Ruimtelijke Onderbouwing
Golepoldersedijk 2 Breskens

Opsteller:
Verhage-Lemahieu
A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

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

Versie: 19 oktober 2021
Status: Ontwerp

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1 Huidige situatie 3
1.2 Het plan 5

2. Planologisch beleidskader 8
2.1 Rijksbeleid 8
2.2 Provinciaal beleid 9
2.3 Gemeentelijk beleid 9

3. Sectorale aspecten 11
3.1 Natuur 11
3.2 Cultuurhistorie 12
3.3 Archeologie 13
3.4 Mobiliteit en parkeren 14
3.5 Technische infrastructuur 14
3.6 Bodem 14
3.7 Geluid 15
3.8 Luchtkwaliteit 15
3.9 Externe veiligheid 16
3.10 Omliggende functies 16
3.11 Waterparagraaf 18

4. Economische uitvoerbaarheid 21

5. Maatschappelijke haalbaarheid 21

Bijlage 1. Landschappelijke Inpassing
Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening
Bijlage 3. Quickscan sloop en aanvullend onderzoek
Bijlage 4: Bodemonderzoek

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Golepoldersedijk 2 te Breskens een woning met verschillende bijgebouwen in eigendom. De huidige bebouwing is gedeeltelijk verouderd en in slechte staat. Deze bebouwing zal gesloopt worden. De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening. De huidige regelgeving behorende bij het bestemmingsplan staat woningen toe met een maximale inhoudsmaat en een beperkt aantal vierkantemeters aan bijgebouwen.

Initiatiefnemer heeft de wens een grotere woning van 1.750 m^3 te realiseren. Daarnaast worden de verouderde bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt er een geringer oppervlak aan bijgebouw teruggebouwd waardoor de locatie van een kwaliteitsslag wordt voorzien. Het geheel wordt ingepast in een landschappelijk ingerichte omgeving.

Om de nieuwbouw van een woning met een inhoudsmaat van 1.750 m^3 en een nieuw bijgebouw te realiseren is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Het verzoek hiertoe is ingediend en vervolgens goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders op 13 oktober 2020.

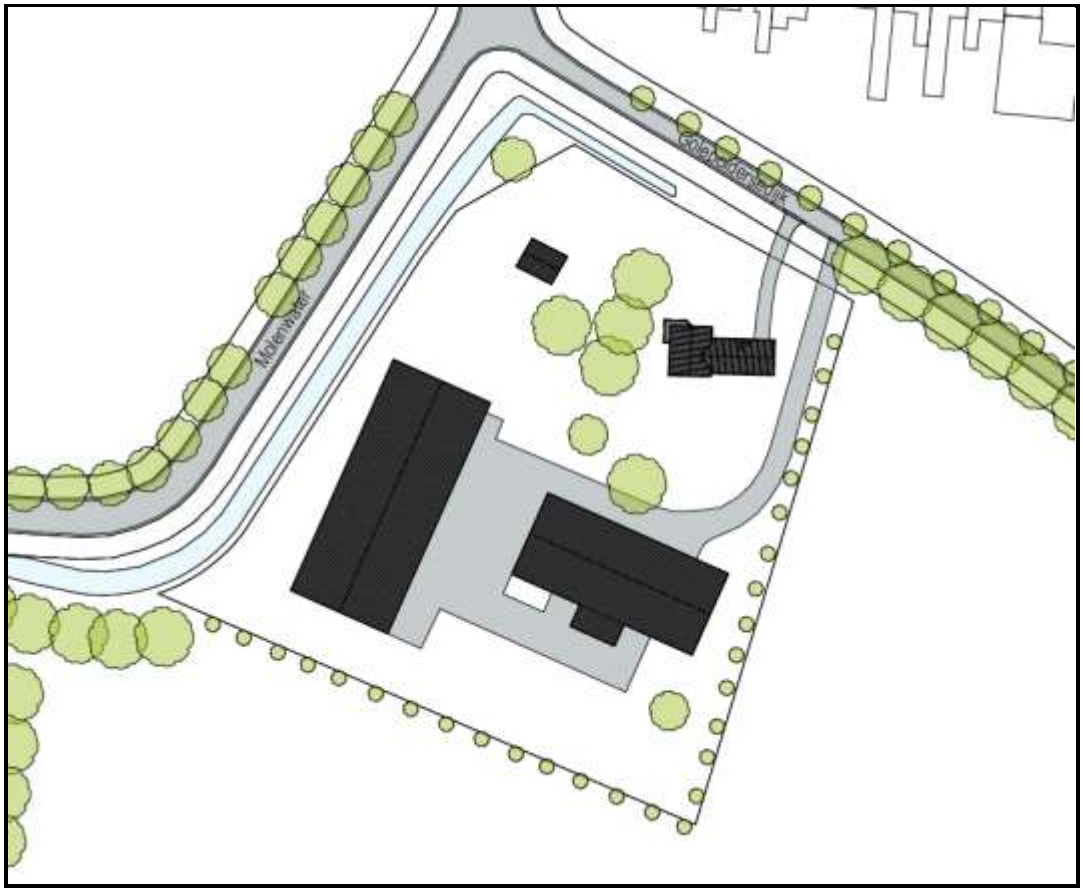
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 sub c een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.1 Huidige situatie

