

Ruimtelijke onderbouwing

Oudestad 86a en 88, Oostburg



Ruimtelijke onderbouwing

Oudestad 86a en 88, Oostburg

Opsteller

E. (Eva) Barendregt

S. (Simone) Zonneveld

Contactgegevens:

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

T: 0117-760160

E bram@verhage-lemahieu.nl

Versie: 2306

IMRO: NL.IMRO.1714.OgOudestad86a-ON01

Status: definitief

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Geldend planologisch regime.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	Gebiedsbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie.....	6
3.	Planologisch beleidskader.....	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.3	Provinciaal beleid.....	8
3.4	Gemeentelijk beleid	9
4.	Ruimtelijke aspecten.....	10
4.1	Natuur	10
4.2	Cultuurhistorie	11
4.3	Archeologie.....	12
4.4	Mobiliteit en parkeren.....	13
4.5	Bodem	14
4.6	Geluid	14
4.7	Luchtkwaliteit.....	15
4.8	Externe veiligheid	15
4.9	Milieuzonering	16
5.	Waterparagraaf.....	17
5.1	Waterschapsprogramma Scheldestromen.....	17
5.2	Watertoets.....	17
6.	Uitvoerbaarheid	20
6.1	Economische uitvoerbaarheid	20
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze onderbouwing heeft betrekking op een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een woning op de percelen aan de Oudestad 86a en 88 te Oostburg, gemeente Sluis.

In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een bedrijfsbestemming aanwezig. De wens is om de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De gemeente heeft in haar reactie op het principeverzoek (27 december 2022, ED/U/2022) aangegeven mee te willen werken aan de ontwikkeling middels een uitgebreide procedure (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo).

Onderhavig document heeft betrekking op de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag om een omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan. Voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte documenten, online beschikbare gegevens en kadastrale ondergronden.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt ten noordwesten van de kern van Oostburg. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie E, nummers 2702 en 4475.

Ten zuiden en ten westen van het projectgebied zijn woningen aanwezig. Direct aan het projectgebied ligt aan de noordoostkant een bedrijfsperceel. Aan de noordzijde is een begraafplaats aanwezig.

Onderstaande figuur geeft een indicatie van de ligging en begrenzing van het projectgebied in de huidige situatie.



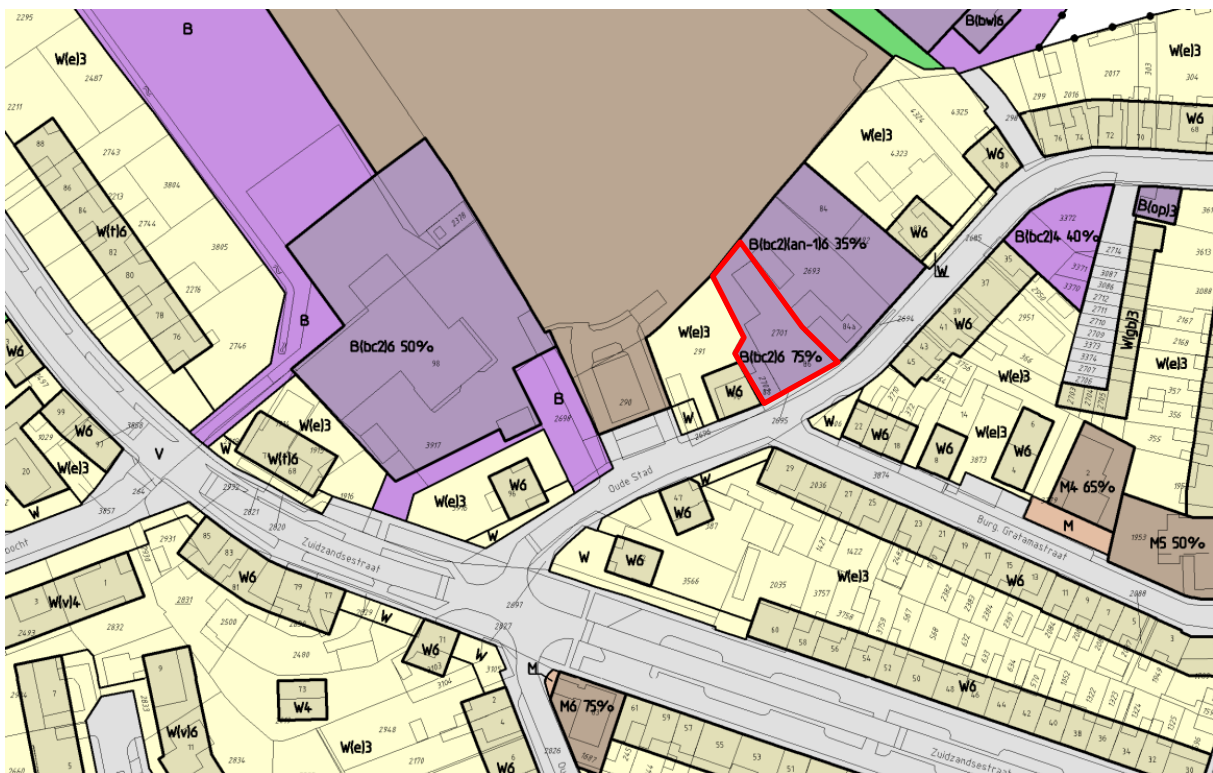
Figuur 1: Projectgebied indicatief weergegeven met rode omlijning (Bron: Google Earth, bewerkt)

