

Wijzigingsplan

Roeselaerestraat 20, Sint Kruis



Wijzigingsplan

Roeselaerestraat 20, Sint Kruis

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 22 november 2022

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.wproeselaerestr20-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3.	Sectorale aspecten	14
3.1	Natuur	14
3.2	Cultuurhistorie	15
3.3	Archeologie.....	17
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	17
3.5	Technische infrastructuur.....	18
3.6	Bodem	18
3.7	Geluid	18
3.8	Luchtkwaliteit.....	19
3.9	Externe veiligheid	20
3.10	Omliggende functies	20
3.11	M.e.r.-beoordeling	21
4.	Waterparagraaf.....	21
4.1	Watertabel.....	21
5.	Juridisch	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Verbeelding.....	24
5.3	Regels.....	24
6.	Economische uitvoerbaarheid	25
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	25
7.1	Procedure	25
7.2	Conclusie.....	25

Bijlage 1. Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3. Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 4. Cultuurhistorie

Bijlage 5. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om ter compensatie voor de sloop van de schuur op perceel Aardenburg, sectie R, nummer 152 één burgerwoning te realiseren. Dit op basis van de zogenoemde ruimte-voor-ruimte regeling. Op het huidige agrarische bouwvlak zal de nieuwe burgerwoning gerealiseerd worden.

De percelen Aardenburg, sectie R, nummers 152, 161 en 162 beschikken over verschillende bedrijfsgebouwen en zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Sluis. Het plangebied heeft de enkelbestemming Agrarisch met waarden Landschapswaarden 1, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1b en de aanduiding bouwvlak. Het plangebied is gelegen midden in de kern van Sint Kruis en grenst hierdoor aan verschillende burgerwoningen. De schuur heeft een omvang van 960 m² en voldoet hiermee aan de oppervlakenorm voor de bouw van maximaal 1 woning. Deze grote agrarisch landbouwloods is prominent in het staatbeeld aanwezig is detonerend en zichtbepalend. Sanering leidt tot een kwaliteitsslag binnen de kern Sint Kruis.

Om de ruimte-voor-ruimte 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 Huidige situatie

De locatie is gelegen in de kern Sint Kruis, kadastraal bekend gemeente Aardenburg, sectie R, nummer 152, 161 en 162. Het agrarisch bedrijf is van oudsher gelegen in de kern en grenst aan de oostzijde aan een burgerwoning Roeselaerestraat 36. Aan de overzijde van de weg, op circa 10 meter zijn meerdere burgerwoningen gelegen. Het bedrijf beschikt over drie schuren en een bedrijfswoning. De te slopen schuur is detonerend in het straatbeeld en beschikt over een asbestdak. Bovendien is de grote schuur niet meer noodzakelijk nu de agrarische activiteiten op het perceel worden beëindigd. De totale oppervlakte van de te slopen schuur bedraagt 960 m².



Figuur 1: Kadastrale kaart perceel Aardenburg sectie R, nummers 152, 161 en 162 (Kadasteralekaart.com)



Figuur 2: Foto bestaande situatie te slopen schuur

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om na de sloop van de schuur één compensatiewoning te realiseren op het huidige agrarische bouwvlak. De sloop van de grote oude landbouwschuur aan de Roeselaerestraat zorgt voor een kwaliteitsverbetering op deze locatie. De verbetering wordt niet enkel gerealiseerd door de afname van detonerende bebouwing. Bijkomend aspect is verbetering van de woonomgeving in het centrum van de kern Sint Kruis. Aangezien de agrarische bestemming en de daaraan gelieerde agrarische activiteiten en uitbreidingsmogelijkheden verdwijnen wordt de woonomgeving sterk verbeterd. Denk hierbij aan afname van mogelijke overlast geluid, geur en stof. De overige bebouwing blijft behouden, waaronder de kenmerkende karakteristieke schuur. De kleinere loods blijft behouden voor de opslag van materialen voor onderhoud van het terrein. De nieuwe woning wordt ingepast in zijn omgeving en zal deel uitmaken van de ruimtelijke structuur van het dorp. Daarnaast is mede door de omliggende bebouwing en het aangrenzende speelveld de zichtbaarheid en daarmee de impact op de omgeving beperkt.