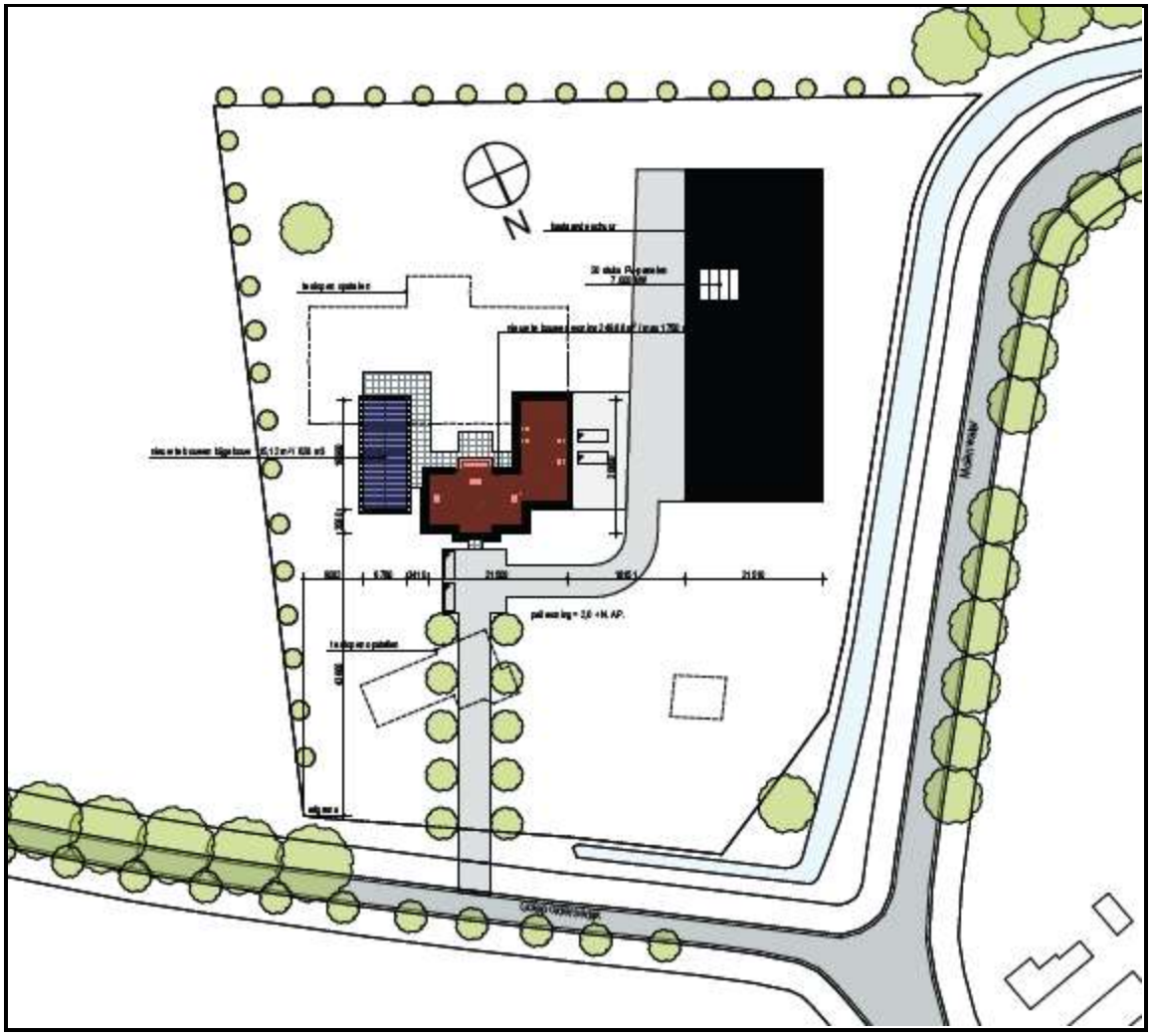
De Golepoldersedijk 2, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie L nummers 2212, is gelegen aan de rand van de kern Breskens. Op de locatie is een woonhuis, een oude schapenstal (55 m^2), een oude schuur (770 m^2) en een recent gerenoveerde schuur (1.000 m^2) aanwezig, zie figuur 1. De locatie is gelegen in het kruispunt van de Golepoldersedijk en het Molenwater. Aan de andere zijde van beide wegen is de bebouwde kom gelegen, zie figuur 2. Aan het Molenwater is het multifunctionele centrum van Breskens gelegen, aan de overzijde van de Golepoldersedijk is de Havenstraat gelegen.