1.3 Geldend planologisch regime

Het projectgebied ligt in het gebied waarvoor op 13 maart 2018 de beheersverordening 'Kom Oostburg' is vastgesteld. In deze beheersverordening zijn de onderliggende bestemmingsplannen opnieuw vastgesteld. Voor het projectgebied wordt dan ook getoetst aan het bestemmingsplan 'Kom Oostburg', vastgesteld op 18 december 2008.

Daarnaast geldt tevens een parapluplan voor archeologie en parkeren.

In het geldende bestemmingsplan is het projectgebied aangeduid voor 'Bedrijf', met maximale milieucategorie 2. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en het maximale bebouwingspercentage bedraagt 75%.



Figuur 2: Bestemmingsplan 'Kom Oostburg', projectgebied indicatief weergegeven met rode marker (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk is ingegaan op de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing en de geldende bestemmingsplannen in het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 tot en met 8 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en milieuhinder. In hoofdstuk 9 komt uiteindelijk de uitvoerbaarheid van het project aan bod.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen. Ten noorden van het projectgebied ligt een aannemersbedrijf. In de huidige situatie wordt het projectgebied gebruikt voor een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen.



Figuur 3: Bestaande situatie projectgebied, indicatief weergegeven met rode omlijning (Bron: Google Earth, bewerkt)



Figuur 4: Huidige situatie projectgebied, rechts Oudestad 86a en links Oudestad 88 (Bron: Google Maps)

2.2 Beoogde situatie

Omdat het projectgebied in het vigerende bestemmingsplan is aangeduid voor een bedrijf is wonen op deze locatie niet toegestaan. Via deze vergunningsaanvraag wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt een burgerwoning toegestaan. Het toestaan van een burgerwoning is een wenselijke ontwikkeling in de huidige woonwijk.

3. Planologisch beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO).

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 wordt gewerkt aan de 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. Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;

- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling

Het project heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij de laddersystematiek is gewijzigd. Doelstelling blijft een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering. Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

Beoordeling

De ontwikkeling is van dusdanig kleinschalige omvang dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitgebreide onderbouwing van de ladder is niet noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder. Er is sprake van een optimale benutting binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 11 november 2021 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
3. Een duurzame en innovatieve economie
4. Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland

Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland

In 2050 is er voor ieder een passende woning beschikbaar. In de omgeving van je huis kun je je veilig voelen. Je leeft gezond: wandelen, fietsen, gezond eten, ontmoeten en ontspannen. De woonomgeving draagt bij aan biodiversiteit en is ingericht op langere droogte en op overvloedig regenwater. Voorzieningen zijn klimaatneutraal voor iedereen bereikbaar, ook wanneer je geen auto hebt. Mobiliteit is snel, slim, veilig, schoon en betaalbaar voor zowel reiziger als overheid. De digitale bereikbaarheid is snel en goed. Zeeland beschikt verspreid door de provincie over een aantal onderscheidende kleinschalige top- en kwaliteitsvoorzieningen. De Zeeuwse culturele infrastructuur is robuust en veerkrachtig en biedt de regio een vernieuwend, toegankelijk en compleet cultuuraanbod.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning in de woonkern van Oostburg. De nieuwe functie is dan ook geschikter op de locatie en sluit aan bij de omgeving. Hiernaast behoren solitaire bedrijven op bedrijventerreinen. Het toevoegen van een burgerwoning binnen de bebouwde kom sluit dan ook aan bij de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie.

