



SLUIS

Achterweg terhofstede

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Sluis

Achterweg Terhofstede

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:
189200.1727000

opdrachtleider:

ir. R. Louws

planstatus

datum:
27-10-2014

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Beschrijving project	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Geldend planologisch regime	7
1.3	Ligging projectgebied	8
1.4	Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
Hoofdstuk 3	Sectorale toetsen	11
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	15
4.1	Financiële uitvoerbaarheid	15
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
Bijlage bij toelichting		
Bijlage 1	Rekenbladen wegverkeerslawaaï	

ruimtelijke
onderbouwning

Hoofdstuk 1 Beschrijving project

1.1 Aanleiding en doel

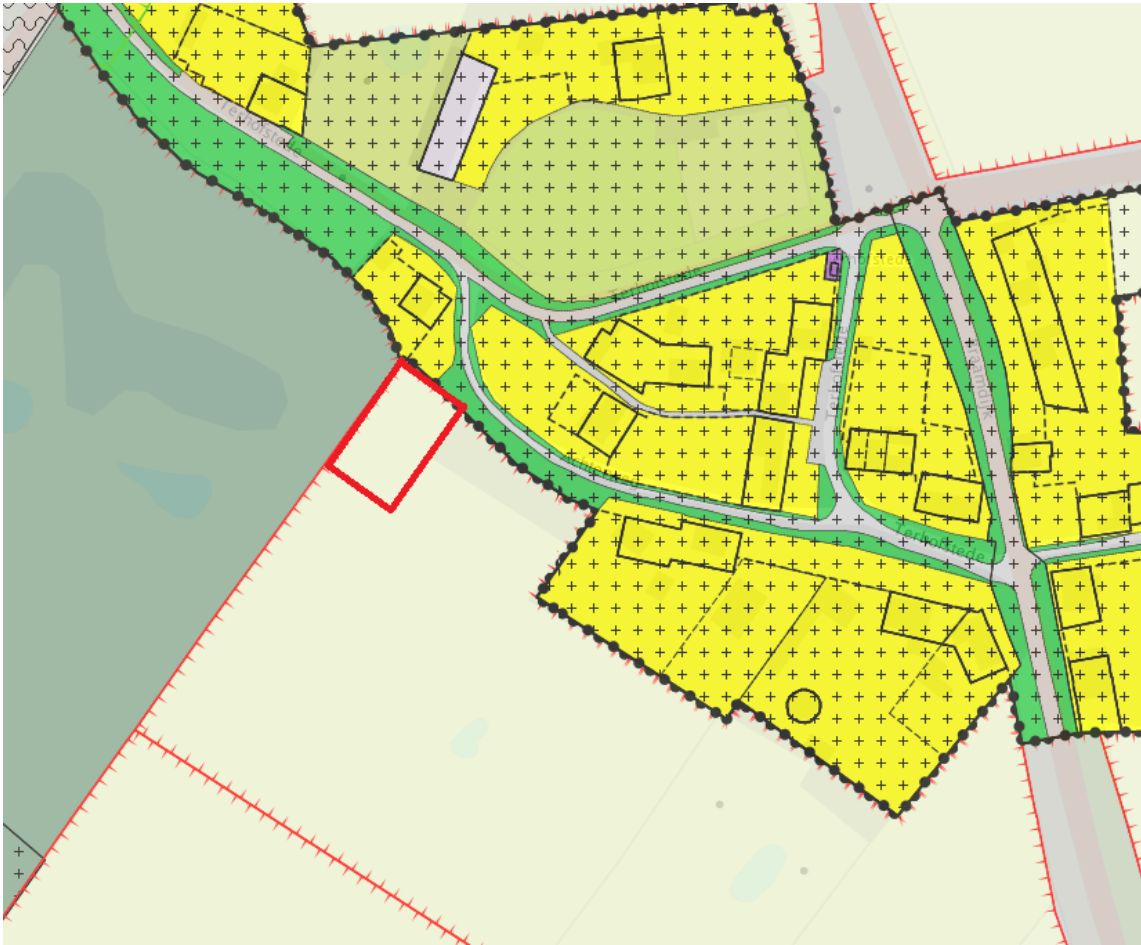
De eigenaar en tevens initiatiefnemer van een perceel aan de achterweg in Terhofstede wenst een woning op dit perceel te bouwen. De initiatiefnemer is op dit moment woonachtig buiten de provincie en wenst terug te keren naar west Zeeuws-Vlaanderen.

