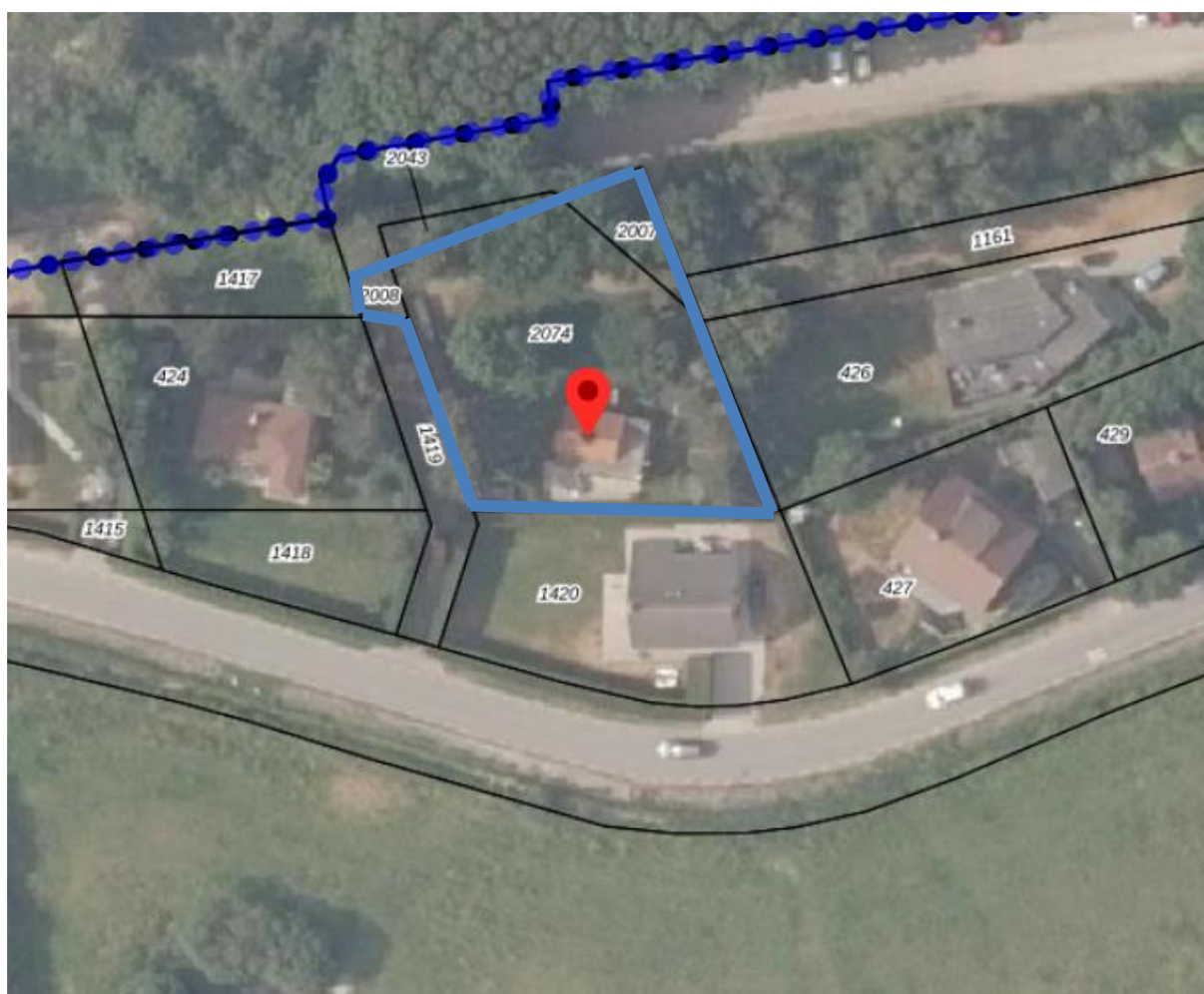


Ruimtelijke onderbouwing
'Vlamingpolderweg 8 Cadzand'



Ruimtelijke onderbouwing 'Vlamingpolderweg 8 Cadzand'

Opsteller:

Vlaming & De Zeeuw

A.B. (Bram) Verhage
Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand

E: info@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-700550



**VLAMING
& DE ZEEUW**

Versie: 16 december 2023
Status: Ontwerp

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	3
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Sectorale aspecten	9
3.1	Natuur	9
3.2	Cultuurhistorie	10
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	13
3.5	Technische infrastructuur.....	13
3.6	Bodem	13
3.7	Geluid	14
3.8	Luchtkwaliteit.....	14
3.9	Externe veiligheid	15
3.10	Omliggende functies	15
3.11	Watertabel.....	16
4.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
4.1	Economische uitvoerbaarheid	18
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om op het perceel gemeente Oostburg, sectie EC nummers 2004, 2007 en 2008 de verouderde bestaande recreatiewoning te slopen en een nieuwe recreatiewoning te bouwen.

Voor de bouw van de nieuwe recreatiewoning is reeds een procedure voor een omgevingsvergunning doorlopen welke in het college van 14 april 2023 is vastgesteld. Deze omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk geworden.

Tijdens het verdere verloop heeft initiatiefnemer besloten een kelderonder de woning te realiseren. Echter was deze kelder niet opgenomen in de reeds onherroepelijke omgevingsvergunning. Om de kelder toch mogelijk te maken is een wijziging van de bestaande omgevingsvergunning noodzakelijk.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Vlamingpolderweg is kadastraal bekend (gedeeltelijk) als Oostburg, sectie EC nummers 2074, 2007 en 2008. Het perceel is gelegen in een cluster van reeds bestaande recreatiewoningen. Aan de westzijde is Vlamingpolderweg 7 gelegen, aan de zuidzijde Vlamingpolderweg 8A en aan de oostzijde Vlamingpolderweg 10. Aan de noordzijde is geen bebouwing meer aanwezig.