De locatie zal landschappelijk worden ingepast. De nieuwe woning zal een maximale inhoudsmaat krijgen van 1.000 m³ en bijgebouw conform de bijgebouwenregeling Ruimte-voor-Ruimte woningen. De bestaande woning wordt omgezet naar burgerwoning, behoudt de mogelijkheid om de woning te vergroten naar 1.000 m³ en de maximale oppervlakte bijgebouwen zoals aangegeven op de verbeelding. Dit conform de geldende regels die van toepassing zijn voor woningen in het buitengebied van de gemeente Sluis.

De locatie is gelegen op een dekzandrug. De grondsoort is in tegenstelling tot een groot deel van West Zeeuws-Vlaanderen dan ook geen klei maar zand. Het is van belang om de nader toe te passen beplanting af te stemmen op deze specifieke bodemgesteldheid om zo een optimale aansluiting te krijgen bij de omgeving.

1. Haag

De nieuwe toe te passen haag is een beukenhaag. Alhoewel deze plant niet streekeigen is, is het toch verantwoord deze toe te passen. We hebben hier te maken met een gecultiveerde omgeving waar gelijkaardige hagen te vinden zijn, zoals bijvoorbeeld rond de kerktuin. De plant behoudt in de winter haar (bruine) bladeren en biedt daardoor ook tijdens de wintermaanden privacy. Er worden 4 planten per strekkende meter voorzien en de haag is minstens 2 rijen breed (80 cm).

2. Bomen

De toe te passen bomen op het perceel zijn zomereiken, een streekeigen soort die tevens te vinden is rond het sportveld.

3. Struweel

Het struweel bestaat uit inheemse streekeigen soorten zoals vlier, Gelderse roos, liguster en haagbeuk. De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8, er is echter geen verband of ritme tussen de verschillende groepen. Er wordt spontaan geplant om een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te krijgen. Het struweel wordt aangeplant in een driehoeksverband van 1,5 x 1,5 meter.

Het volledige plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 1 en een uitsnede in figuur 3.



Figuur 3: Plan voor landschappelijke inpassing (OMNA 20 juli 2022).

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 sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4,

2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021. (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde de bouw van een burgerwoning, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5	Zorg dragen voor een woning- voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk- economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingskli- maat in en goede internatio- nale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
		13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)		

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 3.1.6 (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan of wijzigingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning buiten stedelijk gebied.

De ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe woning buiten stedelijk gebied en valt niet binnen de norm vanaf 12 woningen waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig. De nieuwe woning wordt gebouwd voor een van de kinderen van de huidige bewoner. Hiermee wordt er direct invulling gegeven aan het vraagstuk omtrent de behoefte. De huidige woning blijft bewoond door de huidige eigenaar.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling draagt bij aan de reductie en sanering van detonerende bebouwing in het buitengebied, de ontwikkeling van kwalitatief hoogstaande nieuwbouw en de sanering van een agrarisch bedrijf aan de rand van de kern Sint Kruis.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De Ruimte-voor-Ruimte regeling kan in een aantal gevallen een oplossing bieden voor vrijkomende agrarische bebouwing binnen het landelijk gebied. Hiervoor wordt verwezen naar bouwsteen 6. Woningvoorraad. Het toepassen van de regeling wordt op dit moment geëvalueerd. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt nader bekeken, maar de toepassing van de ruimte-voor-ruimte is nog steeds actueel en biedt de mogelijkheid detonerende en vervallen (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing te saneren in ruil voor een compensatiewoning.

