

Bestemmingsplan

Herenweg Noord 1, Bogaardstraat ong (N822) Aardenburg

Toelichting

Herenweg Noord 1, Bogaardstraat ong (N822) te Aardenburg

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 28 maart 2019

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpherwnobogaardstr-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan.....	6
1.4.	Leeswijzer	8
2.	Planologisch beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid.....	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3.	Sectorale aspecten	12
3.1	Natuur	12
3.2	Cultuurhistorie	14
3.3	Archeologie.....	15
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	16
3.5	Technische infrastructuur.....	16
3.6	Bodem	16
3.7	Geluid	16
3.8	Luchtkwaliteit.....	17
3.9	Externe veiligheid	18
3.10	Omliggende functies	18
3.11	M.e.r.-beoordeling	19
4.	Waterparagraaf.....	20
4.1	Watertabel.....	20
5.	Juridisch	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Verbeelding.....	23
5.3	Regels.....	23
6.	Economische uitvoerbaarheid	24
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	24
7.1	Procedure	24
7.2	Conclusie.....	24

Bijlage 1. Landschappelijke Onderbouwing sloop Herenweg-Noord 1 Aardenburg

Bijlage 2. Landschappelijke Inpassing Bogaardstraat Aardenburg

Bijlage 3. Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 4. Gegevens Natuurloket

Bijlage 5. Historische milieuinformatie bodem

Bijlage 6. Gegevens Wegverkeerslawaaï

Bijlage 7. Nota van antwoord zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben enige jaren geleden een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om aan de Bogaardstraat te Aardenburg een woning te realiseren. Om de woning te realiseren was een bouwka­vel van elders gevonden en aangekocht om deze te saneren en de bouw­mogelijkheid vervolgens te ver­plaatsen naar de Bogaardstraat. Deze procedure is vervolgens opgestart echter tijdens de procedure weer stopgezet aangezien de te saneren bouw­kavel niet in het buitengebied was gelegen, maar in een buurtschap. Inmiddels heeft initiatiefnemer na een lange zoektocht een vervallen woning in het buitengebied gevonden. Sloop van deze woning en herbouw op locatie aan de Bogaardstraat te Aardenburg is niet strijdig met provinciaal beleid en voldoet daardoor aan de rood-voor-rood regeling.

Het perceel aan de Bogaardstraat is kadastraal bekend gemeente Aardenburg sectie N, nummer 822. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven met behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden.

De woning aan de Herenweg Noord 1 is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. De woning is gelegen aan de rondweg van Aardenburg en verkeert in verouderde staat. Initiatiefnemer heeft deze woning inmiddels aangekocht. Het perceel is bestemd met een woonbestemming.

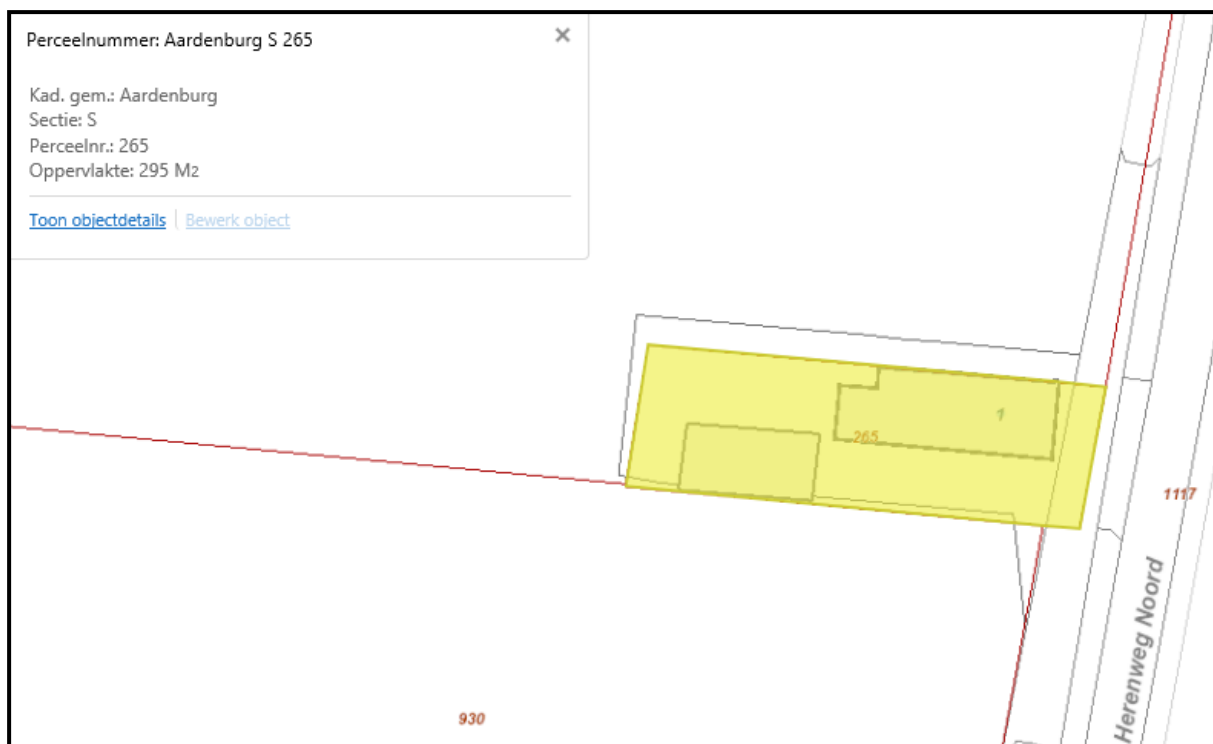
Door middel van sloop en het planologisch verwijderen van de bouw­mogelijkheid van de woning aan de Herenweg Noord en vervolgens de ver­plaatsing van deze bouw­mogelijkheid naar de Bogaardstraat, is de bouw van een woning aan de Bogaardstraat mogelijk.

