

Wijzigingsplan

'Tragel West 47, Schoondijke'

Opdrachtgevers

S. Boonman en W. Salomé
Schorpioen 53
4501 HC Oostburg

Opsteller

Contactgegevens:
A.B.(Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis
T: 0117-760160
E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 16 oktober 2017

IMRO-codering: NL.IMRO.1714.wptragelwest47-ON01

Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Het Plan	2
1.4	Leeswijzer	2
2.	Planologisch beleidskader	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid.....	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Ruimtelijke aspecten.....	9
3.1	Natuur	9
3.2	Cultuurhistorie	10
3.3	Archeologie.....	10
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	11
3.5	Technische infrastructuur.....	11
3.6	Bodem	11
3.7	Geluid	12
3.8	Luchtkwaliteit.....	12
3.9	Externe veiligheid	13
3.10	Milieuhinder	13
4.	Waterparagraaf.....	14
4.1	Watertabel.....	14
5.	Juridisch	16
5.1	Algemeen	16
5.2	Verbeelding.....	16
5.3	Regels.....	16
6.	Economische uitvoerbaarheid	16
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid.....	16
7.	Procedure	17

Bijlage 1: Gegevens Natuurloket

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben het plan opgevat om aan de Tragel West 47 te Schoondijke een levensloopbestendige energiezuinige woning met bijgebouw van 120 m² te realiseren. Voor de bouw van de woning worden duurzame materialen gebruikt.

Het betreffende perceel is bestemd met een gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied 12' waardoor op basis van een wijzigingsprocedure de bouw van één woning op het perceel mogelijk wordt gemaakt.

Deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan impliceert dat medewerking aan de bouw van de woning te eniger tijd kan plaatsvinden. Burgemeester en wethouders hebben (in navolging van de gemeenteraad) aangegeven dat medewerking in principe kan plaatsvinden, mits aan de bij de wijzigingsbevoegdheid gegeven voorwaarden wordt voldaan en mits dit plaatsvindt binnen 10 jaar na de inwerkingtreding van de 2e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Om de woning mogelijk te maken is het opstellen van een wijzigingsplan noodzakelijk. Naast de voorwaarden benoemd in het bestemmingsplan Buitengebied wordt in onderhavig wijzigingsplan een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het initiatief.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Tragel West 47 te Schoondijke in het buitengebied van de gemeente Sluis. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Schoondijke, zie figuur 1. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie P, nummers 486 en 2060. Het plangebied omvat 1.648 m² en is momenteel in gebruik als erf/tuin. Aangrenzend aan het plangebied zijn ten noordwesten de burgerwoningen Tragel West 45 en 46 gelegen en ten zuidwesten Tragel West 48, 49 en 50, zie figuur 2.

1.3 Het Plan

Het initiatief is erop gericht om een nieuwe woning te realiseren op het perceel. Initiatiefnemer wil dit perceel optimaal benutten en een woning realiseren welke ook recht doet aan dit oppervlak en vormgeving. De nieuwe woning wordt gerealiseerd als levensloopbestendige woning. De slaapkamers en badkamers worden op de begane grond gerealiseerd.