De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zeeland

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Specifiek met betrekking tot wonen in het buitengebied is het volgende opgenomen:

Artikel 2.7 van de Verordening stelt:

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Bijlage C:

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:

- uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

Er wordt aan de Roeselaerestraat 960 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor een woning. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

2. Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De te slopen bebouwing betreft geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd

De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar woondoeleinden. De oppervlakte van de resterende bijgebouwen wordt vastgelegd op de verbeelding. Heropricting van de te slopen schuur of nieuwe schuren wordt hiermee onmogelijk gemaakt en daarmee gewaarborgd. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

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 aan de Roeselaerestraat is niet gelegen in of in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 (regionale woningmarktafspraken 2017-2026)

In de regionale woonvisie wordt een visie, ambitie en missie gepresenteerd voor de woningbouw in de regio. Voor wat betreft de visie gaat het om een gezonde balans tussen de veranderende woningvraag en aanbod waarbij alle partijen vanuit hun kernopgave en rol denken en handelen.

De ambitie betreft onder andere:

- behoud aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de regio Zeeuws-Vlaanderen;
- voldoende, passend woningaanbod met toekomstwaarde, voor eigen bewoners en vestigers van buiten (in het bijzonder: vanuit België);
- anticiperen op de gevolgen van de demografische ontwikkelingen.

Hiervoor zijn vijf kernthema's geformuleerd:

1. herstructurering van woning en woonomgeving;
2. aanpak bestaande particuliere woningvoorraad;
3. kwaliteit staat voorop;
4. kansen grijpen;
5. naar een realistische woningbouwproductie.

Van deze kernthema's zijn "herstructurering van woning en woonomgeving" en "kwaliteit staat voorop" van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

Regionale woningmarktafspraken;

In navolging op de in het verleden gehanteerde planningslijsten voor woningbouw, heeft de Provincie in 2014 het instrument woningmarktafspraken in het leven geroepen. Via een jaarlijkse herijking worden deze afspraken actueel gehouden. Binnen deze afspraken worden zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten van de woningmarkt, als uitwerking van de kernopgave uit de regionale woonvisie 2020, nader vastgelegd.

In de nieuwe woningmarktafspraken zijn regionale spelregels vastgelegd waarin gemeenten actief aan de slag gaan met monitoring, planning en het terugdringen van plancapaciteit. Het doel van de hernieuwde woningmarktafspraken is het krijgen van een evenwichtige, toekomstbestendige woningmarkt. In deze nieuwe woningmarktafspraken is ook een planningslijst opgenomen. In deze planningslijst is een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige- en grootschalige plannen. Dit is om flexibiliteit te creëren voor goede, wenselijke en kleinschalige ontwikkelingen die binnen de grenzen van de bebouwde kom en vanuit de markt spontaan ontstaan. Dit soort kleinschalige initiatieven zijn niet altijd op voorhand bekend en hoeven daarom niet op de korte termijn op de planningslijst opgenomen te zijn. De voorgestelde ontwikkeling wordt opgenomen in de planningslijsten van de gemeente Sluis.

