpuls (ruimtelijk en/of milieukwaliteit, herstel cultuurhistorische waarden). Voorbeelden hiervan zijn de ruimte voor ruimte regeling en het toestaan van extra wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, beide mogelijkheden zijn middels een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen. Het onderhavige bouwplan past derhalve binnen de gemeentelijke Structuurvisie.

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied Brierversweg 22 en 22A valt onder het regime van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierin is het bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Transportbedrijf'. Woningen zijn derhalve niet rechtstreeks toegestaan. Het voorgenomen initiatief is in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 3.1 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het artikel 12.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' biedt echter een wijzigingsmogelijkheid voor het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen ten behoeve van de realisering van 1 extra woning. Hieraan zijn voorwaarden gekoppeld. Uit onderstaande toetsing aan deze voorwaarden blijkt dat het voorgenomen bouwplan voldoet aan de wijzigingsregels.

12.6.3 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging Brieversweg

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming Bedrijf van de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 5' wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste twee;
In de bestaande situatie is er 1 bedrijfswoning gesitueerd in het bestemmingsvlak. Het planvoornemen betreft de realisatie van één extra woning, waardoor het maximum aantal woningen niet wordt overschreden.
- b. de bedrijfsbebouwing wordt geheel gesloopt en bijlage 3 wordt overeenkomstig aangepast;
Het planvoornemen betreft de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing. Daarnaast worden ook alle bedrijfsactiviteiten beëindigd zodat het bedrijf Brieversweg 22 uit bijlage 3 kan worden verwijderd.

- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
De naastgelegen percelen hebben de bestemming Wonen. Het planvoornemen betreft het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen. Deze wijziging leidt dus niet tot aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' wordt verwijderd.
zie onder b

3.4 Conclusie

Zowel het rijk, de provincie als de gemeente zetten in op het verbeteren van de kwaliteit van het wonen, door het afstemmen van de woningvoorraad op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners en de veranderende bevolkingssamenstelling en omvang. Tevens wordt wonen in het landelijk gebied gestimuleerd als dit een stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde betekent en gepaard gaat met een investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Gelet daarop sluit onderhavig initiatief volledig aan op nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen zodat één extra woning kan worden gerealiseerd. Aangetoond is dat het initiatief past binnen de regels die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld.

4. Sectorale toetsen

4.1 Bodem

Op 16 oktober 2000 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium 'Zeeuws-Vlaanderen', Projectnummer 4783.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Nadat het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden hebben er ter plaatse geen bodemverontreinigde activiteiten meer plaatsgevonden. Daarom kan geconcludeerd worden dat in de onderhavige situatie geen actuele risico's voor de volksgezondheid bestaan.

4.2 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Thans in de waterparagraaf juridisch vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Het bestemmingsvlak op het perceel Brieversweg 22A is geheel bebouwd dan wel verhard. Door de nieuw te realiseren woning zal er geen toename zijn van het bebouwd dan wel verhard oppervlak. Er dienen geen extra maatregelen genomen te worden ten aanzien van waterberging.

In het betreffende gebied ligt drukriolering. Het hemelwater, dat in principe schoon is, wordt rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater. Voor de vuilwaterafvoer moet een nieuwe aansluiting worden gemaakt op het bestaande riool naar het rioolgemaal nabij Brieversweg 20.

4.3 Ecologie

In deze paragraaf is de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Flora- en faunawet (soortbescherming)

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet heeft als doel een aantal inheemse dier- en plantensoorten te beschermen. Handelingen die schadelijk kunnen zijn voor deze dier- en plantensoorten zijn verboden.

Het bestemmingsvlak in het plangebied is volledig verhard. Er bevinden zich geen plantensoorten in of op de gevels van de loods. In en rondom de loods bevinden zich tevens geen nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen van bijvoorbeeld uilen of vleermuizen. Van aantasting, verontrusting of verstoring van beschermde dier- en plantensoorten zal dan ook geen sprake zijn. Om deze reden vormen flora- en fauna-aspecten geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied in de omgeving (het Groote Gat in Oostburg) bedraagt ca. 8 km. De impact van het bouwplan is zo minimaal en de afstand zo groot, dat verstoring van dit Natura 2000-gebied niet aan de orde is. Verder ligt het plangebied op circa 1000 meter afstand tot gebieden die deel uitmaken van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit betreffen de Eekloosche Watergang en de St. Kruispolder. Ingevolge het provinciale beleid (Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland) dient binnen een afstand van 100 meter vanaf het natuurgebied een afweging plaats te vinden. Voor onderhavig initiatief is deze afweging niet noodzakelijk, de openheid van het gebied komt niet in het geding en zal geen invloed hebben op verstoring van de natuurgebieden. Een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet hoeft niet te worden aangevraagd.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen

worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Het plangebied is op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het op 23 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied heeft het plangebied de bestemming Waarde Archeologie -2. De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Het artikel 35.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' geeft de bouwregels aan die voor het plangebied gelden:

35.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen ten behoeve van de aldaar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - o de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - o de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - o vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - o een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 - o een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, namelijk op 21 juni 2012, heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis de “Verordening interimbeleid archeologie Sluis” vastgesteld. Artikel 2 van deze verordening bepaalt dat – indien de gemeente de bevoegde overheid is – in een aantal gevallen sprake is van vrijstelling van onderzoeksplicht voor de voorgenomen activiteit. Bij terreinen die liggen in een IKAW-gebied met een hoge verwachtingswaarde geldt een vrijstelling tot een oppervlakte, kleiner of gelijk dan 250 m².

Het voorgenomen initiatief betreft de realisatie van 1 woning. Ingevolge de geldende bepalingen in het bestemmingsplan Buitengebied voor de bestemming Wonen mogen woningen worden gerealiseerd tot maximaal 1.000 m³ en bijgebouwen tot maximaal 60 m². De totale oppervlakte van de te realiseren bebouwing (hoofdgebouw + bijgebouw) zal derhalve nooit groter zijn dan 250 m².

Conclusie is dat voor het initiatief sprake is van vrijstelling van de onderzoeksplicht.

4.5 Geluid

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Een weg in buitenstedelijk gebied, bestaande uit een of twee rijstroken heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot 250m aan weerszijden van de weg. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

De ontwikkeling betreft de nieuwbouw van een woning in de plaats van een te slopen bestaande loods. Het plangebied valt binnen de geluidszone van deze weg, waardoor akoestisch onderzoek voor deze weg noodzakelijk is. Op de Brieversweg geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Het betreft een tweerichtingsweg in het buitengebied zonder fietsvoorzieningen.

Aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder

Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen ten gevolge van gezoneerde wegen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld.

Om geluidsbelasting ten gevolge van verkeerslawaaai te berekenen is gebruik gemaakt van de Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (zie bijlage 1).

Afstand tot de as van de weg 10 meter:

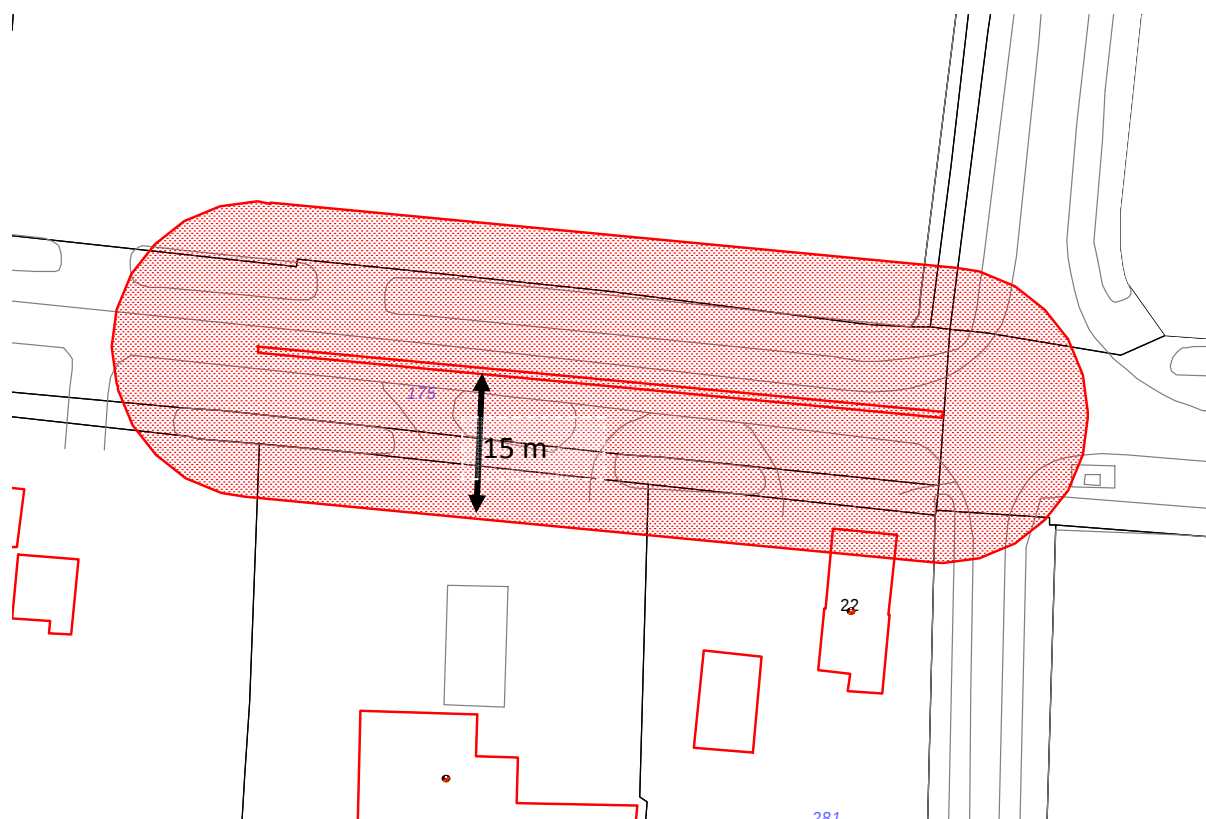
Resultaten met aftrek ex artikel 110 g Wet geluidhinder