3.3.2 Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018, welke is vastgesteld op 21 september 2018 en laatstelijk herzien op 28 maart 2023. Voor onderhavige ontwikkeling zijn geen specifieke artikelen van toepassing.

Beoordeling

Als de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de omgevingsverordening dan blijkt dat er geen belangrijke onderwerpen of thema's van belang zijn. Sectorale toetsen, die ook worden vermeld in het provinciale toetsingskader, worden getoetst vanaf hoofdstuk 4.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Krachtig verbonden – Visiedocument 2021 - 2025

Vanaf 24 september 2020 heeft het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' zes weken ter inzage gelegen. Dit document bevat de huidige integrale ruimtelijke visie van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling wordt getoetst aan de waarden en doelstellingen welke hierin worden geschetst.

In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema's: ruimte en beheer, economie, sociaal domein, en verevening. Onderhavige ontwikkeling valt binnen de thema's 'ruimte en beheer' onder de noemer 'volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing'.

Hier binnen signaleert de gemeente onderstaande trends:

- Elk van de kernen in onze gemeente is anders. In met name de kleinere kernen dreigen de voorzieningen, en daardoor de leefbaarheid onder druk te komen staan. Denk aan voorzieningen zoals sportaccommodaties, basisscholen, culturele voorzieningen, winkels en zorg. Ook in grotere kernen kunnen specifieke omstandigheden van invloed zijn op de leefbaarheid. Een voorbeeld is kooptoerisme: in een andere plaats dingen kopen, meestal omdat ze daar goedkoper zijn.
- Voorzieningen komen onder druk te staan doordat een deel is verouderd en het gebruikerspotentieel daalt. Schaalvergroting en/of clustering van die voorzieningen lijkt noodzakelijk.
- Onderzoek leert dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen als er voorzieningen in de directe nabijheid zijn, zoals (thuis)zorg, een supermarkt, de huisarts, een apotheek, dagbesteding en goed openbaar vervoer.

De gemeente richt zich op een evenwicht in vraag en aanbod van voorzieningen waarbij functioneel, doelmatig, toegankelijk en betaalbaar de kaders zijn. De wens is om één ontmoetingsplek per kern en in de vijf grootste kernen een clustering van maatschappelijke voorzieningen in een multifunctioneel centrum. Voorzieningen dienen daarbij voor eenieder bereikbaar te zijn.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en betreft het gebruik van bestaande bebouwing. Er wordt een burgerwoning op de locatie toegestaan. In Oostburg zijn veel voorzieningen aanwezig, waardoor de leefbaarheid in deze kern groot is. De ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Sluis, het beleid staat derhalve de ontwikkeling niet in de weg.

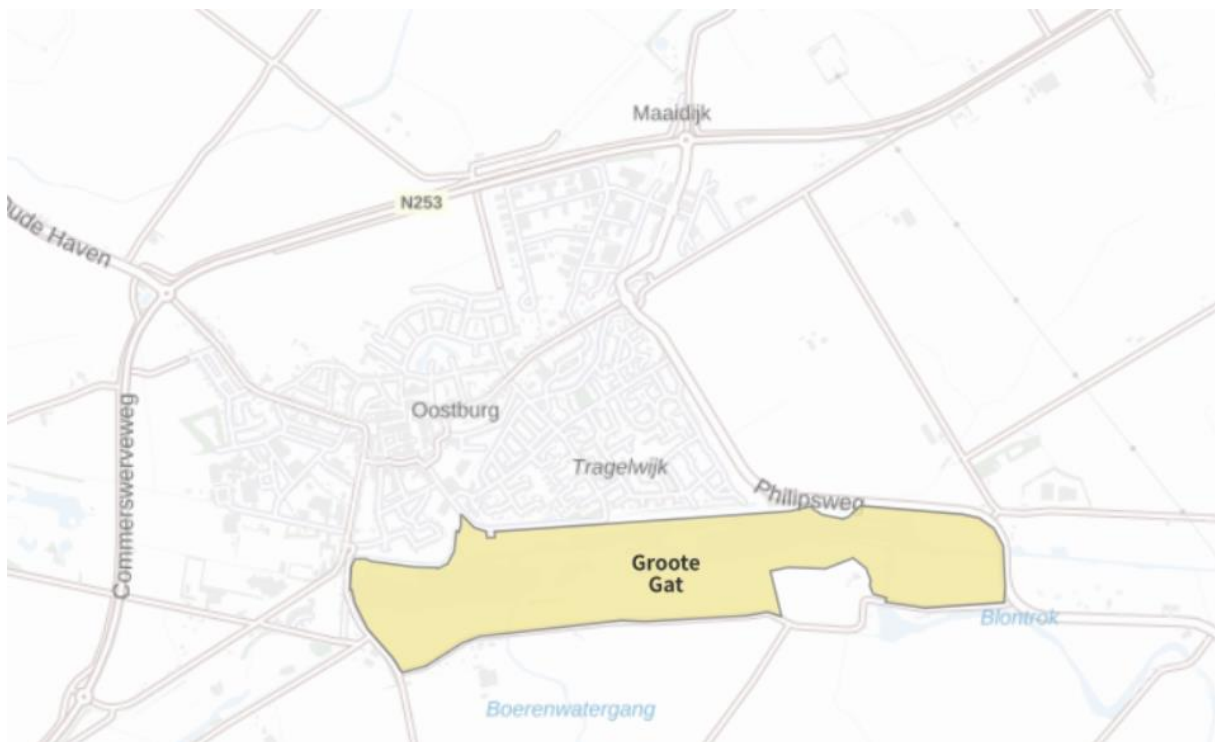
4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.1.1 Gebiedsbescherming