De ver­plaatsing past echter niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Om de woning te ver­plaatsen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

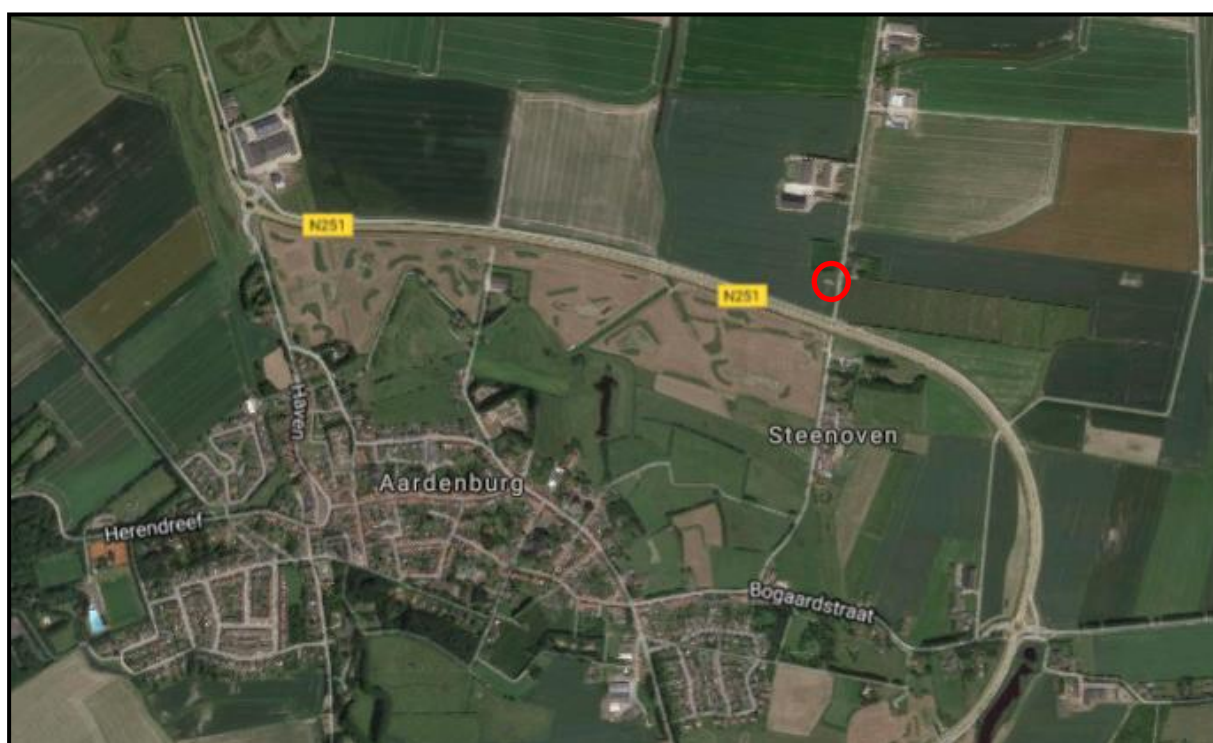
In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een nieuwe woning.

1.2 Huidige situatie

De bestaande woning is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis aan de Herenweg Noord 1 te Aardenburg. Kadastraal is de locatie bekend gemeente Aardenburg, sectie S nummer 265. De woning is gelegen aan de rondweg van Aardenburg en verkeert in verouderde staat. In de omgeving zijn agrarische bedrijven en een burgerwoning gelegen.



Figuur 1: Kadastrale kaart Herenweg Noord 1 Aardenburg (Kadaster 2017)