2.3 Gemeentelijk beleid Krachtig Verbonden 2021-2025

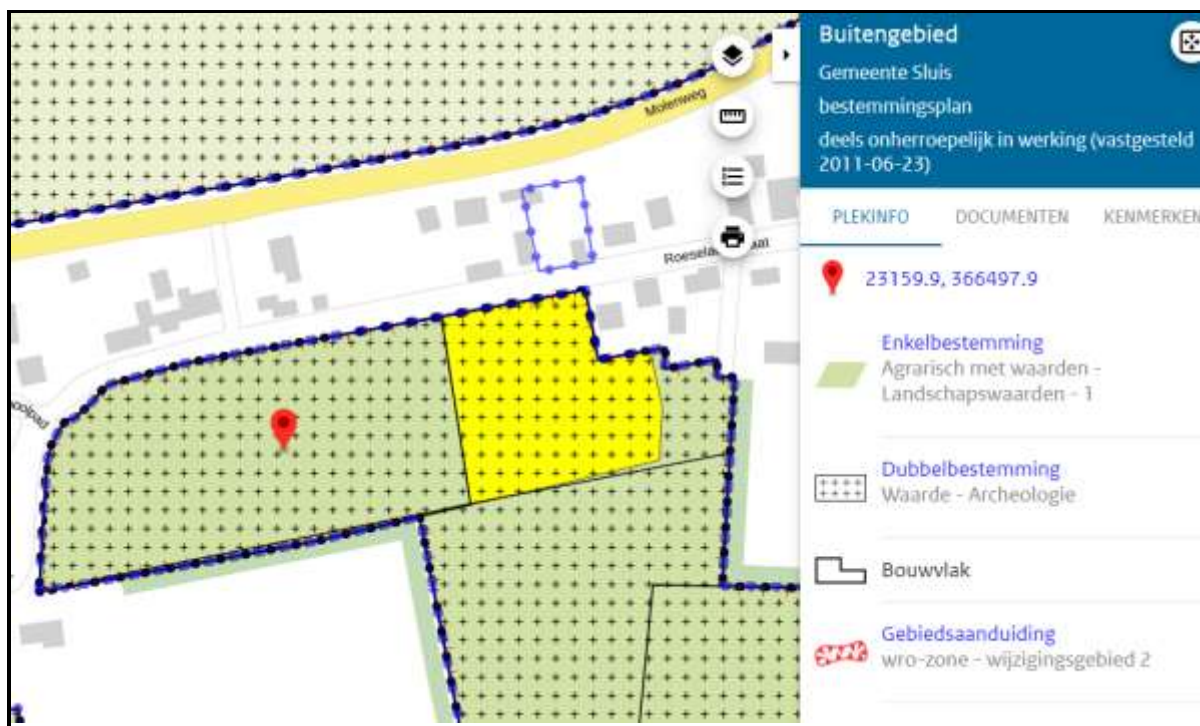
De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden

vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

In deze structuurvisie wordt onder andere ingegaan op wonen en nieuwbouw. Aandacht voor beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kernen is hierbij van belang. De gewenste ontwikkeling betreft het omzetten van de bestemming Agrarisch naar Wonen in het buitengebied. Deze omzetting past binnen de visie van kwalitatieve herstructurering en voldoet aan bovengenoemde aandachtspunten.

Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening

Op de gronden is het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1' en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. De locatie beschikt over de aanduiding bouwvlak. De wro-zone – wijzigingsgebied 2 is komen te vervallen na inwerkingtreding van de 2^e herziening.



Figuur 4: Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Roeselaerstraat 20, Oostburg

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient de agrarische bestemming te worden omgezet naar wonen. De voorwaarden zijn gesteld in artikel 9.7.4. van het bestemmingsplan Buitengebied. Vervolgens dient te worden voldaan aan de gestelde voorwaarden uit artikel 28.6.2 waarin de voorwaarden zijn genoemd voor het wijzigen van het aantal wooneenheden ter compensatie van sloop. Beide artikelen staan hieronder beschreven.

Artikel 9.7.4 van het bestemmingsplan Buitengebied biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen-2. Om deze bestemming naar Wonen-2 om te zetten dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

Artikel 9.7.4 sub a: *het aantal woningen binnen het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;*

Het aantal woningen neemt bij de omzetting naar Wonen-2 niet toe. De aanwezige woning wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Artikel 9.7.4 sub b: *indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen - 2 is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;*
De huidige woning voldoet aan de regels voor de bestemming Wonen.

Artikel 9.7.4 sub c: *bestaande NED's als vervolgactiviteit zijn toegestaan;*
Van bestaande NED's is geen sprake.

Artikel 9.7.4 sub d: *een bestaande kleinschalig kampeerterrein als vervolgactiviteit is toegestaan;*
Van een bestaand kampeerterrein is geen sprake.