1.4 Leeswijzer

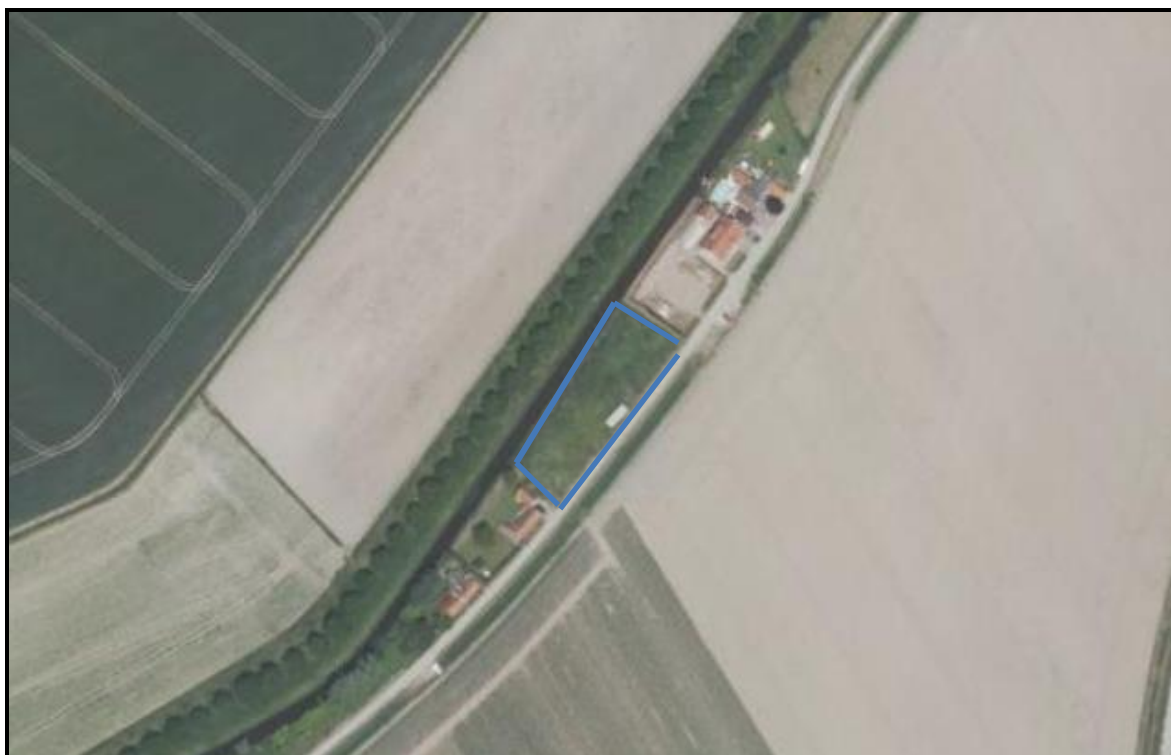
In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke en sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, Wetgeluidhinder, luchtkwaliteit en geur.

In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 het juridische kader beschreven, in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure die het wijzigingsplan doorloopt of heeft doorlopen.





Figuur 1: Luchtfoto planlocatie (Google Maps 2017)



Figuur 2: Locatie plangebied (Google Maps 2017)

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. De ontwikkeling is gericht op de versterking van het platteland en het concurrerend blijven binnen de sector.

De bouw van één woning is een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisies.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan 2012-2018 en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

De duurzaamheidsladder werkt met de volgende stappen:

1. de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. realisatie vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio, waarbij wordt gezien of sprake kan zijn van herstructurering, transformatie of dat er sprake is van realisatie anderszins;
3. de bereikbaarheid wordt onderbouwd.

Ad 1.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op basis van de 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter compensatie maximaal één woning op het perceel te realiseren. Sprake is van een private partij die bereid is te investeren in deze locatie waar eerder reeds bebouwing aanwezig was. De voorgenomen bouwplanontwikkeling is bedoeld als kwalitatief hoogwaardige toevoeging voor permanente bewoning. Hoofddoel hierbij is om de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat te bevorderen in het buitengebied. De bouw van een woning op basis van deze wijzigingsbevoegdheid komt tegemoet aan deze doelstelling en voorziet in een actuele behoefte van de eigenaar.

Ad 2.

Eenzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij verouderde locaties, die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plangebied is gelegen in het buitengebied en biedt op basis van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om één woning te realiseren. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar aanleiding van de woning welke voorheen op het perceel aanwezig was. Herbouw van de woning op deze locatie past binnen de huidige structuur van het gebied. De huidige



structuur wordt gekenmerkt door de lintbebouwing welke aan de Trigel West aanwezig is. De woning past binnen dit lint.

Ad 3. Het plangebied ligt in het buitengebied en wordt via de bestaande wegenstructuur ontsloten.