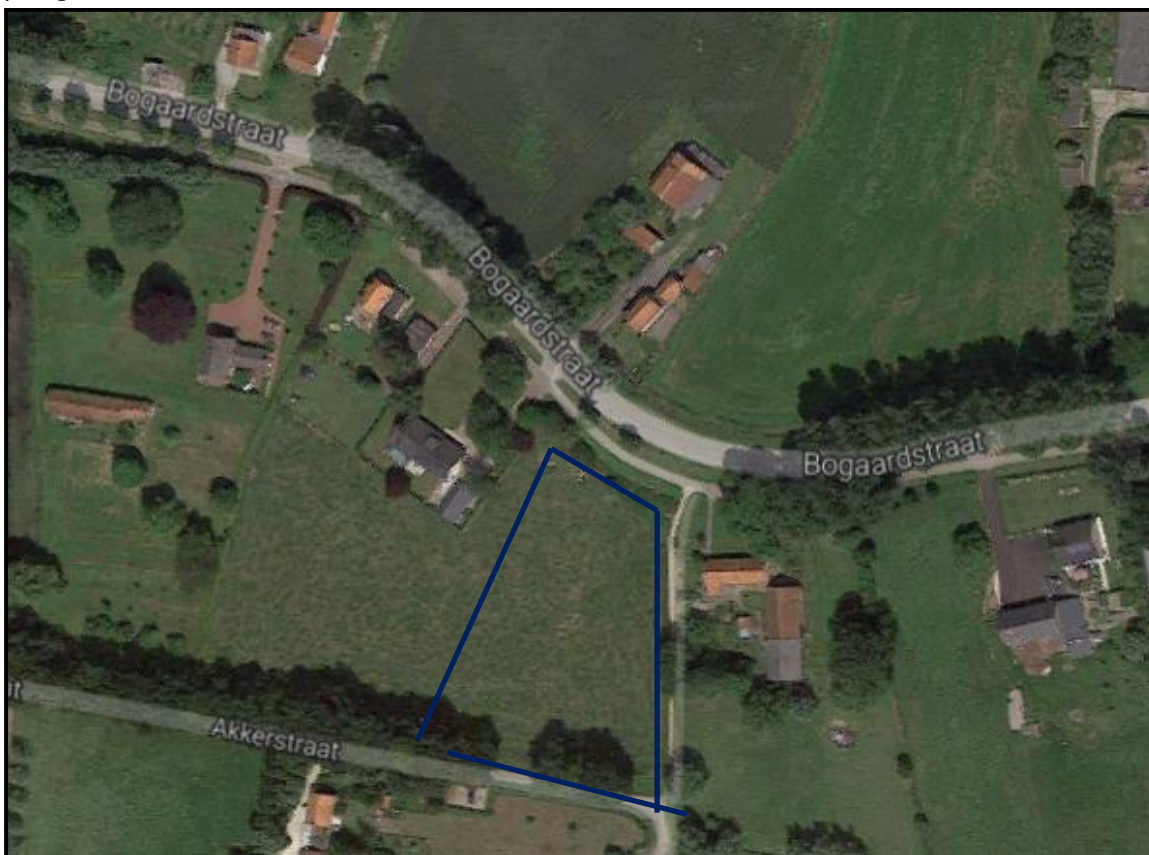
Figuur 2: Luchtfoto Herenweg Noord 1 Aardenburg (Google Maps 2017)



Figuur 3: Foto bestaande situatie Herenweg Noord 1 Aardenburg

Bogaardstraat Aardenburg

Het plangebied Bogaardstraat Aardenburg is kadastraal bekend als Aardenburg, sectie N, nummer 822. De locatie is gelegen in het buitengebied, op een afstand van circa 300 meter van het dorp Aardenburg. De meest nabijgelegen woningen (Bogaardstraat 86) ligt aangrenzend aan het plangebied.



Figuur 4: Luchtfoto nieuwe locatie Bogaardstraat (N822) Aardenburg



Figuur 5: Foto plangebied nieuwe locatie Bogaardstraat (N822) Aardenburg

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de bouwmogelijkheid aan de Herenweg Noord 1 Aardenburg te verplaatsen naar de locatie aan de Bogaardstraat (N822) te Aardenburg. Als gevolg van de verplaatsing dient de huidige woning te worden gesloopt en zal nieuwbouw aan de Bogaardstraat gerealiseerd worden.

OMNA, ontwerpers van de Buitenruimte heeft een landschappelijke onderbouwing opgesteld waarin nader is onderzocht in hoeverre sloop van de woning zal bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de omgeving. *Geconcludeerd wordt dat op het perceel aan de Herenweg Noord 1, een verouderde woning is gelegen die duidelijk zichtbaar is vanuit de wijde omgeving. In de huidige situatie is geen opgaand groen aanwezig die de aanwezige bebouwing het landschap inkadert. Door de erg beperkte omvang van het perceel is er onvoldoende ruimte om een volwaardige woning, bijpassende buitenruimte en een goede landschappelijke inpassing te voorzien. Door de woning te saneren en het perceel in gebruik te nemen als agrarische landbouwgrond wordt het perceel opgenomen in het omliggende landschap. Hierdoor zal tegemoet gekomen worden aan een goede ruimtelijke ordening en vindt een duidelijk waarneembare verbetering plaats ten opzichte van de bestaande toestand. De landschappelijke onderbouwing is bijgevoegd als bijlage 1.*