Figuur 2: Golepoldersedijk 2 Breskens bestaande situatie

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de bestaande woning, schapenstal en schuur te slopen en een woning met bijgebouw te realiseren. De bestaande recent gerenoveerde schuur blijft behouden, zie figuur 3.



Figuur 3: Te slopen en nieuwe situatie

De nieuwe woning krijgt een inhoudsmaat van 1.750 m^3. Standaard hebben de woningen een maximale inhoudsmaat van 1.000 m^3 conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening. Binnen het plangebied is het echter mogelijk om op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling naast de bestaande een tweede woning te realiseren. Initiatiefnemer heeft echter niet de wens om een tweede woning te realiseren. Wel wil hij een grotere woning realiseren. Door geen gebruik te maken van de regeling wordt het mogelijk gemaakt om maximaal 1.750 m^3 te realiseren.

In totaal wordt er een woning en 825 m^2 aan bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt een nieuwe woning met bijgebouw van 115 m^2 gerealiseerd. Voor wat betreft de ruimtelijke gevolgen kan het volgende gesteld worden:

- Er worden geen twee woningen van 1.000 m^3, maar een woning van 1.750 m^3 gerealiseerd. Een afname van 250 m^3.

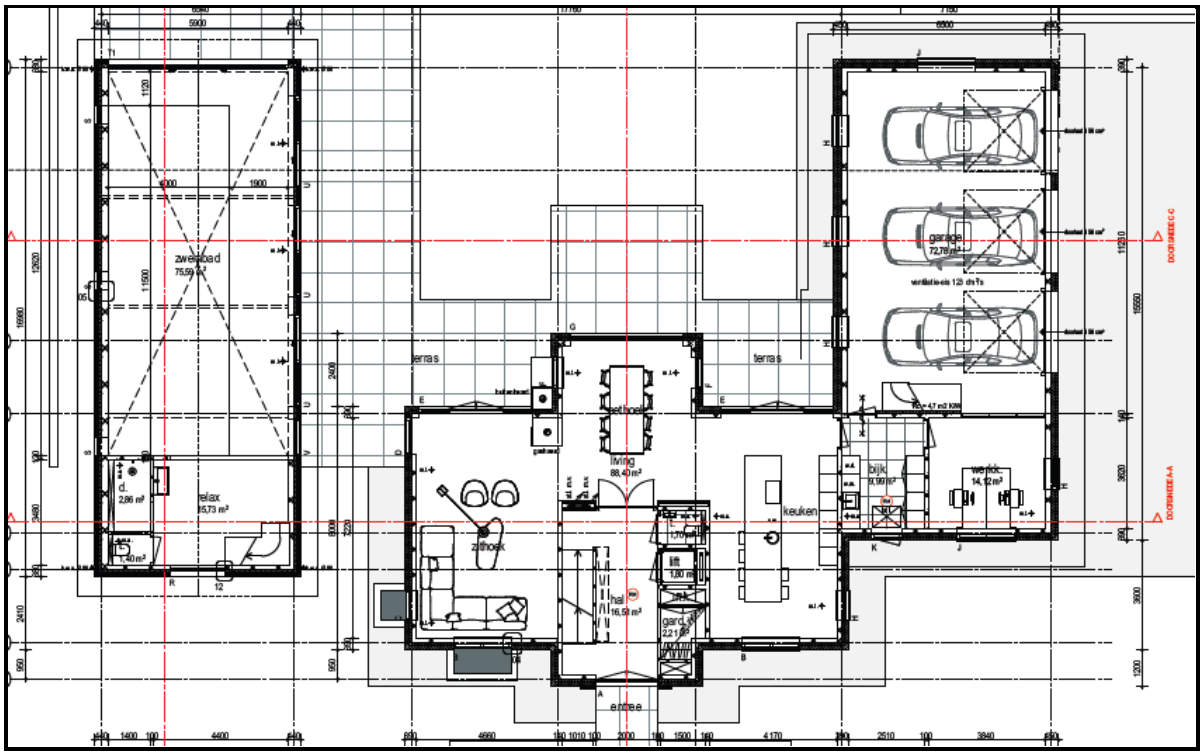
- Er wordt een schuur van 770 m^2, circa 8.000 m^3 gesloopt en een schuur van 55 m^2 en 300 m^3 gesloopt, hiervoor in de plaats wordt een bijgebouw van 115 m^2 en 628 m^3 terug gebouwd. Een afname van circa 7.672 m^3.

Er is hiermee een duidelijke vermindering van de bebouwing op het perceel en daarmee een afname van verstening in het buitengebied.