Nu de ontwikkeling plaatsvindt op basis van een bestaande wijzigingsbevoegdheid en de locatie eveneens in het buitengebied is gelegen wordt voldaan aan de daarvoor van toepassing zijnde voorwaarden.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een beleidsdocument, zijnde structuurvisie op te stellen

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

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

Aangaande het beleid inzake woningbouw wordt in het Omgevingsplan het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

De locatie is gelegen in een bestaand woongebied. De bestemming van het perceel betreft 'Wonen' en op de locatie zelf was voorheen reeds een woning aanwezig. De voormalige woning is al geruime tijd gesloopt. Het perceel is ten tijde van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied aangeduid met een wijzigingsbevoegdheid. Aan de voorwaarden van deze bevoegdheid moet worden voldaan. Bij de bouw van de woning zal rekening gehouden worden met duurzame materialen in een kenmerkende Zeeuwse stijl.

Verordening Ruimte Zeeland

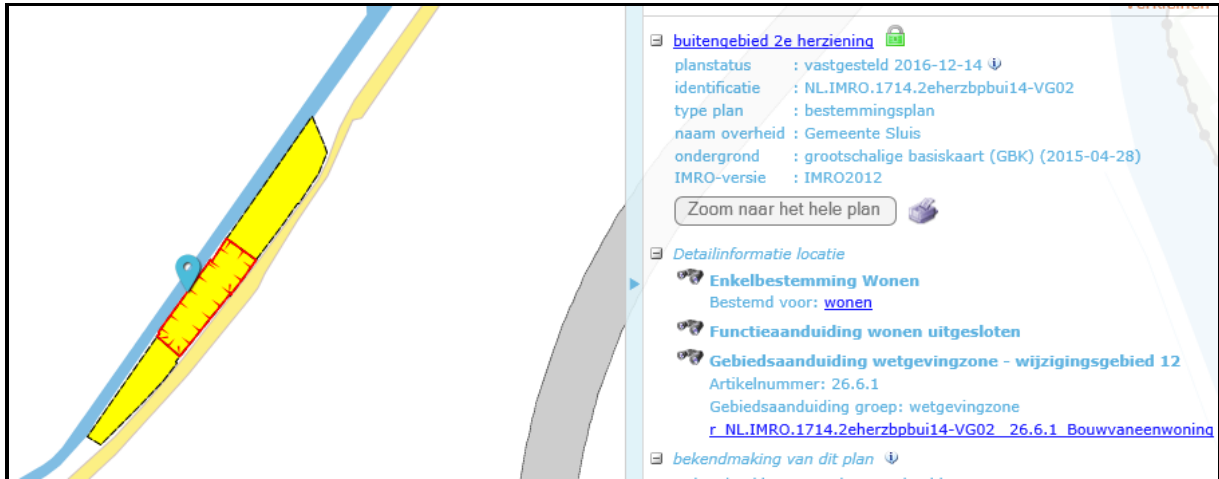
Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 14-12-2016). In dit bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Tevens is voor het gehele plangebied de functieaanduiding wonen uitgesloten van toepassing en is de gebiedsaanduiding wetgevingszone – wijzigingsgebied 12 opgenomen.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Artikel 26.6.1 van het bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening biedt Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal één woning, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

Artikel 26.6.1 sub a

op de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied – 12' mag ten hoogste één woning worden gebouwd;

Door middel van deze procedure wordt één woning op het perceel mogelijk gemaakt. De gebiedsaanduiding wijzigingsgebied 12 wordt niet meer op de verbeelding opgenomen.

Artikel 26.6.1 sub b

de aanduiding 'wonen uitgesloten' komt te vervallen;

De aanduiding 'wonen uitgesloten' is op de verbeelding niet opgenomen.

Artikel 26.6.1 sub c

op de gronden is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan;