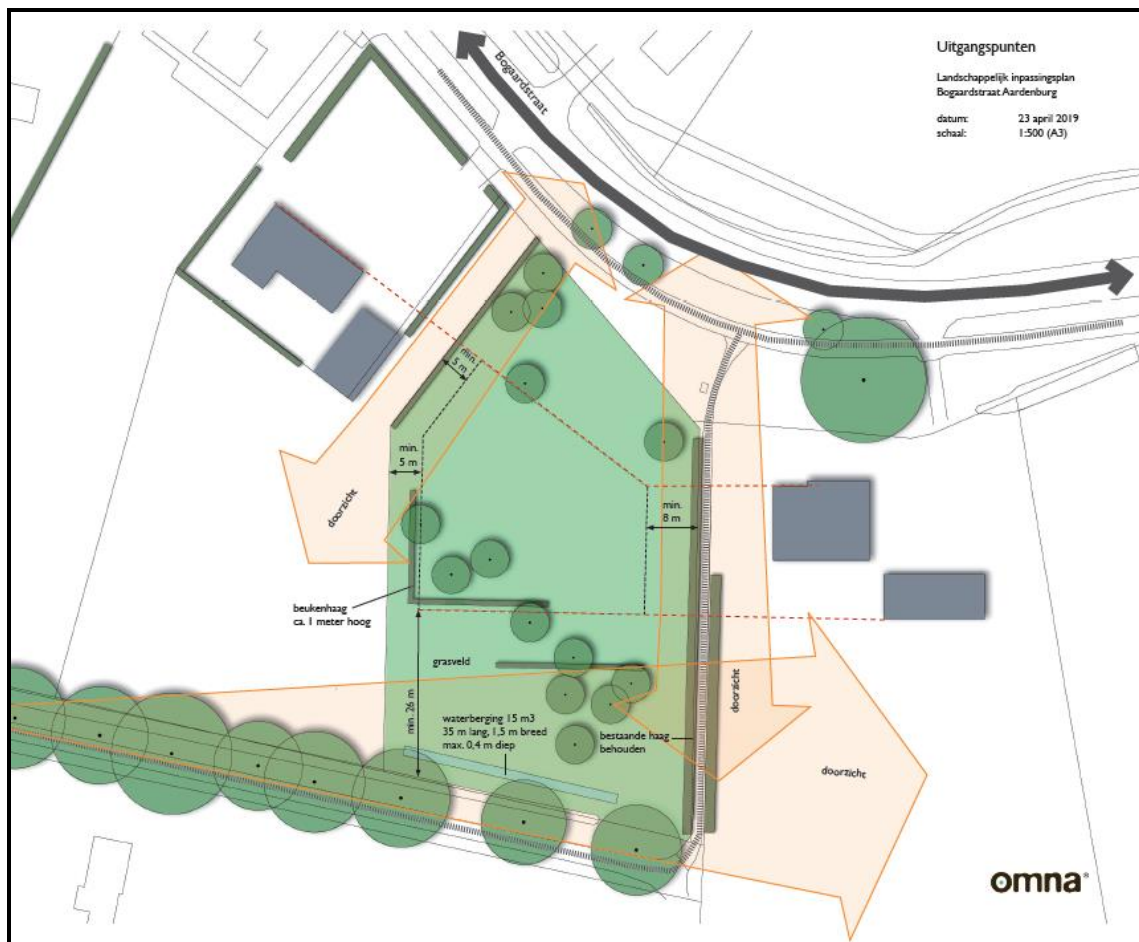
De locatie Bogaardstraat is gelegen aan de rand van Aardenburg in de nabijheid van meerdere burgerwoningen. De locatie aan de Bogaardstraat heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden' en is momenteel in gebruik als weiland. Op het perceel zijn geen opstallen aanwezig. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Sluis sectie N, nummer 822. De meest nabijgelegen woningen (Bogaardstraat 86 en 88) ligt op een afstand van circa 30 meter van het plangebied alwaar de nieuwe woning wordt gesitueerd. Voor de locatie aan de Bogaardstraat is een bouwvlak opgenomen. Mede na gesprekken met de naastgelegen buurman is verzocht openheid aan de achterzijde te waarborgen en de bebouwing te clusteren. Bovendien draagt het bouwvlak bij aan een betere stedenbouwkundige invulling van het gebied. Hoewel een bouwvlak niet gebruikelijk is voor een woonbestemming in het buitengebied is toch gekozen het bouwvlak op te nemen. Binnen

dit bouwvlak worden dan alle gebouwen zijnde woning en bijgebouw opgericht, buiten dit bouwvlak mogen dus geen gebouwen (gebouwen en overkappingen) worden opgericht. Het bouwvlak is in figuur 6 weergegeven.



Figuur 6: Ligging bouwvlak, zuidzijde gelijk met bijgebouw Bogaardstraat 90

Rondom de locatie zijn nog meer woningen gelegen. Ten zuiden van het perceel de woning aan de Akkerstraat 4 en ten noorden de Bogaardstraat 9. Op circa 150 meter, Bogaardstraat 11 is een agrarisch bedrijf zijnde varkenshouderij gevestigd. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. OMNA ontwerpers van de buitenruimte heeft een inpassingsplan en toelichting opgesteld waarin nader wordt onderbouwd dat de nieuwe woning op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en een woning op deze locatie landschappelijk gezien meer passend is in relatie tot zijn omgeving dan de vrijstaande woning aan de Herenweg Noord 1. De toelichting is bijgevoegd als bijlage 2.



Figuur 7: Uitsnede inpassingsplan OMNA 23 april 2019.

De unieke locatie van de Herenweg Noord 1 te Aardenburg, zijnde de vrije ligging in het agrarische buitengebied in combinatie met de locatie Bogaardstraat, gelegen in een meer woonomgeving aan de rand van het dorp, zorgt ervoor dat beide woningen complementair zijn voor een rood-voor-roodregeling in dit verzoek. De woning krijgt na sloop en nieuwbouw op een andere locatie een meer ruimtelijk geschikte locatie.

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 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

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 bouw van de woning betreft een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

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 uiteengezet. Op 15 maart 2016 is de 1^e herziening van het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld.

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

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met 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'.

Kleinschalige woningbouw in landelijk gebied is geen doel op zich maar is toepasbaar indien landschappelijke en of cultuurhistorische ontwikkelingen daardoor worden gestimuleerd. Het benutten van bestaande bebouwing, in dit specifieke kader, de verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen wordt als zodanig omschreven in het Omgevingsplan 2012-2018 en is tevens verder uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

De gewenste ontwikkeling betreft niet de toevoeging van een woning, maar een verplaatsing. Zowel de locatie van de te slopen woning als de nieuwbouwlocatie vallen op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) buiten de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied dan wel gebieden die zijn aangeduid als buurtschappen. Zowel de locatie aan de Herenweg Noord als de locatie aan de Bogaardstraat zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Bij de bouw van de woning staat de aandacht voor materiaalgebruik en

duurzaamheid voorop. De woning zal gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter van toegevoegde waarde zijn in de omgeving.

Verordening Ruimte Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening duidt 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 Herenweg Noord is niet gelegen in gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.12 tot en met 2.17 en daarbij behorende kaartmaterialen. De locatie aan de Bogaardstraat is wel gelegen in een gebied aangeduid in artikel 2.16, namelijk binnen de 100 meter afwegingszone van een bestaand natuurgebied. Dit betekent dat een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurgebied.