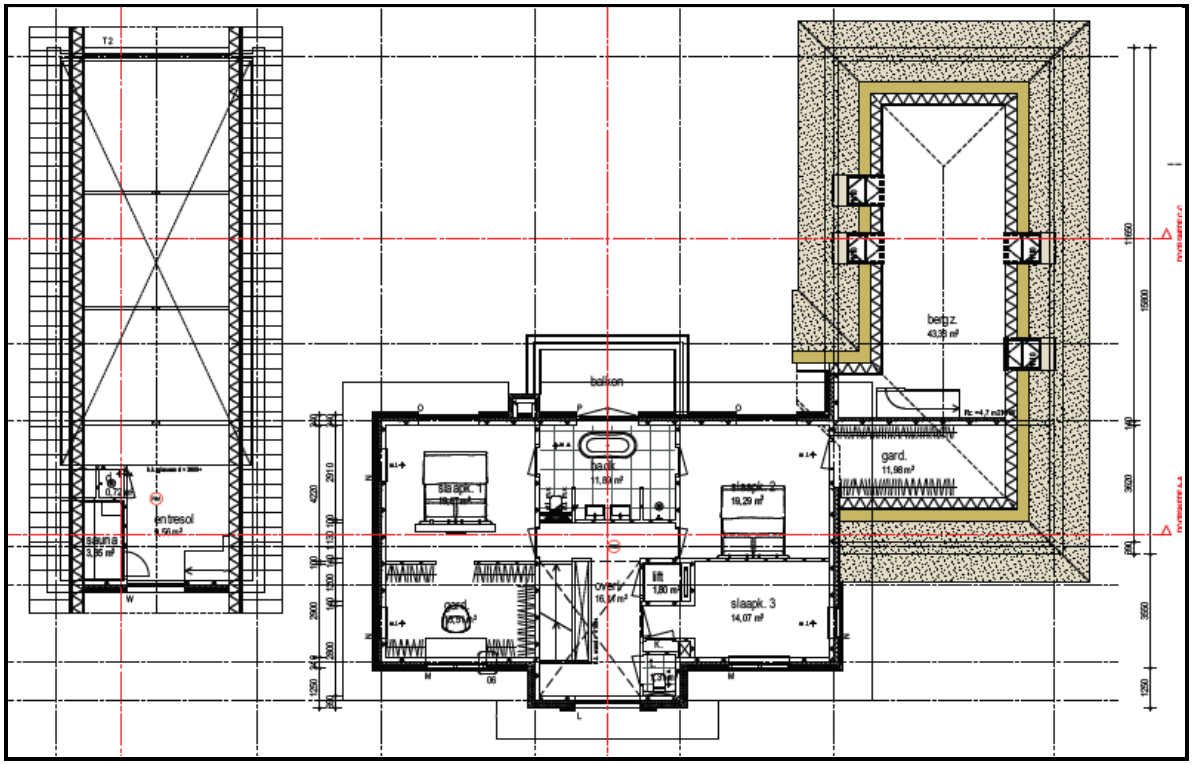
In de nieuwe woning is op de begane grond een hal, keuken, bijkeuken, woonkamer, eetkamer en inpandige garage aanwezig. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers een badkamer en twee garderobes aanwezig.

Het bijgebouw is uitgerust met een zwembad, ontspanningsruimte, sauna en toilet. Op de eerste verdieping is een kleine fitnissruimte aanwezig. Op de tweede verdieping zijn twee slaapkamers en een badkamer aanwezig. Zie de figuren 4, 5 en 6.