Daarnaast ligt het perceel naast het akkerbouwbedrijf van de familie. Door dichterbij dit bedrijf te wonen, is dit bedrijf eenvoudiger en efficiënter te exploiteren. De initiatiefnemer heeft dit bedrijf afgelopen zomer geërfd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied is de bouw van een woning op dit perceel niet toegestaan. De bestaande bestemming agrarisch staat de bouw van de woning niet toe. De gemeente Sluis heeft zich middels een principebesluit positief uitgesproken over de beoogde ontwikkeling. Om de bouw van een woning mogelijk te maken wordt in deze ruimtelijke onderbouwing getoetst of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Geldend planologisch regime

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis', vastgesteld op 23 juni 2011. Figuur 1. bevat een uitsnede van de verbeelding ter plaatse van het projectgebied (rood omkaderd). De geldende bestemming is 'agrarisch-1', zonder aanduiding.



Figuur 1 ligging projectlocatie (bij benadering)

1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt tegen de grenzen van de landelijke bebouwingsconcentratie Terhofstede aan en grenst aan het buitengebied van de gemeente Sluis.

Terhofstede is een bebouwingsconcentratie met een zeer landelijk karakter. Het gehucht is zuidelijk van Retranchement gelegen in het landelijk gebied. Het landelijke karakter wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de vrij lage en kleinschalige bebouwing.

1.4 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Het perceel waar de woning is beoogd, is ongeveer 1.500 m². De diepte van het perceel is circa 50 meter en de breedte bij benadering 30 meter.

Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn in de bestemming 'Wonen' de navolgende maten opgenomen voor woningen.

- goot- en bouwhoogte 4 m en 8 m;
- inhoud 750 m³;
- minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens 3 m;

Voor de nieuwe woning worden dezelfde maten toegestaan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

De onderstaande tabel weergeeft de relevantie beleidskaders op verschillende schaalniveaus en de relatie daarvan tot de beoogde ontwikkeling.

Beleidsniveau	Relevant beleid	Toetsing van de ontwikkeling aan het beleid
Rijksniveau	SVIR Barro	Vanwege de kleinschaligheid van het initiatief zijn er geen raakvlakken met de SVIR. Vanwege de kleinschaligheid van het initiatief zijn er geen raakvlakken met het Barro.
Provinciaal niveau	Omgevingsplan	<p>In het Omgevingsplan is voor onder meer woningbouw de duurzaamheidsladder geïntroduceerd. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. De volgende stappen worden hiervoor uitgewerkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag; - Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio; - de locatie is of wordt multimodaal ontsloten. <p>Op dit moment is er nog geen regionaal woningbouwprogramma voor de regio Zeeuws-Vlaanderen. De realisatie van een woning in Terhofstede kan daardoor nog niet getoetst worden aan een regionaal woningbouwprogramma.</p> <p>Door de realisatie van deze woning aan het bestaande stratenpatroon is sprake van een goede ontsluiting. Terhofstede is tevens multimodaal ontsloten er bestaat de mogelijkheid om te ontsluiten per auto en per bus.</p> <p>Terhofstede betreft een buurtschap met een verspreid bebouwingspatroon. De situering van de nieuwe woning sluit hierbij aan en draagt bij aan de organische groei van het buurtschap.</p>

	Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)	<p><i>Artikel 2.2 VRPZ</i></p> <p>In het bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden: het benutten van bestaande bebouwing; ruimte voor ruimte regeling; nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.</p> <p>In de toelichting op de verordening is aangegeven dat onder stedelijk gebied in elk geval buurtschappen worden verstaan.</p> <p>Terhofstede is een landelijk buurtschap (bebouwingsconcentratie) in de gemeente Sluis. Hierdoor is artikel 2.2 niet van toepassing op het voorliggende project.</p>
Gemeentelijk niveau	Structuurvisie Goed Leven	<p><i>Algemene uitgangspunten Wonen</i></p> <p>In de structuurvisie Goed Leven van de gemeente Sluis geldt het uitgangspunt dat het aantal (reguliere) woningen niet toeneemt. Hierbij geldt het uitgangspunt dat rekening wordt gehouden met bestaande afspraken. Daarnaast biedt het wijzigingsplan de mogelijkheid om levensloop bestendig te bouwen.</p> <p><i>Verevening</i></p> <p>Woningbouwprojecten dienen bij te dragen aan een verbetering van de woon- en leefomgeving in de breedste zin van het woord. Dit kan ondermeer door sloop van woningen of herstructurering van woongebieden.</p> <p>Voor de bouw van de voorliggende woning wordt een herstructureringsbijdrage betaald.</p>