Op basis van de natuurtoets, omschreven in hoofdstuk 3.1, de quickscan natuurwetgeving en het plan voor landschappelijke inpassing wordt geconcludeerd dat rekening wordt gehouden met de wezenlijke kenmerken van het omliggende gebied door middel van de inpassing op het perceel, het waarborgen van het gedeeltelijk vrijlaten van bebouwing en de aanplant van groen. Het aanwezige natuurtype binnen het natuurgebied betreft kruiden en faunairijk grasland. De gewenste ontwikkeling zal geen aantasting van dit natuurtype tot gevolg hebben.

In de Verordening artikel 2.3 hoofdstuk wonen is opgenomen dat kleine woningbouwlocaties in het landelijk gebied mogelijk zijn indien voldaan wordt aan de in bijlage 3 bij deze Verordening gestelde voorwaarden. In artikel 1 van bijlage 3 staat dat verplaatsing van individuele burgerwoningen in landelijk gebied in overeenstemming is met provinciaal beleid. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeente Sluis is een regio die sterk onderhevig is aan demografische ontwikkelingen. Een kwalitatieve slag in combinatie met een sloopopgave is een van de uitgangspunten in het beleid. De Structuurvisie biedt in alle kernen een beperkte ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen.

Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. In de woonvisie wordt aangegeven waar qua doelgroepen de grootste kansen liggen: voornamelijk zorgbehoevende ouderen en ook op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkelingen liggen er kansen.

De verplaatsing van de woningen is mede ingegeven door een vraag vanuit eigen inwoners die een kwalitatieve hoogwaardige woning willen realiseren. Het betreft geen toevoeging van woningen, maar de verplaatsing daarvan gericht op een kleinschalige kwalitatieve woningbouwontwikkeling.

De gemeente Sluis geeft aan dat verplaatsing van bouwvlakken in het buitengebied, wanneer sprake is van noodzaak tot verplaatsing of van een bijzondere omstandigheid, waarbij ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt mogelijk zijn. De locatie aan de Herenweg Noord is in verouderde staat. Het perceel heeft een relatief kleine omvang waardoor nieuwbouw van de woning niet voor de hand ligt. Tevens biedt het perceel geen ruimte om dit landschappelijk in te passen en is de woning

gelegen in 'open' agrarisch gebied. De locatie aan de Bogaardstraat is gelegen in een lintbebouwing aan de rand van de kern Aardenburg, 'binnen' de rondweg. Een nieuwe kwalitatief hoogwaardige woning aan de Bogaardstraat en sloop van de bestaande woning aan de Herenweg Noord zal een positief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Bestemmingsplan Buitengebied

Herenweg Noord 1 Aardenburg

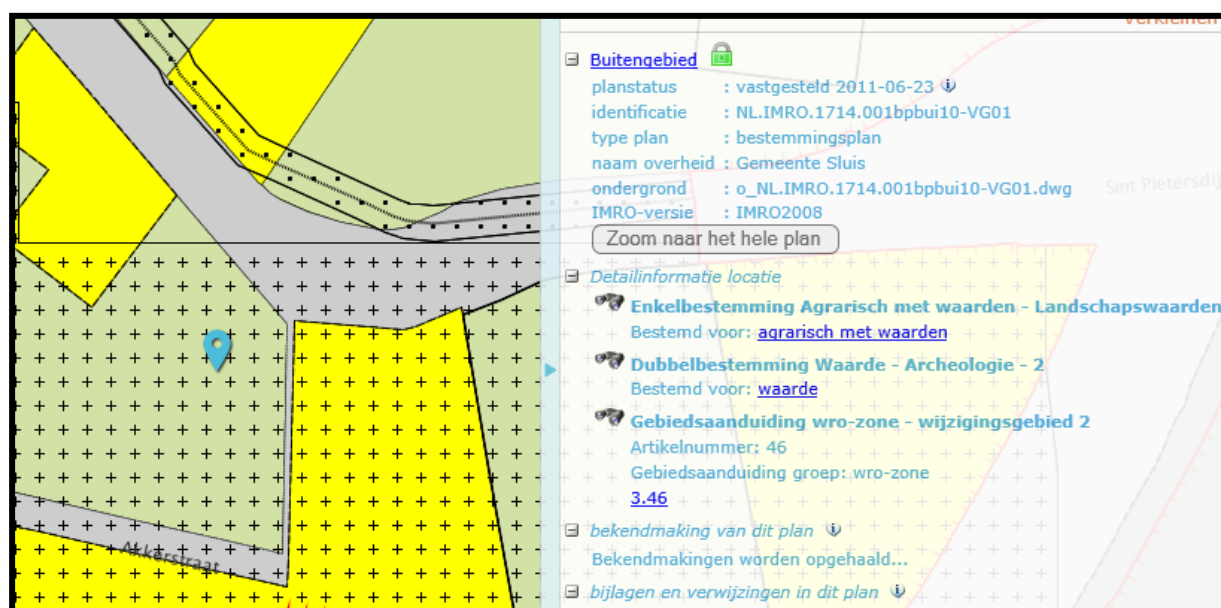
Op de gronden is het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. De gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2 is in de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied geschrapt en is niet meer van toepassing.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Herenweg Noord 1

Bogaardstraat ong (N822) Aardenburg

Op de gronden is het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemming Archeologie-2. Tevens is de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2 opgenomen.