Artikel 9.7.4 sub e: *de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen blijft gelijk.*
De wijziging leidt niet tot een verandering van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte.

Artikel 9.7.4 sub f: *wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*
De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In hoofdstuk 3 wordt nader onderbouwd welke gevolgen deze ontwikkeling heeft voor de naastgelegen percelen.

Artikel 3.6.4 sub g: *niet langer van toepassing zijnde aanduidingen zoals genoemd in lid [9.1](#) worden verwijderd.*
Er waren geen aanduidingen aanwezig.

In artikel 28.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal wooneenheden van een bestemmingsvlak te vergroten ten behoeve van de realisering van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van onbruikbare, detonerende of niet - waardevolle bebouwing.

Artikel 28.6.2 bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening:

a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:

- 1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;*
- 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijk karakter;*
- 3. het erfinrichtingsplan- en beplantingsplan;*
- 4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;*

Ad 1. De bestaande landbouwschuur is opvallend, groot en detonerend in het landschap en voorzien van een asbestdak. Vanaf de weg en binnen de kern Sint Kruis is deze schuur zichtbepalend en niet passend binnen de overwegende woonomgeving.

Ad 2. De woning wordt op het bestaande perceel gebouwd, passend binnen de bestaande lintbebouwing. Hierdoor wordt stedenbouwkundig aansluiting gezocht bij de bestaande woning en

bijgebouwen. De woning zal passend zijn binnen de kern Sint Kruis en esthetisch voldoen aan de Welstandsnota van de gemeente Sluis.

Ad 3. Nu het perceel opnieuw gebruiksklaar gemaakt moet worden dient de grote loods te worden gesloopt ter grootte van 960 m². De nieuwe woning met een oppervlakte van circa 120 m² komt hiervoor in de plaats. Het verhard en bebouwd oppervlak neemt hierdoor af met 840 m². Asbest wordt verwijderd en detonerende bebouwing wordt verwijderd. De locatie wordt verder landschappelijk ingericht met inheemse soorten, zie bijlage 1.

Ad 4. Het gehele perceel van 1 hectare wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting en draagt daarmee bij aan een groene aankleding van het gebied. Bovendien blijft de huidige woning met achterliggende bedrijfsgebouw behouden. Deze gebouwen zijn van oudsher aanwezig en bieden een meerwaarde voor de uitstraling van de kern.

b. ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;

Op de locatie aan de Roeselaerestraat wordt 960 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Niet van toepassing.

d. ter compensatie van de sloop van tenminste 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Niet van toepassing.

e. de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technische/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht. Nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;

De locatie is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol, zie hoofdstuk 3.2

f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;

De voorwaarden zijn opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m², de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.

In de regels zijn de voorwaarden voor bijgebouwen opgenomen.

h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

Op het perceel aan de Roeselaerestraat is voldoende gelegenheid om drie auto's op eigen terrein te parkeren, zie hoofdstuk 3.4.

i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.7.

j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, zie hoofdstuk 3.10.

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

Naastgelegen percelen worden niet onevenredig aangetast in gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden zie hoofdstuk 3.10.

Aan de voorwaarden gesteld in artikel 9.7.4 en artikel 28.6.2 wordt voldaan.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

Gebiedsbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermde Natuurmonument of Natura 2000 gebied. Onderhavige situatie betreft de planologische wijziging van de bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen en de toevoeging van een woning. De huidige agrarische bestemming staat grondgebonden bedrijfsactiviteiten rechtstreeks toe. De bestemming maakt allerlei verkeersbewegingen (bestelbusjes, tractoren en vrachtwagens) van en naar de locatie en op de locatie zelf mogelijk. Door middel van omzetting van de bestemming Agrarisch naar Wonen zijn deze activiteiten niet meer mogelijk. Daarmee wordt de situatie betreffende de uitstoot van fijnstof, stikstof en geluid richting omliggende gebieden positief beïnvloed. Het plangebied zal hierdoor een rustig karakter krijgen wat een positief effect zal hebben voor de omliggende natuurgebieden.