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet bijdraagt aan de verwezenlijking van het nationaal beleid, maar er evenmin mee in strijd is. De beoogde ontwikkeling is verder in lijn met de provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 3 Sectorale toetsen

De onderstaande tabel bevat een beknopt onderzoek naar de relevante milieuaspecten. Aangetoond wordt dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Milieuaspect	Toetsingskader	Onderzoek
Bodem	Wet bodembescherming	Met dit bestemmingsplan wordt alleen de bestemmingswijziging en het bouwvlak mogelijk gemaakt. Bodemonderzoek wordt uitgevoerd op het moment van de bouwaanvraag.
Ecologie	Natuurbeschermingswet 1998, Omgevingsplan Zeeland en Flora- en faunawet	<p>Het projectgebied ligt niet in een Natura 2000- of EHS-gebied. Direct naast het projectgebied is wel EHS-gebied (Fort Berchem) aanwezig. Dit betreft bestaande natuur.</p> <p>Op de locatie is in de huidige situatie sprake van akkerbouwgrond, deze gronden worden dermate intensief gebruikt dat er geen matig en zwaar beschermde soorten voorkomen. Incidenteel zullen hier bijv. konijn en veldmuis aanwezig zijn. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. De realisatie van één woning is niet van invloed op het functioneren van de naastgelegen EHS of verder weg gelegen Natura 2000-gebieden. Significant negatieve effecten worden uitgesloten.</p> <p>De Natuurbeschermingswet 1998, het Omgevingsplan Zeeland en de Flora- en faunawet staan de beoogde ontwikkeling zodoende niet in de weg.</p>
Water	Watertoets	De ontwikkeling betreft de bouw van een woning. Dit betekend een toename van het verhard oppervlak aangezien in de huidige situatie sprake is van een stuk akkerbouww. Deze toename dient gecompenseerd te worden (75 mm/m ² verharding). Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om de verharding te compenseren. Verdere uitwerking zal plaats vinden in het kader van de vergunningsaanvraag.
Geluid	Wet geluidhinder	Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) aangemerkt als geluidsgevoelige functie. Indien een nieuwe woning geprojecteerd is binnen de wettelijk geluidszone van een

		<p>gezoneerde weg is akoestisch onderzoek in beginsel noodzakelijk. Onderhavige ontwikkeling ligt binnen de geluidszone van de Oude Zeedijk, Terhofstede en Braamdijk (deels). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook de geluidsbelasting ten aanzien van de gedezoneerde Achterweg (30 km/uur) beoordeeld te worden. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en, indien gelegen binnen de bebouwde kom, een uiterste grenswaarde van 63 dB.</p> <p>De gezoneerde Oude Zeedijk, Terhofstede en gedezoneerde Achterweg zijn allen gecategoriseerd als erftoegangswegen. Deze wegen hebben geen doorgaande functie en tevens is het aantal aanliggende bestemmingen zeer beperkt. De verkeersintensiteiten zijn hierdoor dusdanig laag dat deze als akoestisch niet relevant beoordeeld zijn.</p> <p>De Braamdijk ligt deels binnen de bebouwde kom en deels buiten de bebouwde kom. Deze weg heeft een doorgaande functie en dient ter ontsluiting van Terhofstede en Retranchement naar de Provincialeweg. Voor de Braamdijk is de 48 dB contour bepaald, uitgaande van een worstcase benadering. Hierbij is voor de gehele weg een maximum snelheid van 60 km/uur aangehouden en een wegdekverharding van elementverharding in keperverband. De verkeersintensiteit is niet bekend. Er is uitgegaan van een gemiddelde weekdagintensiteit van 1.000 mvt/etmaal en een standaardverdeling voor landbouwwegen. Op basis daarvan ligt de 48 dB contour bij een waarneemhoogte van 4,5 meter (eerste verdieping woning) op 24,4 meter uit de as van de weg (zie bijlage 1). De kortste afstand tot de woning bedraagt circa 108 meter. De woning ligt daarmee buiten de 48 dB contour.</p> <p>Het aspect geluid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.</p>
Luchtkwaliteit	Wet milieubeheer	<p>De ontwikkeling draagt door de kleinschaligheid in 'Niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het projectgebied ligt in een buitengebied waar reeds sprake is van een goede luchtkwaliteit. Onderzoek kan achterwege blijven en zodoende staat de Wet milieubeheer wat betreft het aspect luchtkwaliteit de beoogde ontwikkeling niet in de weg.</p>