De nieuw te bouwen woning wordt vrijstaand gebouwd

Artikel 26.6.1 sub d

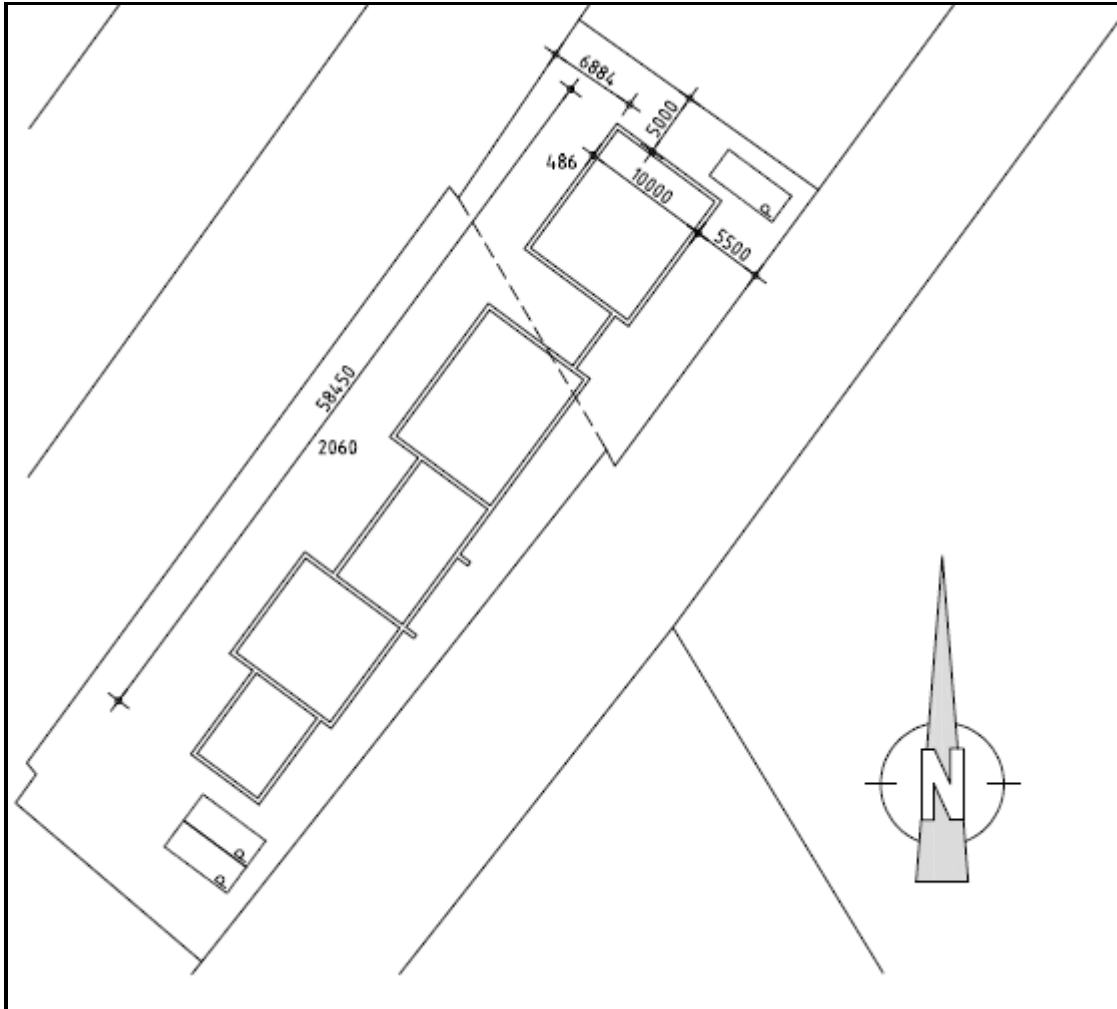
voor het bouwen en gebruik zijn de regels in artikel 26 Wonen bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening van toepassing;

De regels van artikel 26 van het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening worden van toepassing verklaard.

Artikel 26.6.1 sub e

op eigen terrein wordt voldoende voorzien in parkeergelegenheid;

Op eigen terrein is voldoende gelegenheid om auto's te parkeren. Tussen de nieuwe woning en de bestaande woning Tragel West 48 worden op eigen terrein de auto's geparkeerd. Ter illustratie bijgevoegd de plattegrondtekening met drie parkeerplaatsen.



Figuur 5: Uitsnede plattegrond met intekening parkeerplaatsen

Artikel 26.6.1 sub f

er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;

De woning dient te voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. De woning zal hieraan voldoen. Het aspect geluid wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.7.