Voor wat betreft de effecten van de nieuwe woning op Natura2000 gebieden is een Aeriusberekening opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 2. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van een vrijstaande woning. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de woning blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding.

Het plangebied ligt op circa 140 meter naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft de bestaande natuur binnendijk nieuw. Het natuurdoel is kruiden- en faunarijk grasland. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn op voldoende afstand gelegen, relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



Figuur 5: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

De locatie aan de Roeselaerestraat is momenteel in gebruik als bouwvlak voor een agrarisch bedrijf en wordt intensief gebruikt. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader wordt onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing. Het onderzoek is uitgevoerd door Adviesbureau Wieland. Geconcludeerd wordt dat de bebouwing niet geschikt is als broedlocatie voor vogels. Er zijn geen toegangen tot de schuur. Ook de buitenzijde is niet geschikt als broedplaats. De schuur is niet geschikt als verblijfplaats voor grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Er zijn geen toegangen tot de binnenzijde en ook aan de buitenzijde zijn geen potentiële verblijfplaatsen. Het gebouw is niet geschikt voor andere beschermde soorten. Het is geheel verhard. Er is geen beplanting en er is geen water aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 3.

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.

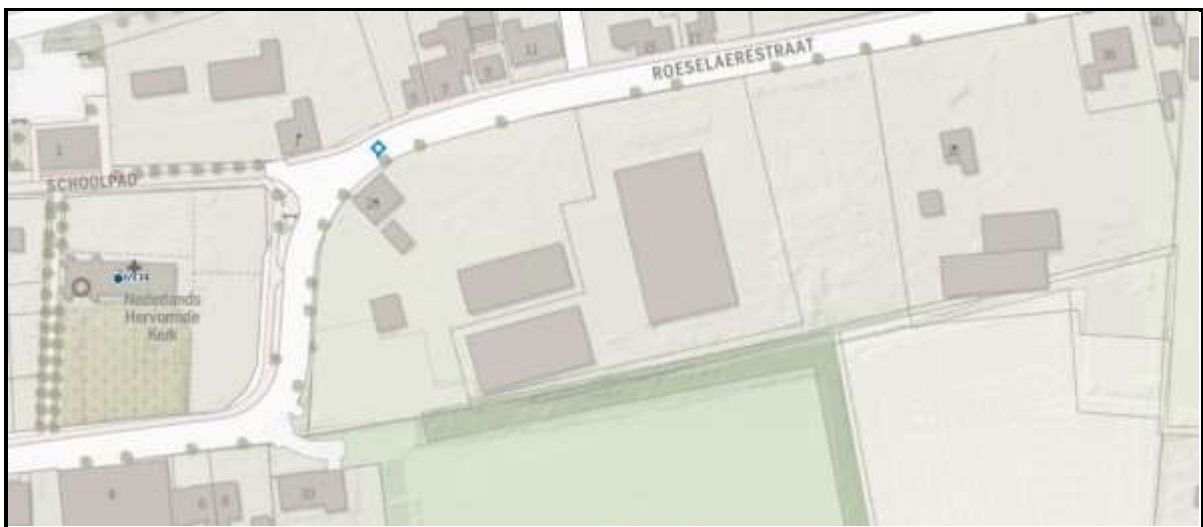
Het plangebied is gelegen in de kern Sint Kruis. Het gebied wordt gekenmerkt door burgerwoningen en enkele bedrijven.