De woning aan de Bogaardstraat is niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te realiseren. Om de woning op deze locatie te realiseren en om de woning aan de Herenweg Noord 1 weg te bestemmen dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

In de volgende hoofdstukken wordt enkel de locatie in Bogaardstraat beschreven. De bestemming aan de Herenweg Noord wordt omgezet naar 'Agrarisch'. De sloop van de woning en het gebruik van het perceel als landbouwgrond is een positieve ontwikkeling. De ruimtelijke consequenties dienen voor het plangebied in de Bogaardstraat wel nader te worden uiteengezet.

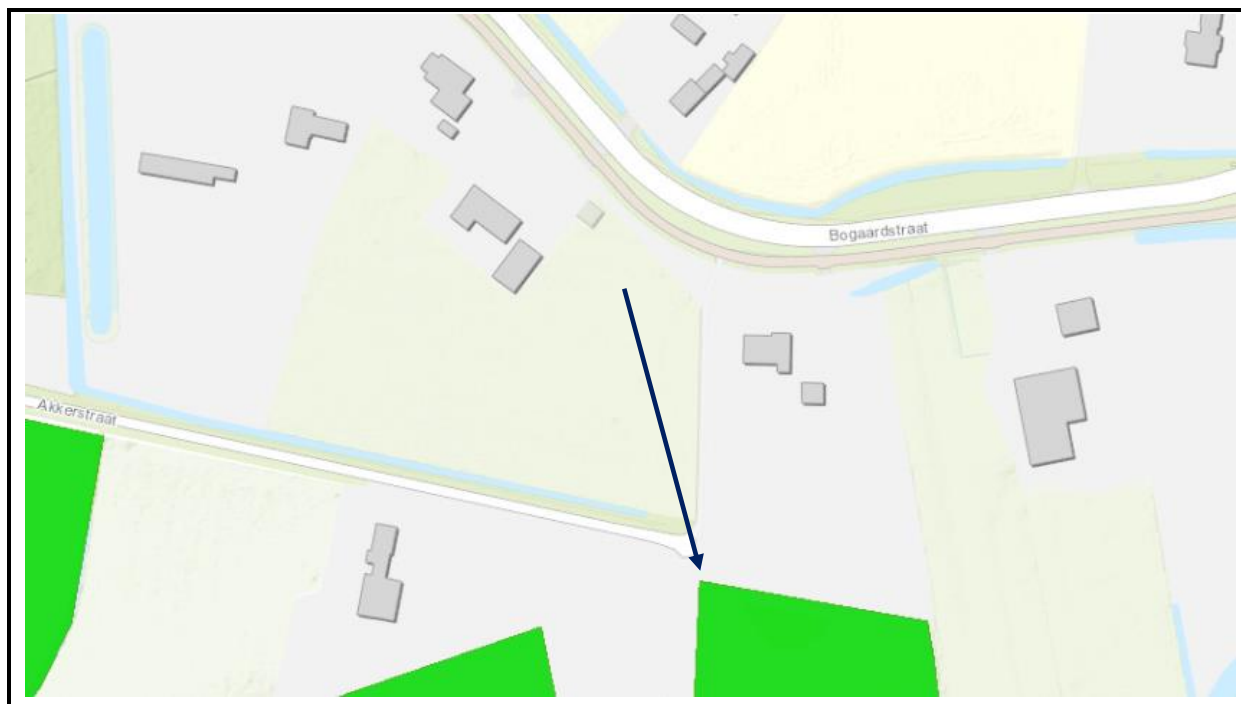
Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura 2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Groote Gat op een afstand van circa 5,7 kilometer.

Naast de Natura2000 gebieden waarborgt de 'Wet natuurbescherming Natuurnetwerk Nederland de belangen van de aanwezige flora en fauna. In de directe omgeving van het plangebied aan de Bogaardstraat zijn gebieden aangewezen die zijn gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied betreft het gebied Aardenburg op circa 80 meter ten zuiden van het plangebied, zie figuur 10.

Om die reden heeft initiatiefnemer recent een natuurtoets uitgevoerd. Dit betreft het onderzoek: 'Quickscan beschermde natuurwaarden Projecten Herenweg Noord 1, Bogaardstraat ong (N822) te Aardenburg', Adviesbureau Wieland te Hulst, dd 7 september 2018. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen overtredingen van verbodsbepalingen uit de Wnb optreden op de locatie Herenweg Noord 1 Aardenburg. Er zijn ook geen negatieve effecten te verwachten op een Natura 2000 gebied, en/of op gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Voornoemd onderzoek is tevens voorgelegd aan de Provincie Zeeland. Op 7 januari 2019 heeft de Provincie Zeeland akkoord gegeven op deze natuurtoets. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3

De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast. Het terrein wordt daardoor aantrekkelijk voor het vestigen van dieren. Het plan voor landschappelijke inpassing is opgesteld door 'OMNA ontwerpers van de buitenruimte' en is bijgevoegd als bijlage 2.



Figuur 10: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb 2017)

Soortenbescherming

Bogaardstraat Aardenburg (20-366)

Binnen het kilometerhok is er sprake van verschillende aanwezige soorten. De gegevens van het Natuurloket geven verschillende tellingen weer, zie bijlage 4. Dit is logisch te verklaren nu binnen het kilometerhok een groot gedeelte is ingericht als natuurgebied. De aanwezige soorten zijn daardoor voor de hand liggend. De aanwezigheid van beschermde soorten op de *planlocatie* is echter niet waarschijnlijk. De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. De locatie betreft agrarische gronden die intensief wordt gebruikt als weide en niet in gebruik is al permanent weiland. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling. Zoals hierboven benoemd zal de realisatie van de landschappelijke inpassing een positieve invloed hebben op de te vestigen soorten in het gebied.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. 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.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode 15 maart tot 15 juli kan aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande 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. Hoewel de gronden intensief worden gebruikt 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.