L etmaal	Lden	Lnight
50,3 dB(A)	49,9 dB(A)	37,9 dB(A)

Afstand tot de as van de weg 15 meter:

Resultaten met aftrek ex artikel 110 g Wet geluidhinder

L etmaal	Lden	Lnight
48,4dB(A)	48,0 dB(A)	36,0 dB(A)



Uit bovenstaande berekening blijkt dat de grenswaarde Lden van 48 dB(A) niet wordt bereikt indien de afstand tot de as van de weg meer dan 15 meter is.

De Brierversweg is een weg in eigendom van het Waterschap Scheldestromen. Het waterschap hanteert de Keur Wegen. In de Keur Wegen is de minimale afstand tot de as van de weg bepaald op 20 meter. De geluidsbelasting ten opzichte van het woongedeelte zal dus heel beperkt blijven. Daarom vormt geluid geen belemmering voor woningbouw.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van een bestaande loods en het herinvullen van de locatie met een woning. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;

- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van één woning en blijft zodoende onder de grens van het 3% criterium. De ontwikkeling van de woning kan aangemerkt worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Milieukwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:

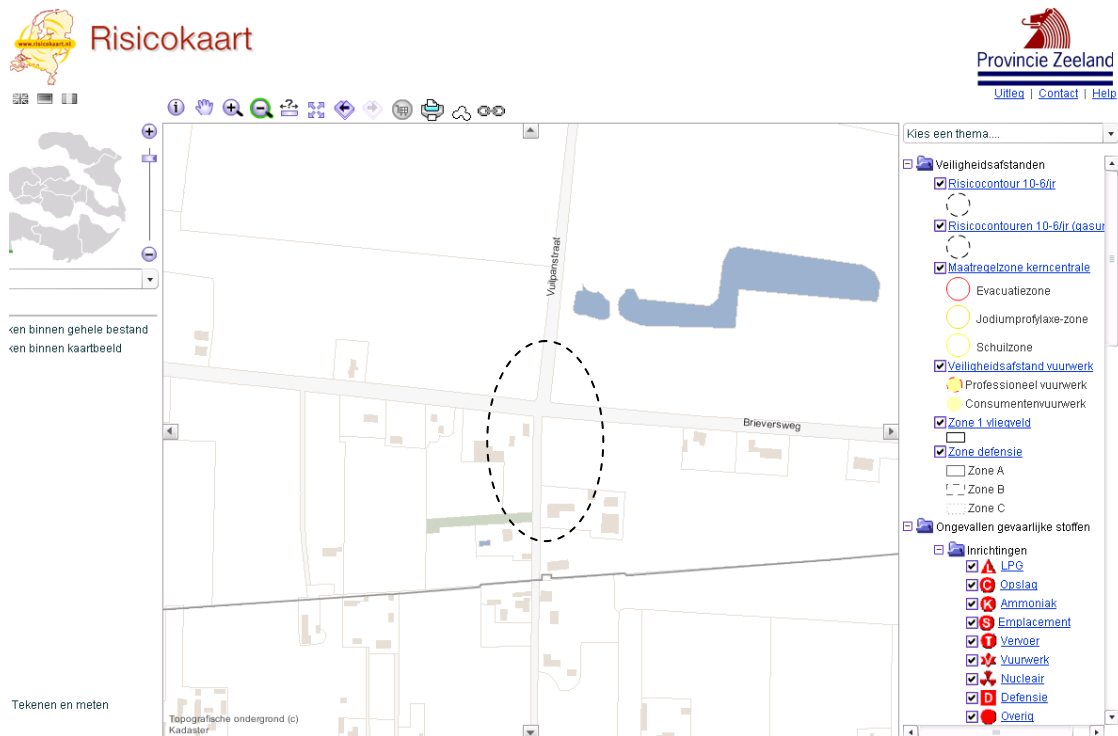
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebondenrisico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken¹ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico bestaan geen wettelijke normen, bij nieuwe ontwikkelingen bestaat echter wel een verantwoordingsplicht. Gemotiveerd moet worden waarom voor de bewuste ontwikkeling op deze locatie een toename (of een overschrijding) van het GR aanvaardbaar wordt geacht.

Met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. In de directe omgeving van het perceel zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig, waarvan op grond van het Bevi een te beoordelen risicocontour reikt tot het gebied.

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen.

¹ Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.



In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, noch is er sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen waardoor de ontwikkeling beïnvloed kan worden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen belemmeringen aanwezig in het kader van kabels en leidingen.

Aspecten ten aanzien van externe veiligheid, kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5. Bestemmingsregeling

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is uitgegaan van SVBP 2008.

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2008. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraak- gebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. De begrippen zijn alfabetisch geordend.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