Tijdens de inventarisatie van boerderijen uitgevoerd door de provincie Zeeland werd het volgende over de locatie aangegeven:

'Deze boerderij bestaat uit een woonhuis, schuur, moderne schuur, varkenshok, keet en garage en bevindt zich op een gewijzigd erf met eigentijdse tuin, weides, markante boom en diverse hagen. Het erf is enigszins onoverzichtelijk door de beplanting en de lage haagjes. Een deel van het erf is bestraat. Verder is er een gazon en staan er jonge boompjes en groenblijvende heesters (o.a. coniferen). Er is een rij van strak geschoren hoge coniferen en bevindt zich ook een moestuin op het terrein. De bakstenen gevels van het woonhuis hebben een strakke en nette uitstraling, volgens een gevelsteen is het huis gebouwd in 1941. Mogelijk is de voorgevel later vernieuwd toen ook de nieuwe kunststof kozijnen met neproeden geplaatst werden. Onder het huis is een kelder aanwezig en in het pannen zadeldak bevindt zich aan de voorzijde een dakkapel. In de gevels zijn de raamindelingen oorspronkelijke schuiframen. Tot net onder de kozijnen bevindt zich een bakstenen plint. In de kopgevel is onder de pannenlijn siermetselwerk aanwezig en rolluiken bij de ramen. Haaks op dit woonhuis staat de bakstenen keet met pannen mansardekap. Ook hier is het venster vernieuwd. Van de schuur van na 1945 is de zijgevel wisselend laag en hoog. Ter plaatse van de deeldeur is de gootlijn een stuk hoger en is er een dakkapel in het met pannen gedekte zadeldak aanwezig. Tegen dezelfde gevel staan enkele steunberen en in de gevel zijn meerdere stalramen aanwezig. Deze schuur is zeer authentiek.'

Het indicatieve eindoordeel van de locatie betreft de B-categorie, zie bijlage 4. De indicatie categorie B geeft aan dat er van bijzondere cultuurhistorische waarden geen sprake is. De locatie is ook niet opgenomen in de nieuwe lijst van waardevolle cultuurhistorische boerderijen. De schuur welke wordt gesloopt betreft de grote 'moderne' agrarische schuur. Sloop van deze schuur en behoudt van de andere schuren geeft dan ook een meerwaarde voor deze locatie. De bouw van de woning vindt plaats tussen twee andere woningen. De totale oppervlakte aan bebouwing neemt af.

Aan de westzijde van het plangebied is de kerk gelegen welke is aangeduid als Rijksmonument. Aan de oostzijde van het plangebied, Roeselaerestraat 36, is een voormalige boerderij gelegen welke eveneens niet als cultuurhistorisch is aangemerkt. Sloop van de schuur, bouw van de woning in combinatie met de realisatie van landschappelijke inpassing zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland.

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als Waarde – Archeologie 1b. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte groter dan 100 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze wijzigingsprocedure betreft het mogelijk maken van één woning. De oppervlakte van de nieuwe woning en de aanplanting conform het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 1 toegevoegd is aan dit wijzigingsplan, zal de vrijstellingsgrond van 100 m² niet overschrijden. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond opnieuw beoordeeld worden. De Waarde - Archeologie 1b zal opgenomen worden op de verbeelding. Tevens dient bij de sloop en de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de vrijstellingsgrond.

In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).



Figuur 10: Uitsnede Parapluplan archeologie Sluis

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Roeselaerestraat. De Roeselaerestraat is de ontsluitingsweg van de kern Sint Kruis, waarna verbindingen naar Oostburg, Aardenburg en Waterlandkerkje mogelijk zijn.

Het plan leidt tot afname van verkeer. De huidige omvang van de bedrijfsactiviteiten wordt namelijk beëindigd en hiervoor komt een woning terug. Hiermee verdwijnt agrarisch verkeer, vrachtverkeer

en containertransport. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Enkel voor de woning is er sprake van 9 verkeersbewegingen per dag.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. De parapluherziening parkeren gemeente Sluis stelt voor een vrijstaande woning de norm van 2,3 zijnde minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de locatie zijn deze drie plaatsen aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De te slopen loods heeft een parkeernorm van 1,05 parkeerplaats per 100 m². De te slopen loods is 960 m² groot en heeft een parkeernorm van 10,08 parkeerplaats (afgerond 11 parkeerplaatsen). Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein neemt in totaliteit af van 11 naar 3 parkeerplaatsen.