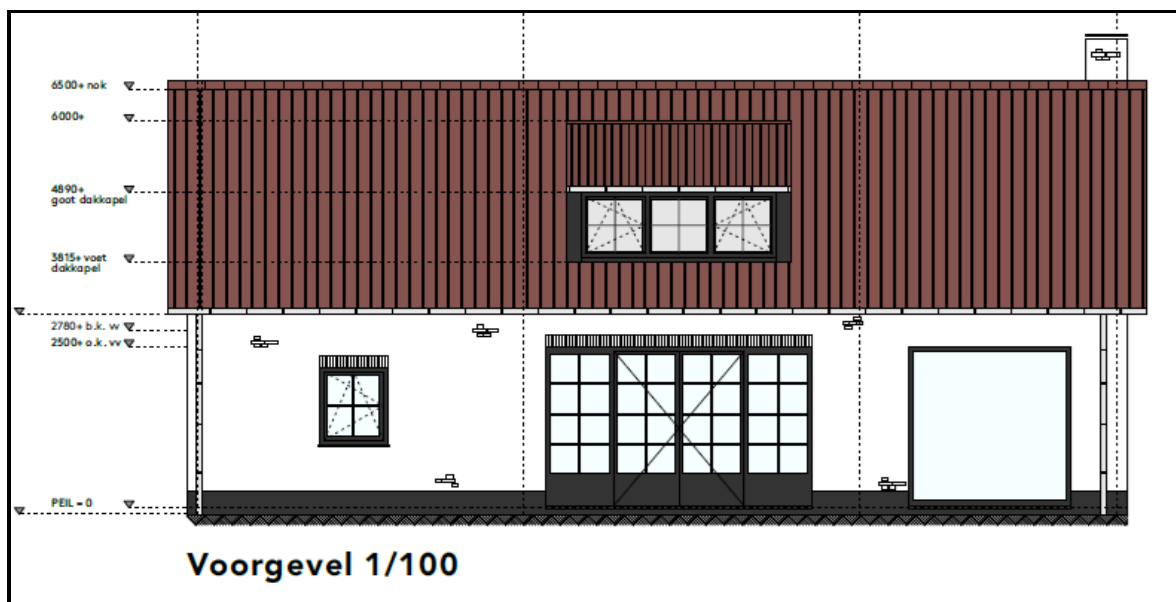


Figuur 1: Kadastrale kaart Vlamingpolderweg Cadzand (Kadastralekaart.com)

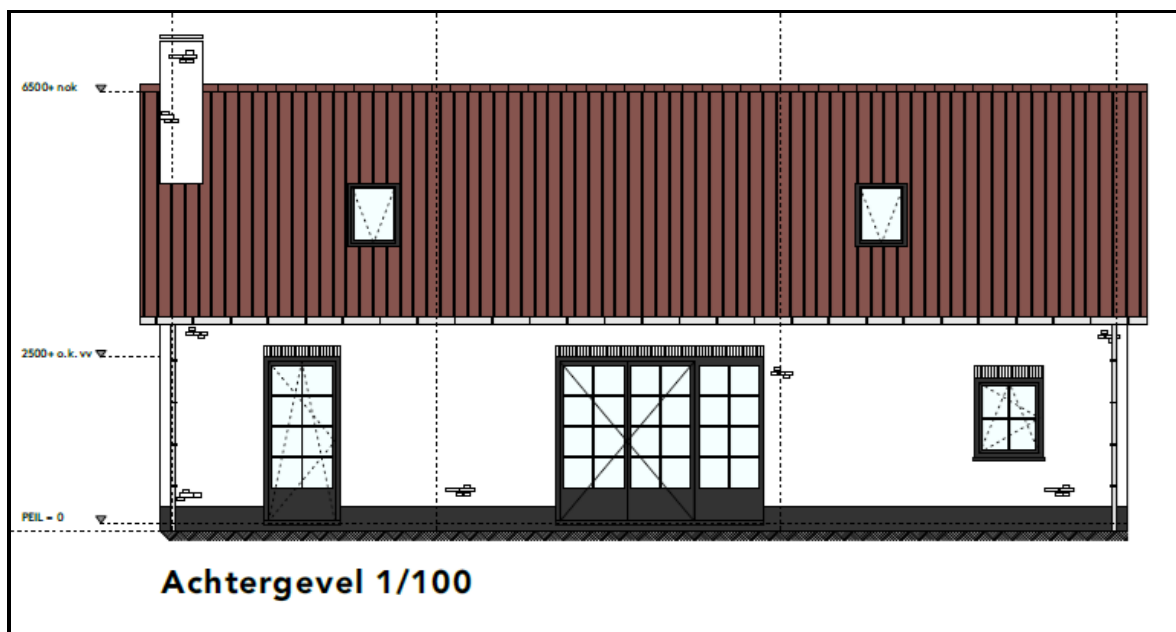
1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om na sloop van de bestaande recreatiewoning een nieuwe recreatiewoning te realiseren. De bestaande recreatiewoning is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de gewenste eisen van deze tijd. De recreatiewoning is dermate verouderd dat een renovatie niet opweegt ten opzichte van een volledige nieuwbouw. Er is vervolgens verzocht een nieuwe recreatiewoning te bouwen echter past de nieuwe woning niet binnen het huidige bouwvlak. In algemene zin staat het beleid van de gemeente Sluis recreatiewoningen toe, tot een maximum van 130 m² vloeroppervlak. De uiteindelijk uitgewerkte recreatiewoning is in overleg met het Waterschap Scheldestromen vormgegeven. Geconcludeerd is dat een maximale inhoudsmaat van 427 m³ is