Bogaardstraat Aardenburg

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap. Het perceel is bestemd met landschappelijke waarden en daarmee bestemd voor behoud, versterking en verbetering van cultuurhistorische waarden. Het landschappelijk inpassingsplan gaat in op dit thema. De inrichting van het perceel zorgt ervoor dat het open karakter op de kavel en de daarbij behorende doorzichten in het bebouwingslint zorgen voor een passende invullingen. Er wordt geen verdichting toegepast die de overgang tussen de kern en het open omliggende landschap schade berokkent ondanks dat de functie wijzigt. De ingreep zal weinig invloed hebben op het historische karakter van de kern Aardenburg, zie bijlage 2.

Binnen het plangebied geen Rijksmonumenten aanwezig. In de omgeving zijn wel cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig (Bogaardstraat 9 en 88). Tijdens de bouw zal rekening gehouden worden met een Zeeuwse stijl van bouwen en wordt aandacht besteed aan de inplanting. Bouw van de woning zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorie Waardenkaart (Geoweb 2017)

3.3 Archeologie

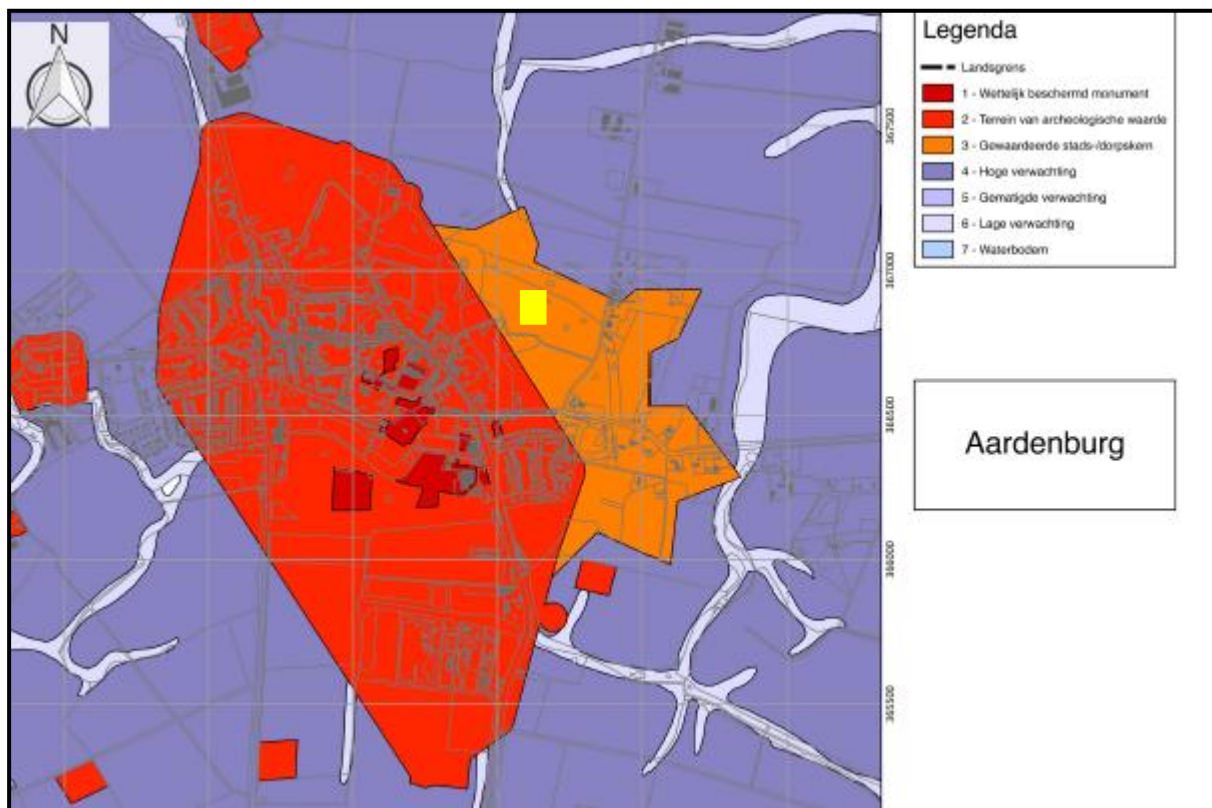
In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is vervolgens doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017.

Bogaardstraat Aardenburg

De locatie is gelegen buiten de kern van Aardenburg echter is de locatie wel betrokken bij de inventarisatie van de dorpskern. De kaart met de benodigde informatie is weergegeven in figuur 12. De locatie is aangeduid als gewaardeerde stads/dorpskern. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van meer dan 50 m² is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 12: Uitsnede kaart Aardenburg Archeologiebeleid 1^e herziening.

Initiatiefnemers hebben nog geen uitgewerkte bouwtekeningen echter is het bouwtechnisch mogelijk de woning te bouwen op een ringfundering en palen en het bijgebouw enkel op poeren. De maximale oppervlakte maat van 50 m² wordt niet overschreden waardoor gebruik gemaakt kan worden van de vrijstellingsgrond. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

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

3.4 Mobiliteit en parkeren

Bogaardstraat Aardenburg

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Bogaardstraat. De Bogaardstraat is de oostelijke entree van de plaats Aardenburg. Vanuit de kern Aardenburg komt de Bogaardstraat uit op de rotonde welke de verbinding is richting Sint Kruis. De Bogaardstraat beschikt over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Het perceel zal 3.550 m² omvatten. Op de inrichtingstekening behorende bij bijlage 2 zijn twee parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende gelegenheid op eigen terrein.