3.5 Technische infrastructuur

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

3.6 Bodem

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

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van één woning op een voormalige bedrijfslocatie. Hier is dan ook sprake van een functiewijziging. Verkennend bodemonderzoek aan de Roeselaerestraat 20 is uitgevoerd door ABO uit Hulst. Geconcludeerd is dat het licht verhoogde gehalte aan lood en kwik in de bovengrond dermate gering is dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Tevens vormt de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 5. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. 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 afnemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Tevens is een ontheffing mogelijk tot 53 dB. De afstand van de woning tot aan de Roeselaerestraat omvat minimaal 7 meter. De maximale snelheid bedraagt 30 kilometer per uur. Gezien de afstand tot de weg, de inrichting van de Roeselaerestraat en de maximale snelheid zal aan de gestelde norm van 48 dB voldaan kunnen worden.

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 betekende 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 wijziging van Agrarisch naar Wonen en de bouw van een nieuwe woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling zal door afname van verkeersbewegingen leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Als enkel wordt gekeken naar de toevoeging van de

woning dan levert deze 9 verkeersbewegingen op. De toevoeging van de verkeersbewegingen bij de nieuwe woning kan worden beoordeeld als niet in betekende mate. De hiervoor geldende grens wordt niet overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11: Nibm-tool

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ervoor 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 aan de Roeselaerestraat is niet gelegen binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabel of leidingen gelegen.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'

van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder.

Op circa 10 meter is de dichtstbijzijnde hindergevoelige functie gelegen. Dit betreft een bedrijfsbestemming aan de Roeselaerestraat 9. Het gebouw is een wijkcentrale voor KPN. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

3.11 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd.

Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieueffecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van één woning. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de rand van de kern. De ontwikkeling is qua grootte en schaal klein en heeft nauwelijks ruimtelijke impact. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande (milieu-) paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

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(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>1842</td><td>882</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> De ontwikkeling van de locatie aan de Roeselaerestraat omvat de sloop van 960 m² dakoppervlak. Ter compensatie wordt één woning met bijgebouw gerealiseerd van circa 225 m². Per saldo neemt het dakoppervlak af met 735 m² af (960-225). Bij de nieuwe woning zal een oprit worden gerealiseerd. Hiervoor wordt circa 100 m² extra verharding gerealiseerd. In totaliteit neem het dakoppervlak/verhard oppervlak af met 635 m². Gezien de afname is extra waterberging niet noodzakelijk. Planologisch zijn onder de bestemming Wonen de woning met 1.000 m³ en het bijgebouw met 60 m² vastgelegd. De overige bebouwing is eveneens benoemd en planologisch geborgd. Het is dan ook niet mogelijk om meer bebouwing te realiseren dan dat er nu aanwezig is. Hemelwater van de doorlatende bodemverharding zal via bodeminfiltratie vertraagd worden afgevoerd.		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	1842	882	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	1842	882	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De nieuwe woning wordt aangesloten op de riolering. Hemelwater wordt geloosd op de nabijgelegen sloot.																				

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door ruime infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloten welke zijn gelegen rondom de Roeselaerestraat.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>

Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Roeselaerestraat. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Nee de verkeersaantrekkende werking zal door het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen juist afnemen.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs de Roeselaerestraat. Er wordt een nieuwe uitweg aangevraagd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van een waterschapsweg gebouwd.</i>
---	--

5. Juridisch

5.1 Algemeen

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

5.2 Verbeelding

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Op de verbeelding wordt de aanduiding maximaal aantal woningen twee opgenomen.

5.3 Regels

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

6. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt ook voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie wordt een intentie- en anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst worden eveneens voorwaarden vastgelegd omtrent planschade en de sloop van de schuur aan de Roeselaerestraat.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 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 wijzigingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan, 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.

7.2 Conclusie

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