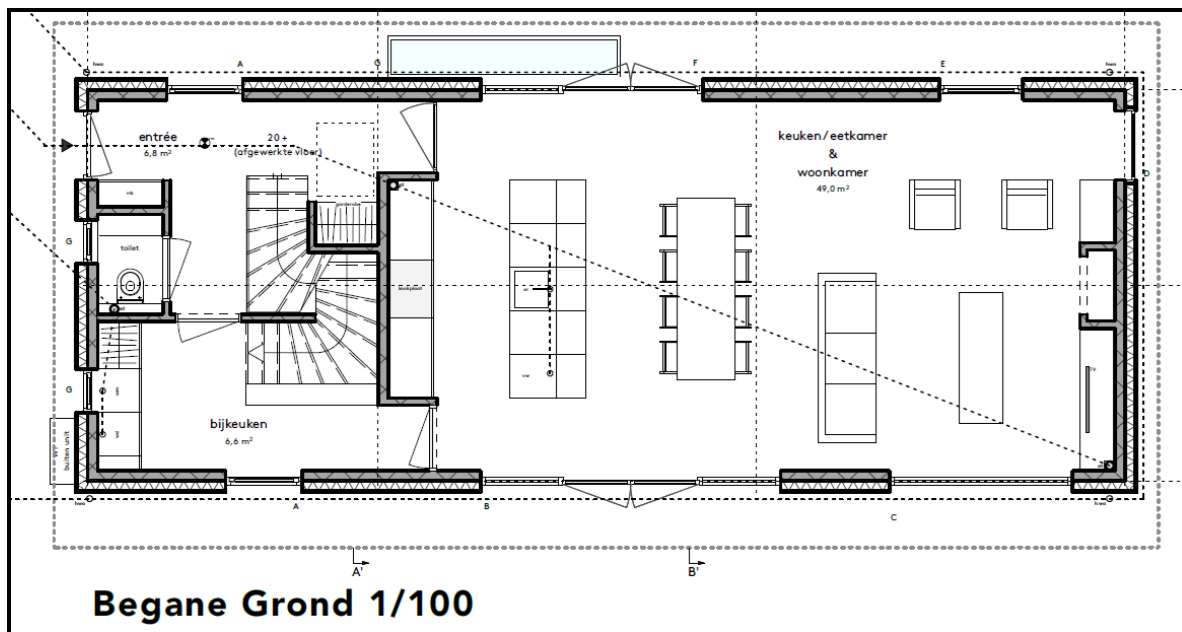
toegestaan. De uitstraling van de woning blijft hierdoor kleinschalig, maar wel gericht op meer comfort en ruimte. De recreatiewoning wordt ingericht met een woonkamer/eetkamer keuken, hal, en toilet. Op de eerste verdieping is nog ruimte voor een slaapkamer, studeerkamer, een badkamer en toilet. In onderstaande figuren staan afbeeldingen van de nieuwe recreatiewoning, voor duidelijkere overzichten wordt verwezen naar de tekeningen behorende bij de omgevingsvergunning bouw.



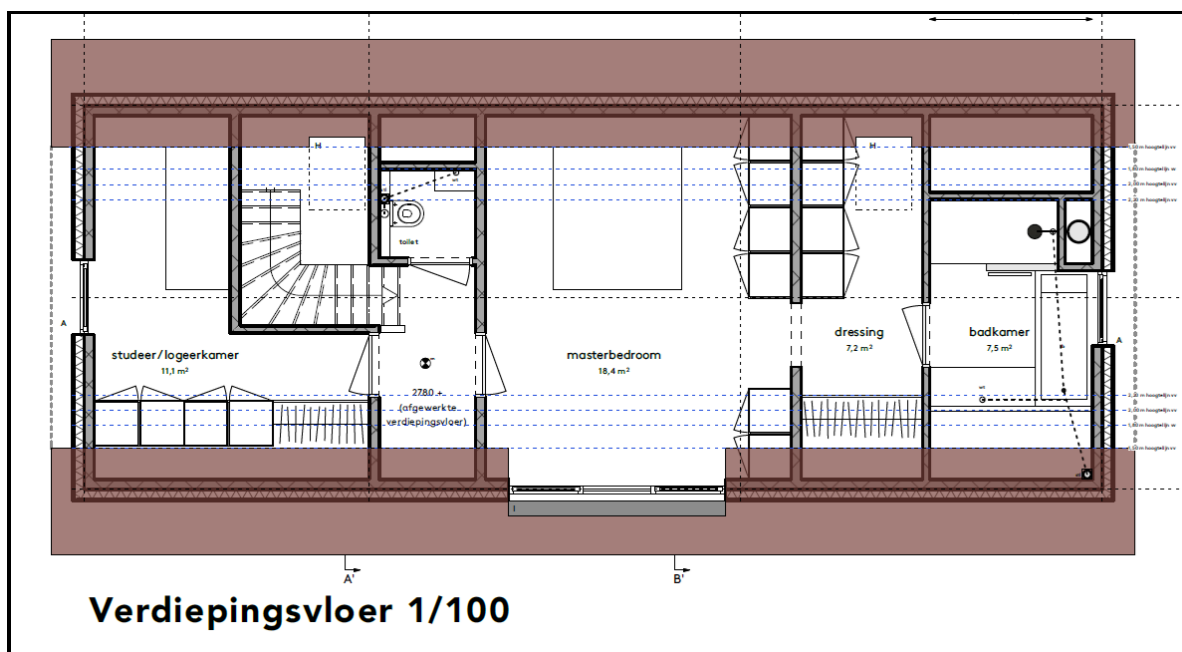
Figuur 2: Voorgevel nieuwe situatie



Figuur 3: Achtergevel nieuwe situatie



Figuur 4: Plattegrond begane grond nieuwe situatie



Figuur 5: Plattegrond 1^e verdieping nieuwe situatie

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzaak 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'.