In verband met de Wet natuurbescherming dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Groote Gat' bevindt zich op circa 660 meter ten zuidoosten van het projectgebied.



Figuur 5: Locatie projectgebied (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: AERIUS-calculator)

Er wordt een afname van de verkeersaantrekkende werking verwacht (zie paragraaf 4.4). Hierdoor zal geen grotere stikstofdepositie worden veroorzaakt in de gebruiksfase dan in de huidige situatie het geval is. Om de effecten in beeld te brengen is een stikstofberekening uitgevoerd¹. Hieruit blijkt dat er in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

¹ Stikstofrapportage bestemmingswijziging Oudestad 88, Derks Advies, 15 juli 2023

Hiernaast vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats en is depositie met betrekking tot de bouwfase op voorhand uit te sluiten.

4.1.2 Soortbescherming

Er vinden geen bouwwerkzaamheden of wijzigingen aan de gevel plaats. Negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde dier- en plantensoorten binnen het projectgebied zijn op voorhand uit te sluiten.

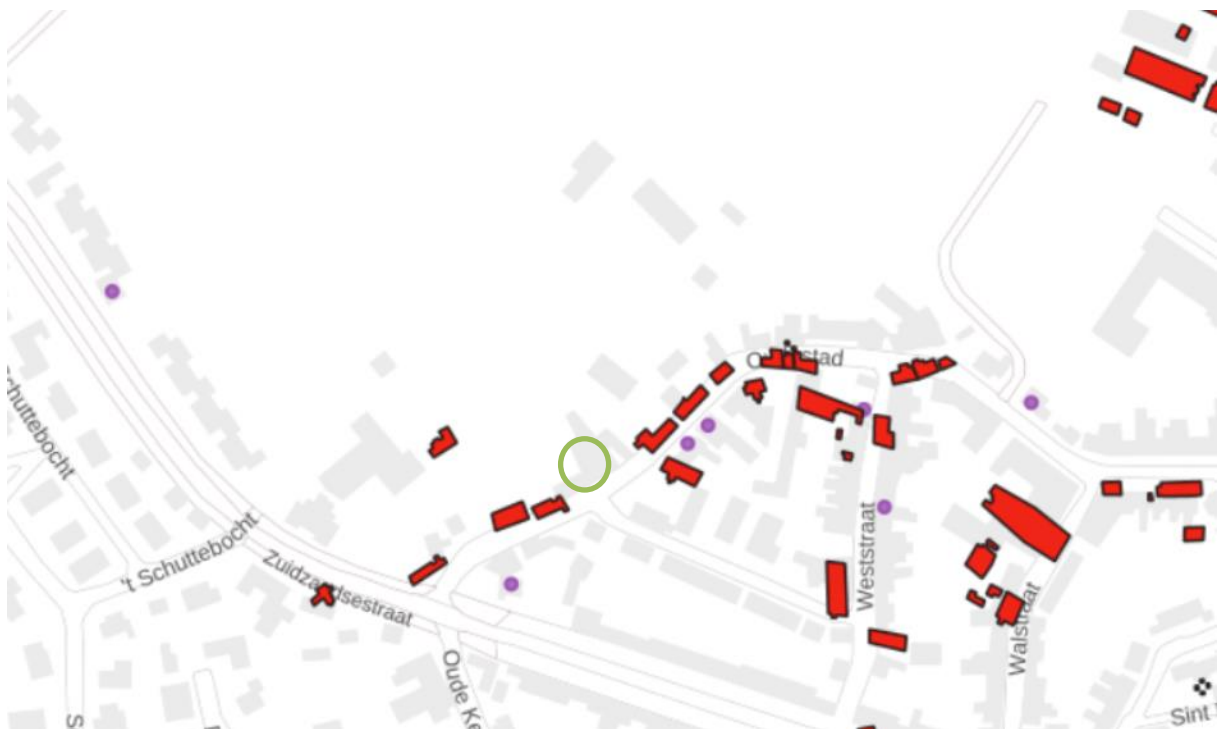
Al met al kan worden geconcludeerd dat het aspect flora en fauna zich niet verzet tegen onderhavige ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Beoordeling

De Cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland is geraadpleegd. Hieruit kwam naar voren dat er geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn op of nabij onderhavig projectgebied welke enigerwijs belemmerend zouden zijn voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 6: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Zeeland, projectlocatie weergegeven met groene cirkel (Bron: Kaarten Zeeland)

Vanuit cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van de beoogde ontwikkeling.

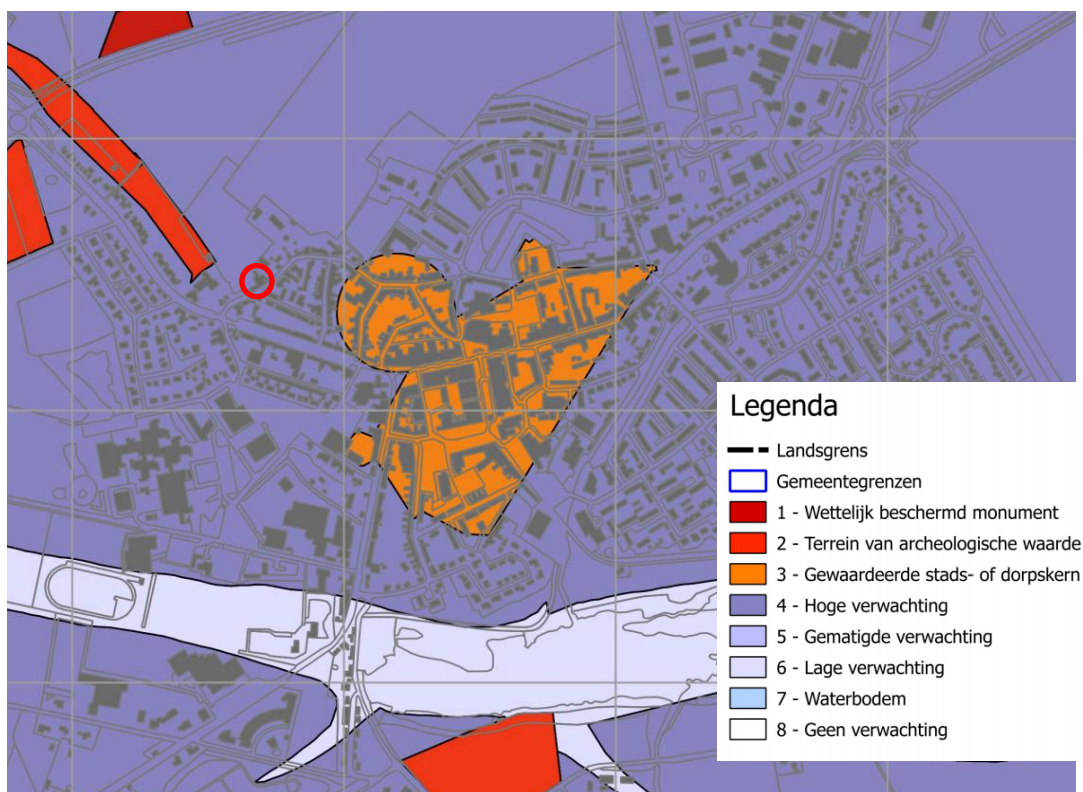
4.3 Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in één wet. In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