Bedrijven en milieuzonering	VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'	De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn enkele agrarische bedrijven (agrarische bouwvlak). Een grondgebonden veehouderij heeft op basis van de VNG-richtlijnen een richtafstand van 100 m. Het dichtst bijzijnde agrarisch bedrijf ligt op 500 m van de woning. Omliggende bedrijven staan de ontwikkeling niet in de weg en de ontwikkeling leidt niet tot beperkingen bij omliggende bedrijven.
Externe veiligheid	Regeling externe veiligheid inrichtingen/Besluit externe veiligheid inrichtingen (www.risicokaart.nl)	In de nabijheid van het projectgebied liggen geen risicovolle inrichtingen of transportroutes. Het aspect 'externe veiligheid' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.
Archeologie	Monumentenwet	Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven aangezien ter plaatse van de beoogde bouw sprake is van een lage verwachtingswaarde op het vinden van archeologische vondsten. Het aspect 'archeologie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.
Cultuurhistorie	Besluit ruimtelijke ordening	Onderzoek naar cultuurhistorische waarden kan achterwege blijven aangezien er geen bebouwing wordt gesloopt. In Terhofstede zijn ook geen cultuurhistorische elementen waar de woning een beperking voor kan vormen. Het aspect 'cultuurhistorie' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.
Verkeer en parkeren	Kencijfers CROW	Het terrein wordt ontsloten via de achterweg, een landelijke weg die aantakt op de Platteweg en de Braamdijk. Het parkeren zal op het eigen terrein plaatsvinden. Op het perceel is ruim voldoende plaats aanwezig om te kunnen voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Het aspect 'verkeer en parkeren' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.
Kabels en leidingen		Er lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen door het projectgebied of de directe omgeving. Het aspect 'kabels en leidingen' staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Sluis zal hierbij een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Sluis is bezig met het opstellen van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze ontwikkeling wordt procedureel meegenomen in deze 2^e herziening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt deze ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij deze herziening gevoegd. Voor deze ontwikkeling wordt derhalve geen afzonderlijke procedure gevoerd.

De 2^e herziening wordt toegezonden aan de overlegpartners. Na verwerking van de reacties wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

bijlage
bij de toelichting

Bijlage 1 Rekenbladen wegverkeerslawaa

Ontvanger : **Woning bg** **Waarneemhoogte [m]** : **1,5**

Rijlijn : **Braamdijk**

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 20,81
 Verhardingsbreedte [m] : 2,50 Afstand schuin [m] : 20,82
 Bodemfactor [-] : 0,77 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : 9a - Elementenverharding in keperverband

Q_etmaal : 1000,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,44	91,44	91,44	60	2,09	68,65	64,34	58,65
3	Middelzware Motorvoert...	6,74	6,74	6,74	60	3,33	64,22	59,92	54,22
4	Zware Motorvoertuigen	1,82	1,82	1,82	60	3,33	61,40	57,10	51,40
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			70,55	66,25	60,55
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 52,84
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 48,54
 D_afstand : 13,18 LAeq, nacht : 42,84
 D_lucht : 0,15 Aftrek Art.110g [dB] : 5
 D_bodem : 3,28 Lden, excl. Art.110g [dB] : 53
 D_meteo : 1,08 Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

Ontvanger : **Woning 1ste** **Waarneemhoogte [m]** : **4,5**

Rijlijn : **Braamdijk**

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 24,40
 Verhardingsbreedte [m] : 2,50 Afstand schuin [m] : 24,69
 Bodemfactor [-] : 0,81 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : 9a - Elementenverharding in keperverband

Q_etmaal : 1000,00
 % Daguur : 7,00
 % Avonduur : 2,60
 % Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	60	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	91,44	91,44	91,44	60	2,09	68,65	64,34	58,65
3	Middelzware Motorvoert...	6,74	6,74	6,74	60	3,33	64,22	59,92	54,22
4	Zware Motorvoertuigen	1,82	1,82	1,82	60	3,33	61,40	57,10	51,40
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			70,55	66,25	60,55
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,00 LAeq, dag : 52,88
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 48,58
 D_afstand : 13,93 LAeq, nacht : 42,88
 D_lucht : 0,18 Aftrek Art.110g [dB] : 5
 D_bodem : 2,96 Lden, excl. Art.110g [dB] : 53
 D_meteo : 0,60 Lden, incl. Art.110g [dB] : 48