Artikel 26.6.1 sub g

Medewerking wordt slechts verleend indien er een bijdrage wordt geleverd aan het Fonds Woningbouwontwikkeling (herstructureringsbijdrage);

In een privaatrechtelijke overeenkomst wordt vastgelegd dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Artikel 26.6.1 sub h

wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Wijziging zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. De woning wordt gerealiseerd tussen bestaande burgerwoningen, op een locatie welke reeds decennialang als woongebied is aangeduid. De huidige bestemming van het perceel is reeds Wonen. De naastgelegen burgerwoningen kunnen als zodanig in gebruik blijven en ondervinden geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Overige en genoemde aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid zullen in het kader van een goede ruimtelijke ordening in de volgende hoofdstukken nader worden behandeld.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied betreft het Groote Gat op een afstand van circa 3,6 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Naast de Natura2000 gebieden waarborgt de Wet natuurbescherming het Natuurnetwerk Nederland de belangen van de aanwezige flora en fauna. In de directe omgeving van het plangebied aan de Tragel West 47 zijn gebieden aangewezen die zijn gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied betreft de Dijken West-Zeeuws Vlaanderen op circa 6 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied wordt gescheiden van deze dijk door een circa 6 meter brede watergang. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan (zie figuur 5).



Figuur 5: Omliggende gebieden Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb Zeeland)

De aanwezigheid van beschermde soorten in het *plangebied* is weergegeven in de gegevens van het Natuurloket, bijlage 1 (26-375). Deze geeft verschillende tellingen weer. Binnen het aangeduide kilometerhok zijn natuurnetwerken en De Molenkreek gelegen. Met name deze gebieden bepalen het aantal getelde vogels. De aanwezigheid van beschermde soorten op de

planlocatie is echter niet waarschijnlijk. De planlocatie is in gebruik als tuin/erf. Na de bouw van de woning zal het terrein opnieuw worden ingericht met bomen en gras. Dit zal een positief effect hebben op de omliggende flora en fauna. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor waaronder veldmuizen, egels en mollen. Deze soorten behouden de mogelijkheid zich te vestigen in de omgeving en in de aan te leggen tuin.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd conform de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren, zijn niet toegestaan. Initiatiefnemer zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden hiermee rekening houden.

Gezien de aard van het plan en gezien het huidige gebruik van de locatie, zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Ter extra controle zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap en de op korte afstand gelegen burgerwoningen. In de omgeving van het plangebied zijn geen Rijksmonumenten dan wel cultuurhistorisch waardevolle boerderijen aanwezig.

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 worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Het Verdrag van Valetta is door vertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Waarna vervolgens per 1 juli 2016 de Monumentenwet is geïntegreerd in de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis dient archeologische waarden te waarborgen. Hoe deze waarden worden gewaarborgd is opgenomen in het archeologiebeleid gemeente Sluis

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis, vastgesteld op 20 juni 2013, hanteert voor ontwikkelingen in het buitengebied de maatregelen-in-lagen-kaarten. Hierbij dient per bodemlaag (Walcheren, Wormer, Hollandveen en Pleistoceen) onderzocht te worden of er sprake is van archeologische waarden in de grond. Om een degelijke toetsing mogelijk te maken wordt gebruik



gemaakt van specifieke kaarten waar per laag wordt aangegeven of er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde.

Verschillende categorieën zijn op de planlocatie van toepassing, de lagen Walcheren en Holland Veen hebben beide een hoge verwachtingswaarde categorie 4, de laag Pleistoceen heeft een aanduiding gematigde verwachting categorie 5 en de laag Wormer heeft een categorie 8 zijnde geen verwachtingswaarde. De hoge verwachting bij de lagen Walcheren en Holland Veen, betekent dat bij een verstoring van de bodem bij een oppervlak van meer dan 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij een kleiner oppervlak dan 500 m² zijn bodemverstoringen vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Het bouwplan wat ten grondslag ligt aan dit wijzigingsplan betreft de bouw van een woning en bijgebouw. De totale omvang van de woning en bijgebouw omvat minder dan 500 m². Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Tragel West. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

Het plan leidt tot een zeer geringe toename van verkeersbewegingen echter deze extra verkeersbewegingen zijn inpasbaar in het huidig verkeersbeeld. De Tragel West wordt met name gebruikt voor de bewoners aan de Tragel West en de Klitteweg en heeft daarmee met een beperkte verkeersdruk te maken.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg, zie figuur 5.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving dient te worden aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De woningen dienen te worden aangesloten op deze gangbare infrastructuur.