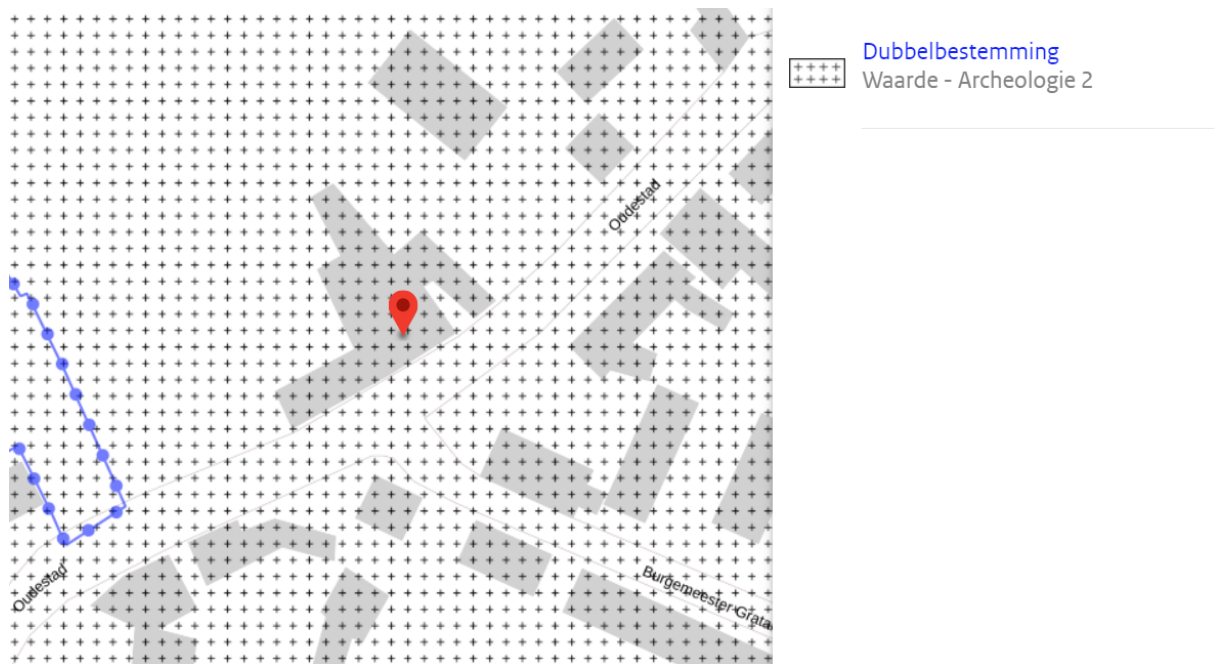
Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in 'Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017'.

Beoordeling

Onderstaand is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart opgenomen. Het projectgebied is aangeduid als '4 - Hoge verwachting'. Ten aanzien van dit gebied geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen. Voor deze gebieden is in het Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis (vastgesteld op 31 januari 2019) opgenomen dat archeologisch onderzoek nodig is bij graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m beneden het maaiveld en het oppervlakte van de werkzaamheden dieper dan 0,40 m beneden maaiveld meer bedraagt dan 500 m². Voor de ontwikkeling vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats.



Figuur 7: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, projectgebied rood omlijnd (Bron: 'Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017')



Figuur 8: Uitsnede 'Sluis, Parapluplan archeologie' (Bron: ruimtelijkeplannen)

Om die reden is onderhavige ontwikkeling niet in strijd met archeologisch beleid.

4.4 Mobiliteit en parkeren

4.4.1 Verkeer

Het projectgebied ligt aan de Oudestad. Dit is een erftoegangsweg met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/uur. In zuidelijke richting wordt via de Zuidzandsestraat en de Oude Haven op de N253 ontsloten.

De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van de kengetallen van het CROW (publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren). De locatie ligt in rest bebouwde kom van een niet stedelijke gemeente. Voor een bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief) bedraagt het kengetal 4,8 mvt/etmaal per 100 m² bvo. De oppervlakte van het bedrijf bedraagt circa 400 m². De verkeersgeneratie van de huidige situatie bedraagt derhalve 19,2 mvt/etmaal. Voor de woning (koop, huis, tussen/hoek) geldt een verkeersgeneratie van 7,4 (niet stedelijk, rest bebouwde kom).