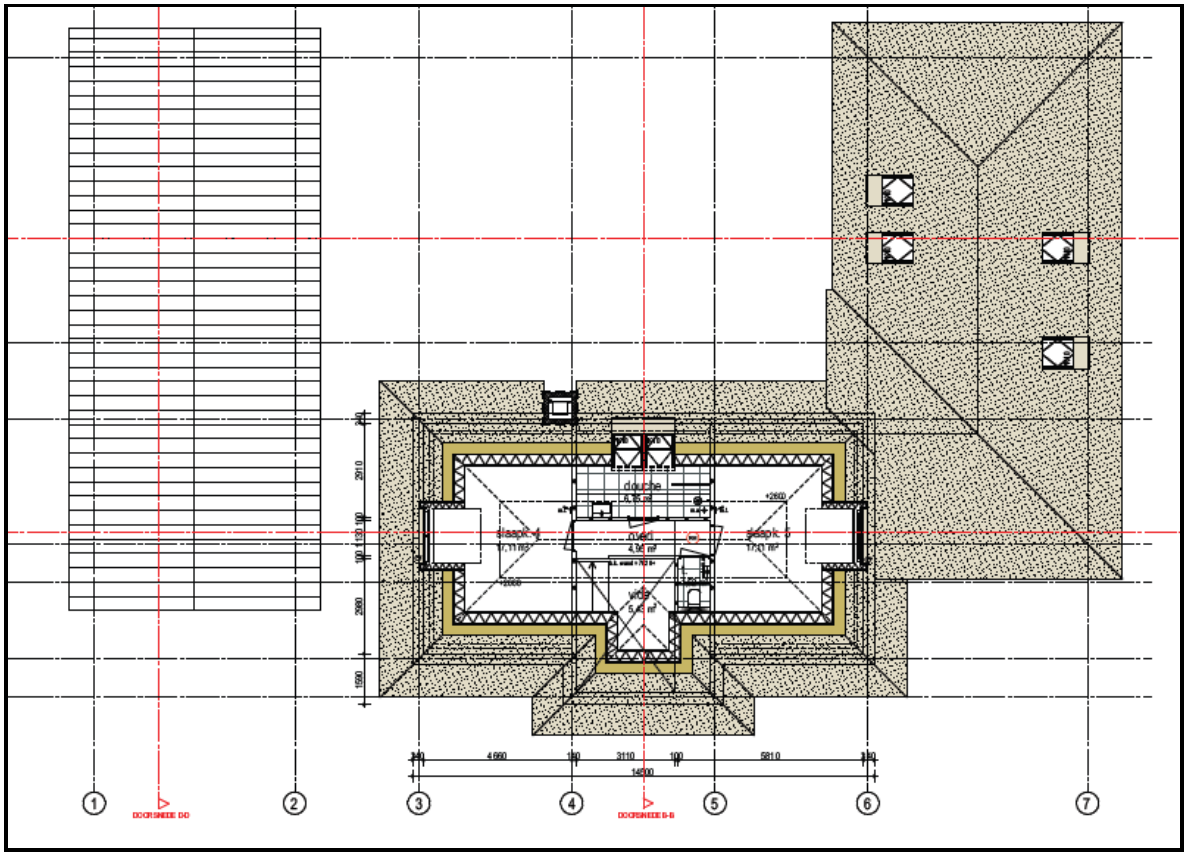
Om de ontwikkeling ook landschappelijk op een juiste wijze in te passen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Niet enkel het erf, maar ook het achterliggende weiland is ingepast om ook de noodzakelijke kwaliteitsimpuls aan de omgeving te geven. Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 1.



Figuur 4: Begane grond nieuwe woning en bijgebouw



Figuur 5: 1e verdieping woning en bijgebouw



Figuur 6: 2e verdieping

Figuur 6: Landschappelijke inpassing, OMNA Ontwerpers van de buitenruimte

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.

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. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

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

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'.

De gewenste ontwikkeling betreft de sloop en herbouw van een burgerwoning. Afwijking van het geldende bestemmingsplan betreft de overschrijding van de aangegeven inhoudsmaat van de woning en de realisatie van het bijgebouw. De gronden waar de uitbreiding op plaats vindt zijn reeds bestemd voor wonen. Er worden geen woningen toegevoegd. Het huidige bouwvlak biedt reeds de mogelijkheid voor de bouw van 1 woning. Het plan heeft daardoor geen invloed op de regionale woningmarktafspraken.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent de inhoudsmaat van woningen of de oppervlakte van bijgebouwen. Wel stelt zij dat zorgvuldig ruimtegebruik belangrijk is. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woning en het bijgebouw worden gerealiseerd op de plaats van de bestaande bebouwing. Tevens neemt de oppervlakte en inhoud van gebouwen in totaliteit af op deze locatie waardoor er ook sprake is van minder bebouwing in het buitengebied. De locatie wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is wel gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen. De Golepoldersedijk betreft een binnendijk waardoor de afwegingszone van 100 meter (artikel 2.27) niet van toepassing is.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hooflijnen 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