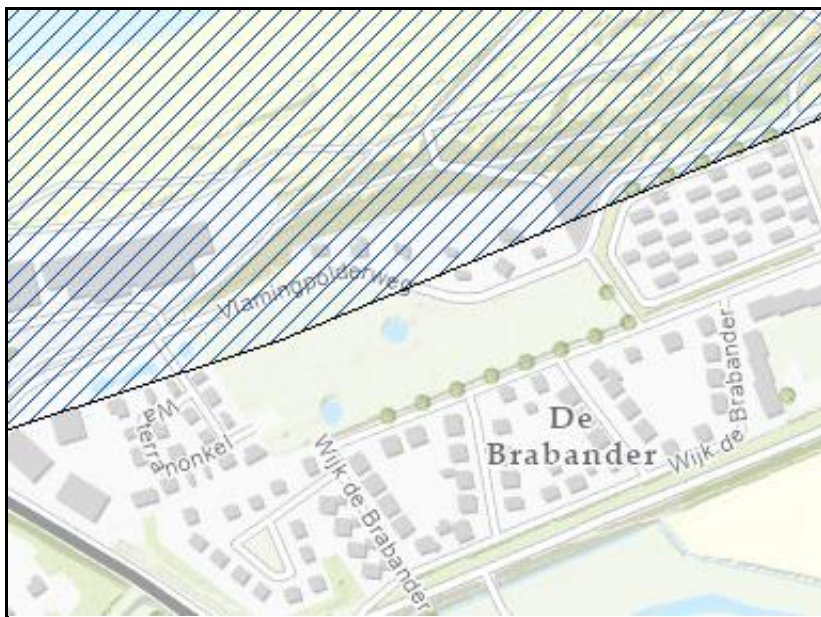
De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (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. Een van de onderdelen Van deze onderwerpen is geen onderwerp van toepassing op deze ruimtelijke procedure.

Het grootste deel van het plangebied valt binnen het kustfundament. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is derhalve van invloed op deze locatie. In het Barro wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling binnen en buiten het stedelijk gebied. In het Besluit tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen I en II bij de Crisis- en herstelwet (tiende tranche) en tot wijziging van het Besluit Omgevingsrecht heeft het Rijk op 14 augustus 2015 de ontwikkeling van Cadzand-Bad conform Ontwikkelingsplan en Schilvisie onder het stedelijk gebied geschaard. Het Waterschap Scheldestromen heeft daarenboven op 17 december 2014 de bebouwingscontouren voor Cadzand-Bad vastgesteld. Het plangebied valt binnen de bebouwingscontour (figuur 17).



Figuur 6: Beschermingszone

De huidige recreatiewoning bevindt zich in de beschermingszone A van de primaire waterkering (duin). Daarmee is sprake van een "ja-mits"-beleid, waarbij ontwikkelingen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen vanuit de waterkering. Voor het bouwen binnen het waterstaatswerk is een watervergunning vereist. Hierover is in overleg getreden met de beheerder Waterschap Scheldestromen. Zij hebben aangegeven dat een beperkte uitbreiding van 20% in volume mogelijk is. Naar aanleiding van deze mogelijkheid is een bouwplan voor de woning opgesteld en vergund. De omgevingsvergunning is reeds onherroepelijk. De bouw van een kelder onder de woning resulteert niet in een wijziging van de toetsing van voorliggend provinciaal beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

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

Met betrekking tot sloop en herbouw van een bestaande recreatiewoning zijn geen nadere regels opgesteld in de Omgevingsvisie 2021.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de kaarten behorend bij de Verordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebieden welke zijn benoemd dan wel aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en daarbij behorende kaartmaterialen.

2.3 Gemeentelijk beleid

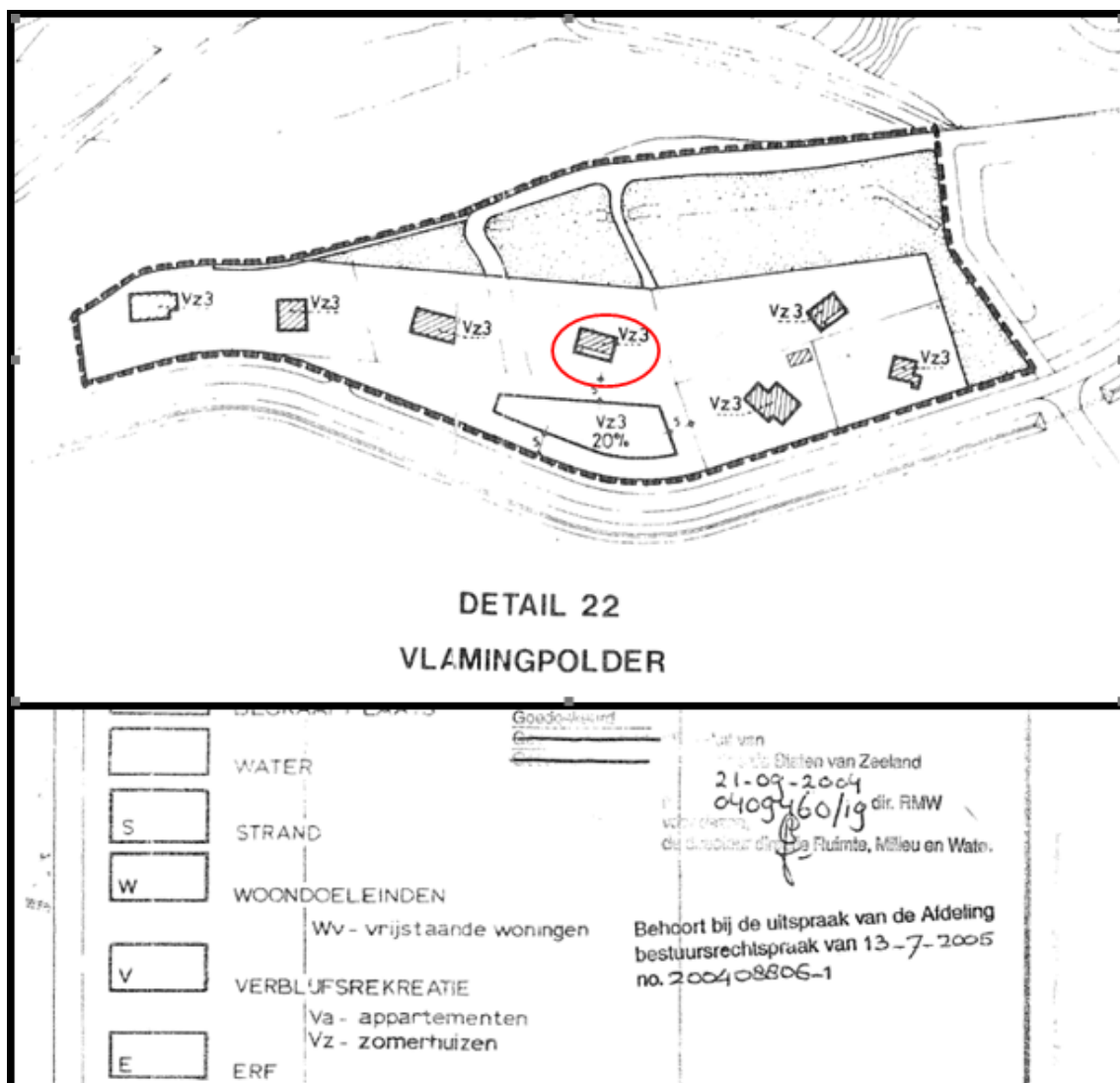
Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaald 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 kwaliteit van ons recreatief product. Het vernieuwen of vervangen van verouderde recreatiewoningen voor kwalitatief hoogstaande woningen is een ontwikkeling die in de structuurvisie wordt onderschreven. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met gemeentelijk beleid. Tevens sluit de gewenste omvang van de recreatiewoning aan bij andere recreatiewoningen zoals benoemd in het bestemmingsplan Verblijfsrecreatieterreinen Sluis.