Ten opzichte van de bedrijfsbestemming neemt de verkeersgeneratie van het projectgebied theoretisch af. Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.2 Parkeren

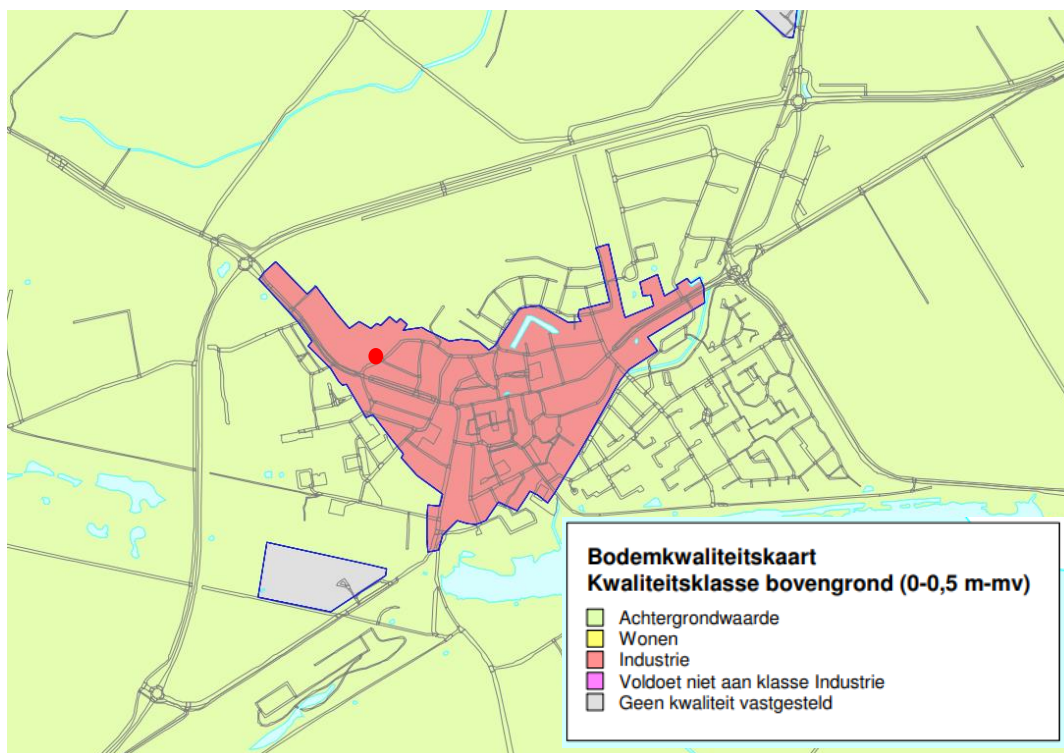
Langs de Oudestad vindt aan één zijde langsparkeren plaats. Het projectgebied maakt in de huidige situatie al gebruik van de openbare parkeerplaatsen. Door de functiewijziging van een bedrijf naar een burgerwoning neemt de parkeerbehoefte van het projectgebied af. De parkeersituatie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodem

Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat moet worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem zich gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid zich niet verzetten tegen het door onderhavig ruimtelijke onderbouwing beoogde gebruik.

Beoordeling

Uit de kwaliteitskaart bovengrond (zie figuur 9) uit de nota bodembeheer van de gemeente Sluis komt naar voren dat ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit 'Industrie' geldt. Omdat er geen grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 9: Uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Sluis (Bron: Nota bodembeheer Zeeuws-Vlaanderen). Beoogde locatie van het nieuwe gebouw indicatief weergegeven met rode stip

4.6 Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De woning betreft een geluidgevoelig object.

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen binnen de bebouwde kom formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai opgenomen. Wanneer sprake is van ligging binnen 200 meter van een weg met een of twee rijstroken en binnen 300 meter van een weg met drie of meer rijstroken. De Wet geluidhinder is niet van toepassing voor wegen waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur of minder.

Beoordeling

De wegen nabij het projectgebied hebben een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur. De dichtstbijzijnde weg met een geluidzone ligt op voldoende afstand vanaf het projectgebied. Derhalve vormt het aspect wegverkeer geen relevant aspect.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Beoordeling

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het projectgebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Het onderhavige project is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van toepassing is. Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de gangbare luchtkwaliteitseisen.