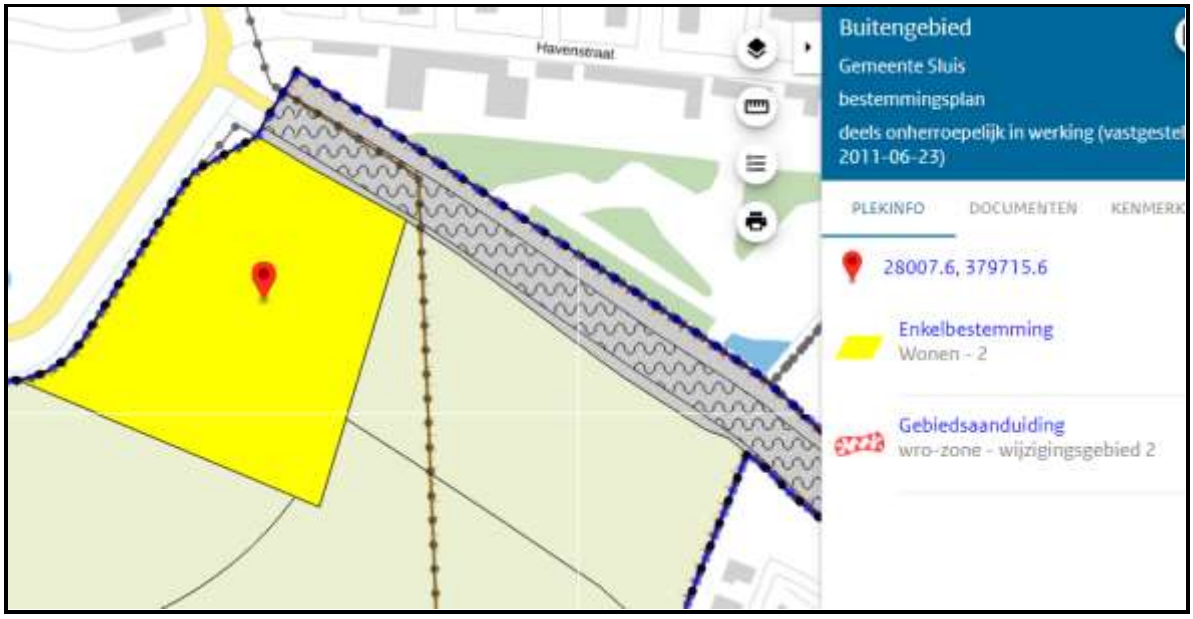
vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

In deze structuurvisie wordt onder andere ingegaan op wonen en nieuwbouw. Nieuwbouw in het buitengebied is daarbij mogelijk op basis van verschillende regelingen. De landgoederen- en Ruimte-voor-Ruimte-regeling maken nieuwbouw van woningen in het buitengebied mogelijk. Deze nieuwbouwmogelijkheid komt voort uit de nood aan een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied. In onderhavige situatie is echter geen sprake van de toevoeging van een nieuwe woning, maar van een nieuwbouwwoning met een grotere inhoudsmaat dan standaard toegestaan. De ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied wordt sterk verbeterd nu de verouderde bebouwing wordt gesaneerd en hiervoor in de plaats een kwalitatief hoogwaardige woning voor terug gebouwd wordt. De extra inhoudsmaat wordt op basis van de afbraak en het voorkomen van de heroprichting als een positieve ontwikkeling beoordeeld. Aanvullend worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. De bestemming 'Wonen - 2' wordt tzt gewijzigd naar 'Wonen'.
2. In de voorschriften wordt opgenomen dat geen toepassing meer gegeven kan worden aan de ruimte voor ruimte regeling op dit perceel.
3. De sloop van de schuren wordt verplicht gesteld in de voorschriften van de omgevingsvergunning.
4. De landschappelijke inpassing wordt verplicht gesteld in de voorschriften van de omgevingsvergunning.

De bestemming van de bestemming Wonen – 2 wordt bij een herziening van het bestemmingsplan omgezet naar Wonen. In de voorschriften van de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat geen toepassing meer gegeven kan worden aan de ruimte-voor-ruimte regeling op het perceel. Tevens wordt in de omgevingsvergunning opgenomen dat de sloop van de schuren en de landschappelijke inpassing wordt verplicht. .

<u>Bestemmingsplan Buitengebied 2e herziening</u>
Op de gronden is het bestemmingsplan 2e 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-2'. De gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 2 is in de 2e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied geschrapt.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel van initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om binnen het bestaande bouwvlak één woning te realiseren. Er is momenteel ook één woning binnen dit perceel aanwezig. De nieuwe woning krijgt een inhoudsmaat van 1.750 m^3 en een nieuw bijgebouw van 115 m^2. Om een woning van meer dan de toegestane inhoudsmaat van 1.000 m^3 te realiseren is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. In een overeenkomst zullen de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hier buiten. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 630 meter. Dit betreft het Natura 2000 gebied Westerschelde en Saeftinghe. Er is gekeken naar het effect van de sloop-, bouw- en aanlegfase en gebruiksfase. Bij de gebruiksfase is gekeken naar situatie waarbij het beoogde project per saldo zelf niet leidt tot een significante N-depositie ten opzichte van de omliggende beschermde gebieden binnen de begrenzing van het project of de locatie.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de sloop-, bouw- en aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

De gewenste ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de kwalificerende waarden. Een berekening naar de uitstoot van stikstof is uitgevoerd en bijgevoegd (bijlage 2).

Het plangebied ligt direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft het gebied Golepoldersedijk. Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunarijk 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

Soortenbescherming

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 sloop van de twee gebouwen reeds mogelijk is, maar voor de woning diende nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Nader onderzoek is uitgevoerd, maar resulteert niet in een belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Voor het slopen van de woning dient een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aangevraagd te worden voor de gewone dwergvleermuis. Er gaat 1 zomerverblijfplaats verloren. Voor de sloop dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden. Een aanvraag voor ontheffing zal zo snel mogelijk worden ingediend. Voor de quickscan en het aanvullende rapport wordt verwezen naar 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.