3.5 Technische infrastructuur

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

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een woning. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op basis van historische-milieuinformatie van de gemeente Sluis wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor deze woonfunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gegevens zijn weergegeven in bijlage 5.

De locatie aan de Herenweg Noord 1 wordt in zijn geheel gesaneerd, dit is inclusief de riolering. De locatie betreft geen verdachte locatie en er zijn geen tanks of andere verdachte omstandigheden geregistreerd.

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, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. 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. Hiermee zal de geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer niet verder toenemen.

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.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt één burgerwoning opgericht. 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. Overigens is de afstand tussen de rand van het bouwvlak en de as van de weg 34 meter.

De gemeente Sluis heeft middels een rekenprogramma in beeld gebracht tot welke intensiteiten de voorkeursgrenswaarden nog worden gehaald. Deze gegevens zijn opgenomen in bijlage 6. In de berekening zijn in de dag-, avond- en nachtperiode intensiteiten opgenomen voor personenauto's en zwaar vrachtverkeer. De Boogaardstraat wordt vanwege de aanleg van de rondweg rond Aardenburg minder gebruikt, voor de intensiteiten zijn hogere intensiteiten opgenomen dan er daadwerkelijk aan verkeersbewegingen feitelijk aanwezig zijn. Aan de gesteld norm van 48 dB kan worden voldaan.

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 betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt

bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

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

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

De verplaatsing van de woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

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 aan de Bogaardstraat 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.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebiet 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. Zowel de locatie van de te slopen woning als de nieuwbouwlocatie vallen op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) buiten de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied dan wel gebieden die zijn aangeduid als buurtschappen. Zowel de locatie aan de Herenweg Noord als de locatie aan de Bogaardstraat zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis'.

Aan de Bogaardstraat 11 is een agrarisch bedrijf zijnde intensieve veehouderij gevestigd. Ten aanzien van agrarische bedrijven zijn hierin de volgende richtafstanden opgenomen: 200 meter voor het aspect geur, 30 meter voor het aspect stof en 50 meter voor het aspect geluid. Voor intensieve

veehouderijen geldt geen afstandscriterium, maar dient te worden beoordeeld of een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. De nieuwe woning aan de Bogaardstraat bevindt zich op circa 230 meter van de stal bij de veehouderij en op 155 meter van het agrarisch bouwvlak. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking van de VNG.

De huidige bedrijfsactiviteiten zijn momenteel vergund en er is geen sprake van een overbelaste situatie op de omgeving. Voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij is het dichtstbijzijnde gevoelige object bepalend. De woningen aan de Bogaardstraat 9, 88 en 90 zijn dichterbij gelegen dan het plangebied. Gezien de afstand van de nieuwe woning tot het agrarisch bouwvlak en de bijbehorende geuruitstoot van het bedrijf op de omliggende woningen wordt geconcludeerd dat deze past binnen de wettelijke geldende normen en daarmee gesproken kan worden van een acceptabel woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Tevens vormt de woning geen belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

Andere bedrijven zijn niet aanwezig in de omgeving. De omliggende burgerwoningen zijn gelegen op minimaal 20 meter van het bouwvlak.

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 (milieu-effecten 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 tussen twee bestaande burgerwoningen gelegen in het buitengebied en niet binnen bestaand stedelijk gebied. 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(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
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.	<i>Het plan bestaat uit de sloop van een woning en ter compensatie de bouw van een nieuwe woning. Voor de bebouwing aan de Bogaardstraat wordt waterberging voorzien $200 \times 0,075 \text{ m}^3 = 15 \text{ m}^3$. De waterberging wordt gerealiseerd aan de hand van een greppel op eigen terrein. Deze is ingetekend in het plan voor landschappelijke inpassing zie bijlage 2.</i>
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 overstorten.	<i>Hemelwater zal worden opgevangen in een waterput behorend bij de woning en vervolgens worden geloosd op het oppervlaktewater. Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i>

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Waterschapsubjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten 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 waterschapsubjecten.</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>Schoon hemelwater zal worden toegevoegd aan de bodem en het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor verbeteren.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risicowater gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn niet aan de orde.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan/ verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door goede 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 uitlogende materialen gebruikt. Schoon hemelwater zal zodoende geloosd worden op het oppervlaktewater. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>

Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</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 waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>De onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren kunnen plaatsvinden. De afstand tot de sloot blijft zeker 5 meter.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>Voor de nieuwe woning is een nieuwe uitrit noodzakelijk, hier zal ontheffing voor worden aangevraagd. De woning wordt op 20 meter afstand van de Bogaardstraat gebouwd. De sloot blijft hierdoor bereikbaar voor onderhoud.</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 agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Bogaardstraat Aardenburg

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' inclusief aanduiding bouwvlak met subbestemming Archeologie 2. De bestemming 'Wonen' wordt voorzien van een bouwvlak. De gronden rondom het bouwvlak worden voorzien met een specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zonder gebouwen'. De omvang van het bouwvlak omvat circa 1.065 m².

Herenweg Noord 1 Aardenburg

De bestemming Wonen met bijbehorend bouwvlak wordt verwijderd. Het plangebied wordt bestemd conform omliggende agrarische bestemming zijnde Agrarisch met waarden Landschapswaarden.

5.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied 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 niet voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke 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 woning aan de Herenweg Noord 1.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

Naar aanleiding van het vooroverleg is het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Deze reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Na deze zes weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Sluis. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

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.