Beheersverordening Cadzand-Bad

Op de locatie aan de Vlamingpolderweg is de vigerende beheersverordening 'Cadzand-Bad', in werking getreden op 8 november 2013, van toepassing. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Oostburg bestemd de locatie als Verblijfsrecreatie Zomerhuizen. Permanente bewoning is hier niet mogelijk.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

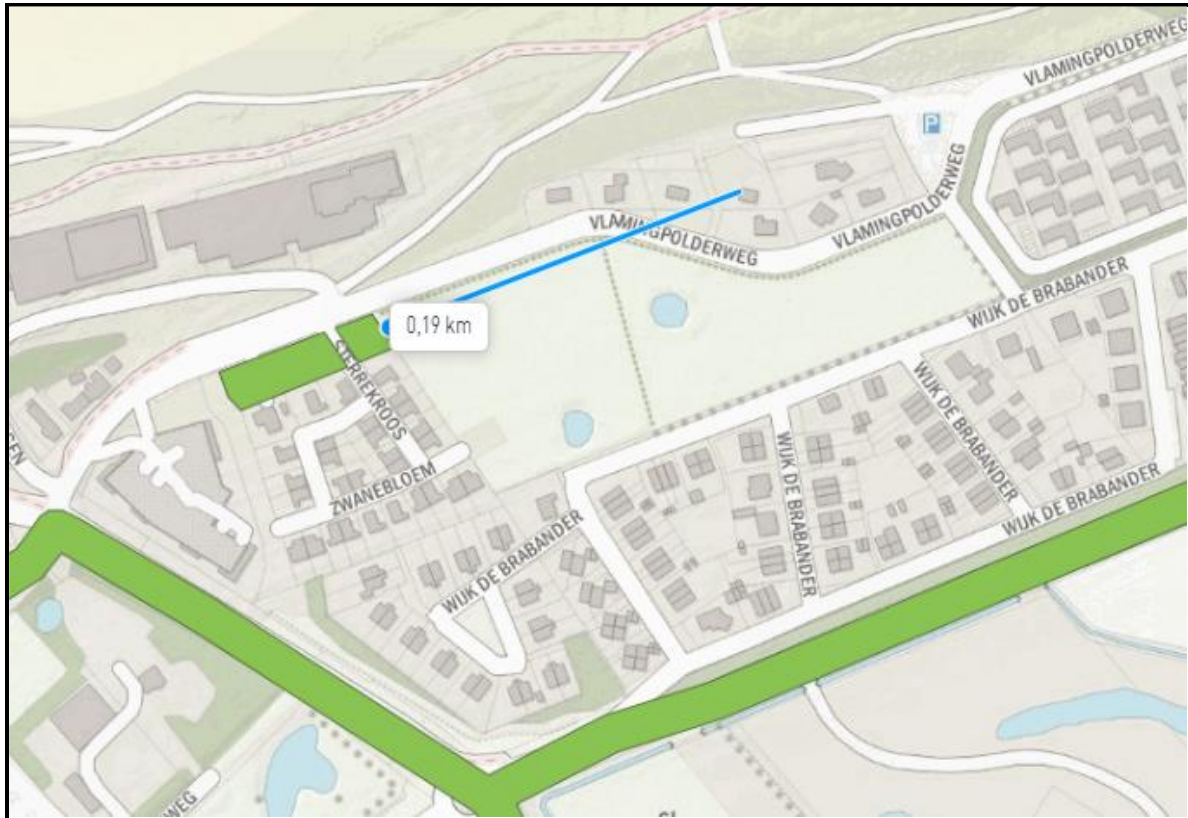
Om de recreatiewoning te realiseren is reeds een procedure doorlopen voor de recreatiewoning. De omgevingsvergunning is reeds onherroepelijk. De bouw van een kelder onder de woning is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermde Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe bedraagt circa 370 meter. Uit de AERIUS berekening blijkt dat bij het beoogde gebruik de depositie nihil is op alle omliggende gebieden, zie bijlage 1. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. De afstand tot het dichtstbijzijnde gebied bedraagt circa 190 meter. Dit betreft het gebied Poeltjes Cadzand-Bad. Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunairijk grasland. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



Figuur 8: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In het kader van de eerder verleende omgevingsvergunning is dit aspect reeds onderzocht. Realisatie van de kelder wijzigt deze uitgangspunten niet.