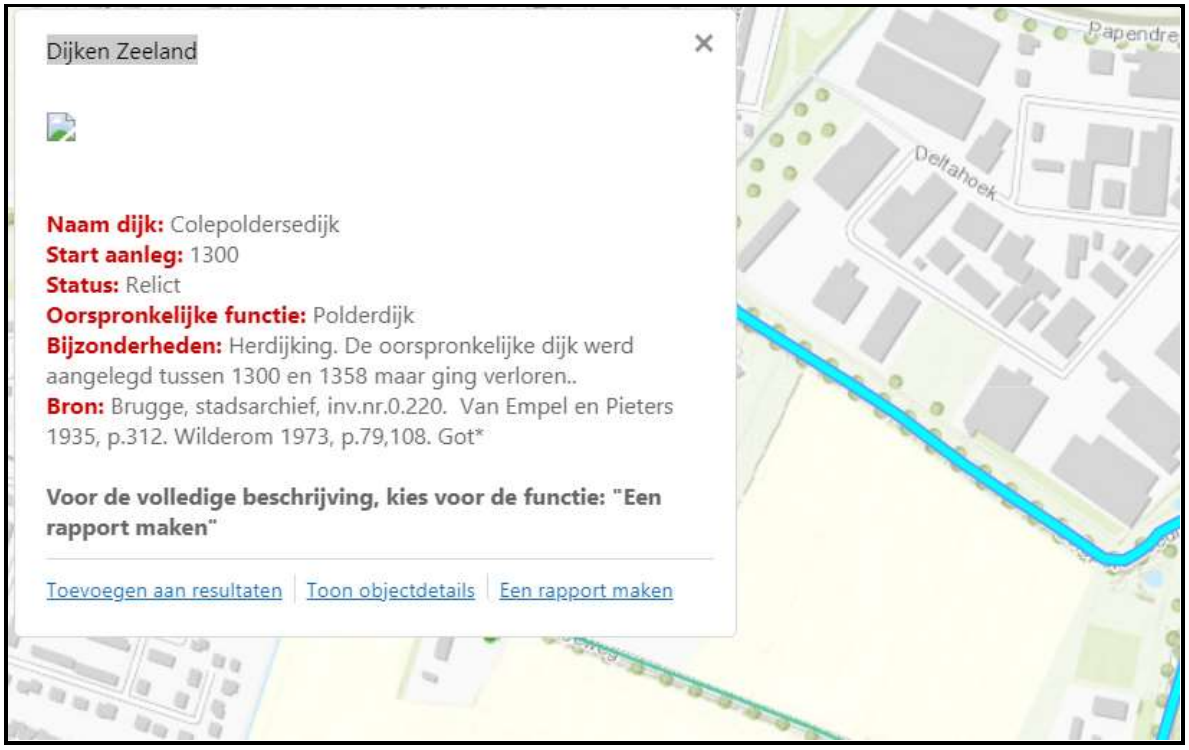
<u>Golepoldersedijk ongenummerd</u>

Het perceel is gelegen in het buitengebied en is bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en agrarische randzone. De woning en de bijbehorende buitenruimte zal maar een deel van dit perceel in beslag nemen, het overige deel zal in gebruik blijven als landbouwgrond.

De locatie is gelegen in de Golepolder. De polder is 24 hectare groot en wordt begrensd door de Golepoldersedijk en de Hoofdplaatseweg. De polder vormt een duidelijk ruimtelijk afgebakend gebied met aan de noordzijde het bedrijventerrein en aan de westzijde de kern Breskens. Aan de oost en zuidzijde van de polder zien we een open agrarische landschap waar de rondweg van Breskens (N675) doorheen snijdt.

In de Golepolder zijn voornamelijk landbouwgronden en enkele bebouwingsclusters bestaande uit een woning en bijgebouwen. Daarnaast is Landgoed de Lente in het polderlandschap gelegen. Op deze locatie bevond zich voordien een complex van nissenhutten die in gebruik waren als tijdelijk verblijf voor werknemers die na de Tweede Wereldoorlog meewerkten aan de wederopbouw van het zwaar gebombardeerde Breskens.

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten en cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig. De Golepoldersedijk is wel aangemerkt als een kenmerkend element in het landschap en is als zodanig opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. De orginele dijk is afgegraven. Bouw van de woning zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 9: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland.

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 er naar 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 doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied niet aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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).

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Golepoldersedijk, een plaatselijke ontsluitingsweg, welke in westelijke richting uitkomt in centrum Breskens en in oostelijke richting het buitengebied tussen Breskens en Nummer Een. De Golepoldersedijk beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en kent enkel een functie voor bestemmingsverkeer.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer aangezien het aantal wooneenheden gelijk blijft. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld en zijn van tijdelijke aard. Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Er is voldoende gelegenheid om parkeervoorzieningen te realiseren voor minimaal twee auto’s.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (riool, water, elektra). De bestaande woning is reeds aangesloten op deze aanwezige voorzieningen.