Andersom zal de beoogde ontwikkeling geen extra emissies naar de buitenlucht veroorzaken. De verkeers aantrekkende werking neemt namelijk theoretisch af (zie paragraaf 4.4).

4.8 Externe veiligheid

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute of industriële risicobron waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Beoordeling

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat zich in de nabijheid van het projectgebied geen risicobronnen bevinden. Onderhavig project voorziet ook niet in de realisatie van een milieugevoelige functie. Op circa 700 meter ten noorden van het projectgebied bevindt zich een gasleiding, welke de

dichtstbijzijnde risicobron vormt. Gezien de afstand kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de functiewijziging naar een woning.

4.9 Milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (16 april 2009). In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting.

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

Tabel 1: Milieucategorieën bedrijven en normafstanden

Milieucategorie	Normafstand rustige woonwijk	Normafstand gemengd gebied (alleen voor de aspecten geur en geluid)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Beoordeling

De toekomstige functie wordt beschouwd als een nieuwe milieugevoelige functie. Aan de noordzijde van het projectgebied bevindt zich een aannemersbedrijf en ten noorden ligt een begraafplaats. Voor beide functies geldt dat in de huidige situatie reeds woningen nabijgelegen zijn. Hier moeten de bedrijven al rekening mee houden. Het realiseren van de woning vormt dan ook geen extra belemmering.

5. Waterparagraaf

5.1 Waterschapsprogramma Scheldestromen

Het waterschapsprogramma 2022-2027 van het Waterschap Scheldestromen geeft de bestuurlijke kaders en ambities aan die de komende vier jaar leidend zijn voor de uitvoering van de taken van het waterschap. In de strategienota wordt het waterschapsprogramma op hoofdlijnen uitgewerkt in een strategie om de ambities te bereiken. Het waterschap heeft per thema haar ambities geformuleerd.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de klimaatbestendigheid van het bestaande perceel. In de bestaande ontwikkeling is deze reeds volledig verhard en voorzien van verschillende gebouwen. Dit blijft ongewijzigd.

5.2 Watertoets

Voor ruimtelijke ontwikkelingen dient een watertoets ingevuld te worden om aan te tonen dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de gestelde eisen aan het thema water.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het project heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
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>dakoppervlak</td><td>365</td><td>365</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>157</td><td>157</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> <i>In de huidige situatie is de locatie bebouwd en verhard, dit blijft in de beoogde situatie ongewijzigd.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	365	365	1	dichte bodemverharding	157	157	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	365	365	1																		
dichte bodemverharding	157	157	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
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>Vuilwater is in de huidige situatie aangesloten op de riolering, evenals het geval zal zijn in de beoogde situatie.</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 ligt niet in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast.</i>																				

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats, er zijn dan ook geen effecten op de kwaliteit van het grondwater.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats, er zijn dan ook geen effecten op de kwaliteit van het watersysteem.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De ontwikkeling is zeer gering en heeft geen gevolgen voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaivelds dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het projectgebied betreft geen zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In en rondom het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.</i>
Andere belangen waterbeheer	Uitwerking
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>In en rondom het projectgebied zijn geen objecten van de waterbeheerder aanwezig.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen	<i>De ontwikkeling betreft een functiewijziging. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De bereikbaarheid en parkeersituatie blijven ongewijzigd.</i>

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

5.2.1 Legger Oppervlaktewaterlichamen

Uit de legger van het waterschap komt naar voren dat in en nabij het projectgebied geen oppervlaktewaterlichamen aanwezig zijn.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is. In de gegeven situatie is gelet op artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan zodat geen exploitatieplan c.q. overeenkomst v.w.b. het kostenverhaal behoeft te worden afgesloten.

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag is de legesverordening van toepassing.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om een tegemoetkoming te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro wordt met de initiatiefnemer afgesloten.

Het project is financieel uitvoerbaar als met deze vergunning de benodigde zekerheid kan worden verkregen dat de ontwikkeling wordt toegelaten.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de wettelijke overlegpartners. 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 periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ontvangen waardoor de aanvraag ongewijzigd wordt vastgesteld. Na vaststelling wordt de aanvraag opnieuw gedurende 6 weken ter visie gelegd.

In het kader van de te volgen procedure zal het besluit bekend worden gemaakt en staan de diverse mogelijkheden voor rechtsbescherming ter beschikking.