3.2 Cultuurhistorie

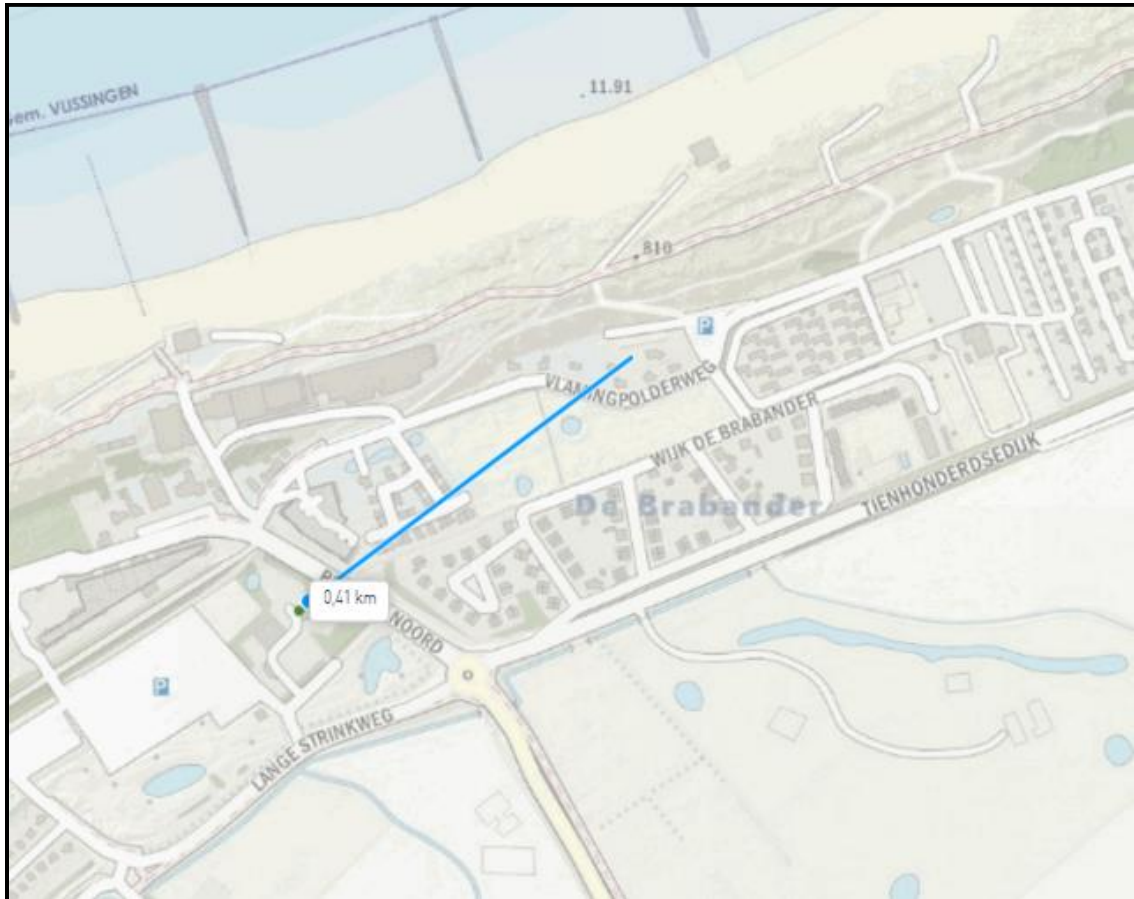
Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor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

Het perceel is gelegen in het een recreatieve omgeving met meerdere recreatiewoningen. De omgeving wordt gekenmerkt door duinenlandschap en recreatieterreinen. De initiatieflocatie zelf is gelegen in een recreatieterrein met 8 woningen. De sloop en nieuwbouw van de recreatiewoning is passend op deze locatie.

Binnen en rondom het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische monumenten aanwezig, zie figuur 9. Dichtstbijzijnde cultuurhistorische waarden is een cultuurhistorische boerderij

op een afstand van circa 420 meter. Het bestaande recreatieterrein heeft geen cultuurhistorische waarde, en de afstand naar andere waardevolle objecten is groot. De sloop en herbouw van de recreatiewoning zal niet leiden tot de aantasting van cultuurhistorische waarden.

In het kader van de eerder verleende omgevingsvergunning is dit aspect reeds akkoord bevonden. Realisatie van de kelder wijzigt deze uitgangspunten niet.



Figuur 9: 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.

Archeologiebeleid

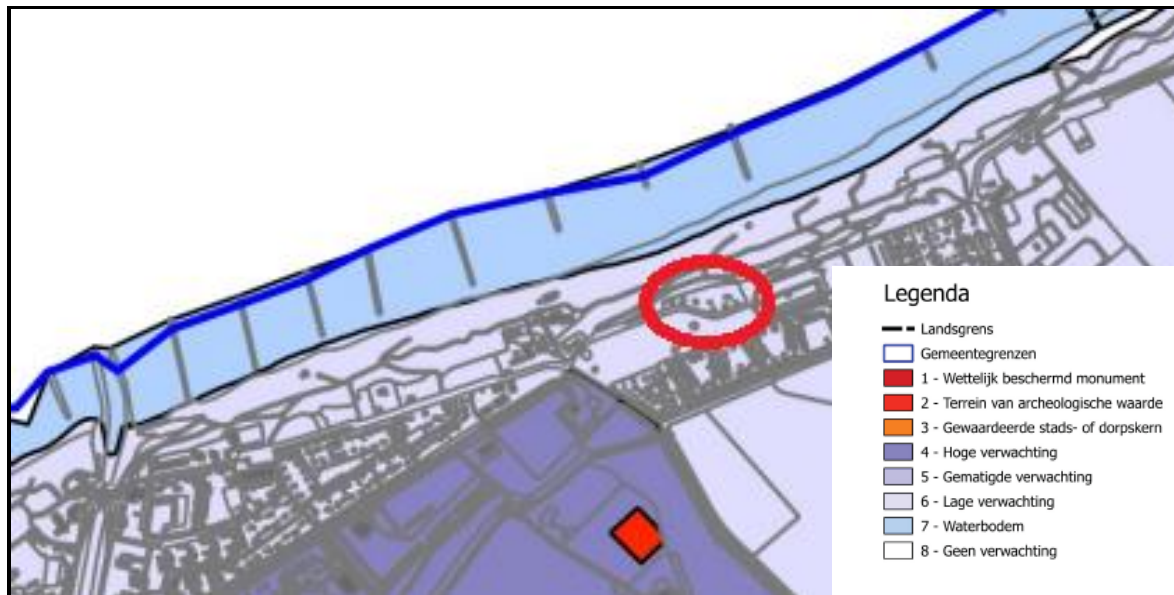
Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis archeologiebeleid vastgesteld. In 2017 is het archeologiebeleid 1^e herziening vastgesteld. In deze beleidsnotitie wordt Cadzand-Bad op pagina 25 als volgt aangeduid:

'Rond 1900 stond er slechts één badhuis, dat later uitgroeide tot Cadzand-Bad.'

Er is geen archeologische informatie bekend over Cadzand-Bad. De ouderdom van deze kern wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht.'

Tevens wordt het volgende geconcludeerd op pagina 35:

De ontstaansgeschiedenis van de kernen Breskens, Cadzand-Bad, Draaibrug, Hoofdplaat, Nieuwvliet, Nieuwvliet-Bad, Eede, Schoondijke en Waterlandkerkje zijn voor de gemeente Sluis geen onderwerp van onderzoek. De relatief jonge ouderdom van deze kernen wordt door de gemeente niet archeologisch relevant geacht. Resten van bewoning zijn op oude kaarten vanaf 1811 goed gedocumenteerd waardoor archeologie een beperkte toegevoegde waarde heeft naar onderzoeksvragen ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis van deze kernen.



Figuur 13: Uitsnede Archeologiebeleid 1^e herziening gemeente Sluis

Bovengenoemd archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie, dat op 31 januari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied is in het Parapluplan eveneens niet aangeduid als archeologisch waardevol. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Het Bevoegd Gezag wijst erop dat een persoon bij bodemverstorende activiteiten conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016, anders dan bij het doen van een archeologisch onderzoek iets vindt (vondsten en/of grondsporen) waarvan hij/zij weet of moet vermoeden dat het een (roerend of onroerend) monument betreft, dit binnen drie dagen dient te melden bij de minister van OCW. In de praktijk komt dit erop neer dat archeologische toevalsvondsten worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in Amersfoort of bij de gemeentelijk archeologisch adviseur van Sluis. Deze algemene meldingsplicht is altijd van toepassing en dus ook in gebieden die bij voorbaat zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek en gebieden die na archeologisch (voor)onderzoek zijn vrijgegeven voor ontwikkeling. Het is mogelijk dat na melding blijkt dat het om een vondst gaat waarvoor het bevoegd gezag (in deze de gemeente Sluis) nader onderzoek vereist. Indien er geen melding wordt gemaakt van het aantreffen van oudheden is er sprake van een strafbaar feit.

In het kader van de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de recreatiewoning is dit aspect reeds onderzocht.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de plangebied verloopt via de Vlamingpolderweg. De Vlamingpolderweg is een gedeelte van de (kust)verbindingsweg tussen de kernen Nieuwvliet en Cadzand-Bad. De Vlamingpolderweg betreft een, met name in de zomerperiode, redelijk drukke doorgaande weg. Vanuit de kern Cadzand-Bad zijn allerlei verbindingen mogelijk, naar Cadzand, Oostburg en Sluis. De Vlamingpolderweg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen. De oude recreatiewoning wordt gesloopt en een nieuwe recreatiewoning wordt teruggebouwd. Extra parkeerbehoefte is niet aan de orde. Er is geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg, het perceel biedt voldoende ruimte om conform parapluherziening parkeren Sluis (recreatiewoning 1-4 personen) minimaal 1 auto te parkeren.