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 op een reeds bestaande woonbestemming. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als Achtergrondwaarde, zie figuur 10. In 2012 zijn er een verkennend en nader bodemonderzoek uitgeoverd. Sindsdien hebben er ook geen activiteiten meer plaatsgevonden op de locatie. Geconclurdeerd is dat er geen verontreinigingen voortkomen boven de interventiewaarde. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 4. De bodem is geschikt voor deze woonfunctie. Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Figuur 10: Uitsnede kaart Bodemkwaliteitskaart Zeeland (Geoweb 2018)

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.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt na sloop van de bestaande woning een nieuwe 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.

De Golepoldersedijk is een straat aan de rand van de kern Breskens en er geldt een maximale snelheid van 60 kilometer per uur. Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet toenemen. De locatie betrof al een positief bestemde woonbestemming. Tevens is er reeds een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd. De nieuwe woning wordt op geruime afstand van de weg gebouwd. Deze wordt verder van de weg gerealiseerd dan de bestaande woning. De nieuwe woning zal voldoen aan de gestelde normen van 48 dB.

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 (PM7) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM7 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 (PM7). 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 bouw 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 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 directe omgeving zijn geen kabels 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.

In de omgeving van het plangebied aan de Golepoldersedijk is recreatieterrein Landgoed De Lente gelegen. Recreatieterrein De Lente is gelegen op circa 150 meter ten opzichte van het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning. De brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009) geeft voor kampeerterreinen en vakantiecentra, e.d. (SBI-code 2008: 552, 553) een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen, vanwege het milieuaspect geluid. Voor de milieuaspecten geur en gevaar gelden richtafstanden van 30 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Op circa 200 meter van het bouwvlak voor de woning is het Bedrijventerrein Breskens gelegen. Bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 dient conform de richtafstanden niet binnen de 100 meter aanwezig te zijn. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Figuur 11: Afstand woning tot bedrijventerrein (ruimtelijkeplannen.nl)

Het multifunctioneel centrum (onderwijs, kinderopvang) is gelegen op 200 meter van het bouwvlak. De gewenste minimale richtafstand conform de brochure “Bedrijven en milieuzonering” geeft voor onderwijs en kinderdagopvang e.e. (SBI-code 2008: 852 en 8891) voor het onderdeel geluid een richtafstand van 30 meter. Aan de afstand wordt voldaan.

Figuur 12: Afstand woning tot multifunctioneel centrum (ruimtelijkeplannen.nl)

3.11 Waterparagraaf

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. De watertabel is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en zal deze beoordelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	*De Golepoldersedijk is een regionale waterkering. De te slopen woning en schapenstal staan in de beschermingszone B (Keur watersysteem). De nieuwe woning met bijgebouwen komt grotendeels buiten het waterkeringsgebied te staan. Een klein deel valt binnen de beschermingszone B.* *In de beschermingszone B mag zonder watervergunningen gebouwd worden. Dat geldt ook voor het slopen van de gebouwen.*

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><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr><tr><td>Dakopper vlak</td><td>2105</td><td>1465</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>1548</td><td>888</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de 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> *In de huidige situatie wordt hemelwater van de bestaande woning en schuur geloosd op de sloot. Hemelwater op de verharding infiltreert in de bodem. Extra waterberging is niet noodzakelijk. Er is een afname van verhard oppervlakt met 1.300 m^2.*
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.	*Vuilwater vanuit de bestaande woning is aangesloten op een sceptictank. In de nieuwe situatie wordt afvalwater geloosd op de riolering. Hemelwater van de nieuwe woning zal ook op de sloot worden geloosd.*
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.	*De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.* *Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt door infiltratie toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.*
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	*Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing	*Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.*

van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Nvt. Van extra waterberging is geen sprake nu het verhard oppervlak afneemt.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*De sloot aan de noord- en westzijde blijft bereikbaar voor onderhoud.*
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.*
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) *** in de bouwfase:** *Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?* *** na realisatie: verkeersaantrekkende werking** *Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?* *** na realisatie: bereikbaarheid** *Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.* *Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?* *** na realisatie: parkeren** Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? *** na realisatie: (ver)bouwen**	*Ja, ten tijde van de bouw van de woning zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Golepoldersedijk. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.* *De nieuwe kavel resulteert in een beperkte toename van structureel extra verkeer.* *De woning zal bereikt worden langs het Golepoldersedijk. Er worden geen uitwegen gewijzigd.* *Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.* *De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.*

Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).	

4. 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 realisatie van een of meer woningen is een exploitatieplan verplicht. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

5. Maatschappelijke haalbaarheid

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.