De burgerwoningen met bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn als Wonen bestemd. De oppervlakte bijgebouwen mag per woning maximaal 60 m²/ 40% van het erf bedragen, en na het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken, afhankelijk van de oppervlakte van het perceel, 120 m². Woning en bijgebouwen kunnen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan. De woning mag zowel permanent als recreatief worden bewoond.

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

Artikel 4 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 5 Algemene bouwregels

Met de bepaling over bestaande maten (lid 2) wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan. Indien dit gebruik niet leidt tot het meest doelmatige gebruik van deze gronden is het bevoegd gezag bevoegd hiervan af te wijken (de zogenaamde toverformule).

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Aan een aantal, ondergeschikte, afwijkingen ten opzichte van de planregels kan het bevoegd gezag met dit artikel medewerking verlenen.

Artikel 8 Overige regels

Indien in dit bestemmingsplan verwezen wordt naar wettelijke regelingen geldt dat verwezen wordt naar de tekst van de betreffende regeling zoals die gold op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen.

In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt.

Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten.

Artikel 10 Slotregel

Dit bestemmingsplan wordt als 'Brierversweg 22 en 22A Eede' aangehaald.

6. Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan. Een aangewezen bouwplan betreft onder meer de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Onderhavig initiatief betreft dus een bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro.

Het plangebied is in het bezit van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is - na de bestemmingswijziging van het plangebied - voornemens het plangebied te verkopen als bouwgrondlocatie. De verplicht verhaalbare kosten met betrekking tot de te volgen wijzigingsprocedure worden door de initiatiefnemer uit eigen middelen betaald. Hiertoe wordt voorafgaand aan de vaststelling van het Wijzigingsplan met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Op deze manier zijn de verplicht verhaalbare kosten anderszins verzekerd en behoeft er geen exploitatieplan voor het plangebied te worden vastgesteld.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient conform artikel 3.1.1 Bro overleg gepleegd te worden met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van onderhavige procedure is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;

De provincie en het waterschap hebben kenbaar gemaakt dat het plan **wel/geen** aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Procedure

In artikel 3.9a Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan afdeling 3.4 Awb van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage dient te liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft in de periode van **DATUM** tot en met **DATUM** gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.