3.5 Technische infrastructuur

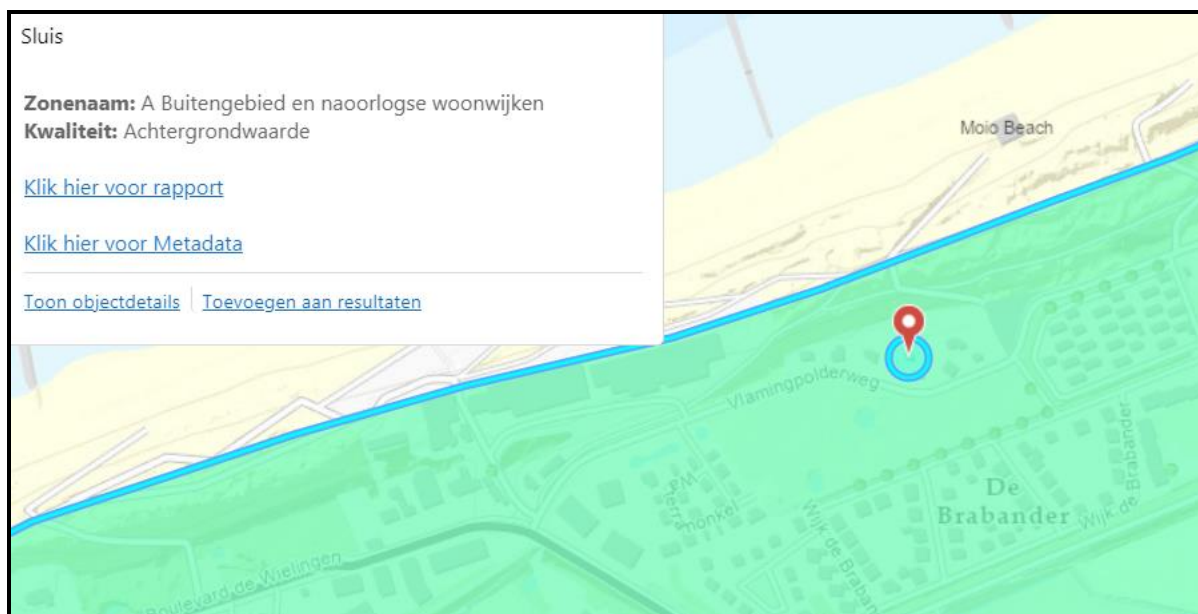
De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

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 na sloop de nieuwbouw van een recreatiewoning. De huidige functie was reeds aanwezig. Tevens is de locatie op de bodemkwaliteitskaart aangeduid met Achtergrondwaarde. De locatie is niet als verdacht aan te merken, bodemonderzoek is niet noodzakelijk. In het geval grond vrijkomt bij de bouw van de recreatiewoning en deze wordt naar buiten de inrichting afgevoerd, dan dient deze te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de woning is dit aspect reeds onderzocht en afgewogen. Voorliggende omgevingsvergunning voorziet niet in extra bouw mogelijkheden of bodemroerende activiteiten.



Figuur 10: Uitsnede bodemkwaliteitskaart

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. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Vlamingpolderweg en binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen niet toenemen. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare aanwezig, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer zal niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe 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 een recreatiewoning gesloopt en herbouwd. De woning wordt op meer dan 20 meter van de Vlamingpolderweg gerealiseerd en tussen de Vlamingpolderweg en het plangebied is nog een andere recreatiewoning gelegen. Tevens is dit gedeelte van de Vlamingpolderweg aangeduid als een 30-kilometerweg. Gelet op de verkeersintensiteit op de Vlamingpolderweg, de afstand van de woning tot deze weg, de tussenliggende recreatiewoning en de maximale snelheid kan worden aangenomen dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan kan worden. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Voorliggende omgevingsvergunning voorziet niet in extra bouw mogelijkheden of nieuwe activiteiten.

3.8 Luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van

de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

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

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

De sloop en herbouw van de recreatiewoning valt onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. De bouw van een kelder onder deze woning betekent nog steeds dat het 3% criterium niet wordt overschreden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt. De ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van een recreatiewoning. Er worden geen extra objecten opgericht en het aantal personen neemt niet toe. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico wijzigt niet. De bouw van een kelder onder de woning wijzigt bovenstaande uitgangspunten niet.

3.10 Omliggende functies

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het inachtnemen van voldoende afstand tussen bedrijven milieugevoelige objecten (zoals woningen) geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het inachtnemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtafstanden. Deze richtafstanden zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.

De sloop en nieuwbouw van de recreatiewoning resulteert niet in een extra milieugevoelig object. Tevens is in de omgeving van de recreatiewoning geen bedrijvigheid gelegen, enkel recreatiewoningen.

3.11 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 onderstaande watertoets worden toegezonden en beoordeeld door Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan is gelegen binnen de Beschermingszone A. Hierdoor is maar een beperkte uitbreiding van het bestaande volume mogelijk. De recreatiewoning kan hierdoor maximaal 20% uitbreiden op basis van aanwezige bestaande volumes binnen het perceel. Hiervoor is een berekening voorgelegd aan Waterschap Scheldestromen met een maximale volume van 427 m³ en deze is akkoord bevonden. Bouw van de kelder wijzigt bovenstaande uitgangspunten niet.																				
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 realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>62</td><td>83</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> Het plan bestaat uit de bouw van een nieuwe recreatiewoning. De uitbreiding van bebouwd oppervlak bedraagt 21 m². Dit vertaalt zich in een te realiseren waterberging van 21x0,075=1,58 m³. Hemelwater zal op natuurlijke wijze infiltreren op achterliggende percelen. Bouw van de kelder wijzigt bovenstaande uitgangspunten niet.		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	62	83	1	dichte bodemverharding	0	0	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	62	83	1																		
dichte bodemverharding	0	0	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	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.	<i>Hemelwaterafvoer zal op natuurlijke wijze infiltreren op de achterzijde van het perceel.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
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.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt niet gekenmerkt door geringe infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlopende 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 uitlopende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Geen gevaren.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig 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>Er zijn geen sloten gelegen aan of rondom het plangebied. Wel op de achterzijde van het perceel.</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) 1. in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> 3 na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> 4 na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> 5 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>1. Ja, bouwmaterialen worden aangevoerd via de Vlamingpolderweg.</i> <i>2.Nee.</i> <i>3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i> <i>4.Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>5.Nee.</i>

4. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Onderhavig plan ziet toe op de bouw van een hoofdgebouw. Hierdoor is er sprake van een aangewezen bouwplan (ex art. 6.2.1 Bro), voor onderhavige ontwikkeling is reeds een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor wat betreft het kostenverhaal.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit

gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na deze eerste periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen waardoor de ruimtelijke onderbouwing vastgesteld kan worden en opnieuw zes weken ter visie gelegd wordt.