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 één woning. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Naar aanleiding van de nieuwe functie is een verkennend (oriënterend) bodemonderzoek (16A0740) van Tragel West 47 te Schoondijke, zie bijlage 2.

Het verkennend bodemonderzoek heeft kenbaar gemaakt dat er een matige overschrijding van zink is geconstateerd, echter is er geen aanleiding voor een ander onderzoek omdat de overschrijding is te relateren aan de historie van de locatie. De situatie is te vergelijken met de oude kern



problematiek. De locatie is geschikt voor voorgenomen gebruik wonen. Wel moet grondafvoer/transport uitgevoerd worden 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. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling gering toenemen. Dit is nader omschreven in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg reeds aanwezig, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een woning gebouwd. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). De Trigel West zelf betreft een doodlopende weg met enkel bestemmingsverkeer waardoor er sprake is van een zeer beperkte verkeersintensiteit. Relevante geluidsbron voor de nieuwe woning betreft de N61/N676. Om de geluidsbelasting op de woning te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 3. Geconcludeerd wordt dat op basis van de uitgevoerde berekeningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende 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 beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van één woning. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoeiname van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde Rijksweg bedraagt 210 meter, net buiten de basisnetafstand van 200 meter.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Milieuhinder

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

In "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenomen functie past binnen het plangebied met inachtneming van eventuele milieubelastende functies in de directe omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn geen andere bedrijven gelegen. Dichtstbijzijnde woonlocatie is gelegen aangrenzend aan het plangebied zijnde Tragel West 48. Gezien de ruime afstanden tussen de planlocatie en de omliggende objecten wordt voldaan aan de richtlijnen opgesteld in de "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG.



4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsobjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Hemelwater wordt geloosd op de achterliggende vaart. Schoon hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater waardoor de kwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd.</i>
Volksgesondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>N.v.t.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is gelegen op sterk zettingsgevoelig gebied.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door beperkt tot geen infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlopende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>

<p>Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.</p>	<p><i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlopende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i></p>
<p>Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p><i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i></p>
<p>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.</p>	<p><i>De uitbreiding omvat een nieuwe woning en verharding. De toe te voegen verharding bedraagt circa 475 m². Voor 475x0,075=35,63 m³ dient waterberging gecompenseerd te worden. In overleg met gemeente en Waterschap is besloten deze 35,63 m³ te compenseren door een bedrag over te maken in het waterbergingsfonds. Dit bedrag wordt vastgelegd in de bijbehorende anterieure overeenkomst.</i></p>
<p>Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast) Optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van over-storten.</p>	<p><i>Hemelwater zal worden opgevangen en gescheiden op het oppervlaktewater geloosd worden. De woning wordt aangesloten op de riolering. Het vuile water zal geloosd worden op de persleiding op het terrein. Deze riolering zal met vrij verval hierop worden aangesloten.</i> <i>Het pers/druk gemaaltje op het terrein zal altijd bereikbaar zijn/blijven</i></p>
<p>Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.</p>	<p><i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i></p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p><i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i></p>
<p>Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.</p>	<p><i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen blijven plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft minimaal 5 meter toegankelijk.</i></p>
<p>Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.</p>	<p><i>Afhankelijk van de indeling van het terrein is er reeds een oprit aanwezig voor de woning. De bereikbaarheid blijft daarmee behouden.</i></p>



5. Juridisch

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor wonen in het buitengebied. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen het plangebied is het mogelijk één woning te realiseren.

5.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling artikel 26 voor de bestemming Wonen, overeenkomstig de andere woningen welke zijn gelegen in het lint. De regels hebben betrekking op het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis.

6. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan 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. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot "Wonen".

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- realisatie van de woningen past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de provincie (Omgevingsplan en Verordening Ruimte);
- aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening kan worden voldaan;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak op deze locatie in de weg staan;
- het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- voor omliggende bedrijven vormt de woning geen belemmering;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn zeer beperkt en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

7. Procedure

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan moet een aparte procedure worden doorlopen. Dit is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, geschiedt tevens langs elektronische weg. Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken wordt tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders plaatsen vervolgens de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen bedoeld in het eerste lid, onder b, van artikel 3.8 van de Wro en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar.