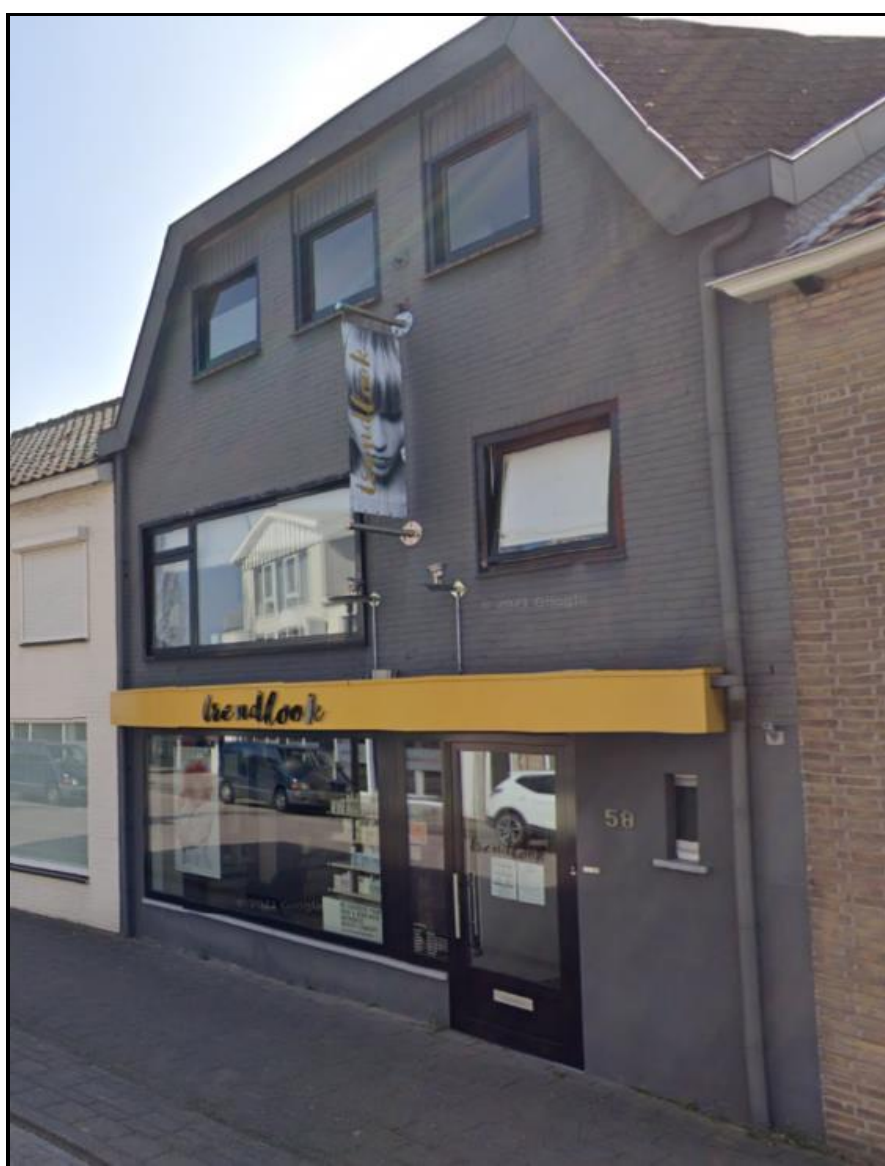


# **Bestemmingsplan 'Brouwerijstraat 58 Oostburg'**



## **Toelichting 'Brouwerijstraat 58 Oostburg'**

### **Opsteller:**

#### **Verhage-Lemahieu**

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: [bram@verhage-lemahieu.nl](mailto:bram@verhage-lemahieu.nl)

T: 0117-760160



Versie: 18 mei 2022

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpBrouwerijst58-ON01

## INHOUD

|           |                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding .....</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1       | Aanleiding.....                            | 3         |
| 1.2       | Huidige situatie .....                     | 3         |
| 1.3       | Het plan .....                             | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Planologisch beleidskader .....</b>     | <b>4</b>  |
| 2.1       | Rijksbeleid .....                          | 4         |
| 2.2       | Provinciaal beleid.....                    | 6         |
| 2.3       | Gemeentelijk beleid .....                  | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Sectorale aspecten .....</b>            | <b>8</b>  |
| 3.1       | Natuur .....                               | 8         |
| 3.2       | Cultuurhistorie .....                      | 9         |
| 3.3       | Archeologie.....                           | 9         |
| 3.4       | Mobiliteit en parkeren.....                | 10        |
| 3.5       | Technische infrastructuur.....             | 11        |
| 3.6       | Bodem .....                                | 11        |
| 3.7       | Geluid .....                               | 11        |
| 3.8       | Luchtkwaliteit.....                        | 11        |
| 3.9       | Externe veiligheid .....                   | 12        |
| 3.10      | Vormvrije mer.....                         | 12        |
| 3.11      | Omliggende functies .....                  | 13        |
| 3.12      | Watertabel.....                            | 14        |
| <b>4.</b> | <b>Juridisch .....</b>                     | <b>16</b> |
| 4.1       | Algemeen .....                             | 16        |
| 4.2       | Verbeelding.....                           | 16        |
| 4.3       | Regels.....                                | 16        |
| <b>5.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>6.</b> | <b>Maatschappelijke haalbaarheid .....</b> | <b>17</b> |
| 6.1       | Procedure .....                            | 17        |
| 6.2       | Conclusie.....                             | 17        |

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Aan de Brouwerijstraat 58 te Oostburg is een kapsalon met bovenwoning gelegen. De bestaande kapsalon wordt beëindigd waardoor de benedenverdieping een nieuwe invulling dient te krijgen. De invulling van het pand door nieuwe bedrijvigheid in de aanloopstraat richting het centrum, ligt niet meer voor de hand. Initiatiefnemer heeft verzocht om de kapsalon om te bouwen tot een nultredewoning gericht op ouderen. De woning zal dan worden verhuurd gericht op middenhuur. Om de benedenverdieping daadwerkelijk te verbouwen en te gebruiken als woonhuis dient de bestemming te worden gewijzigd.

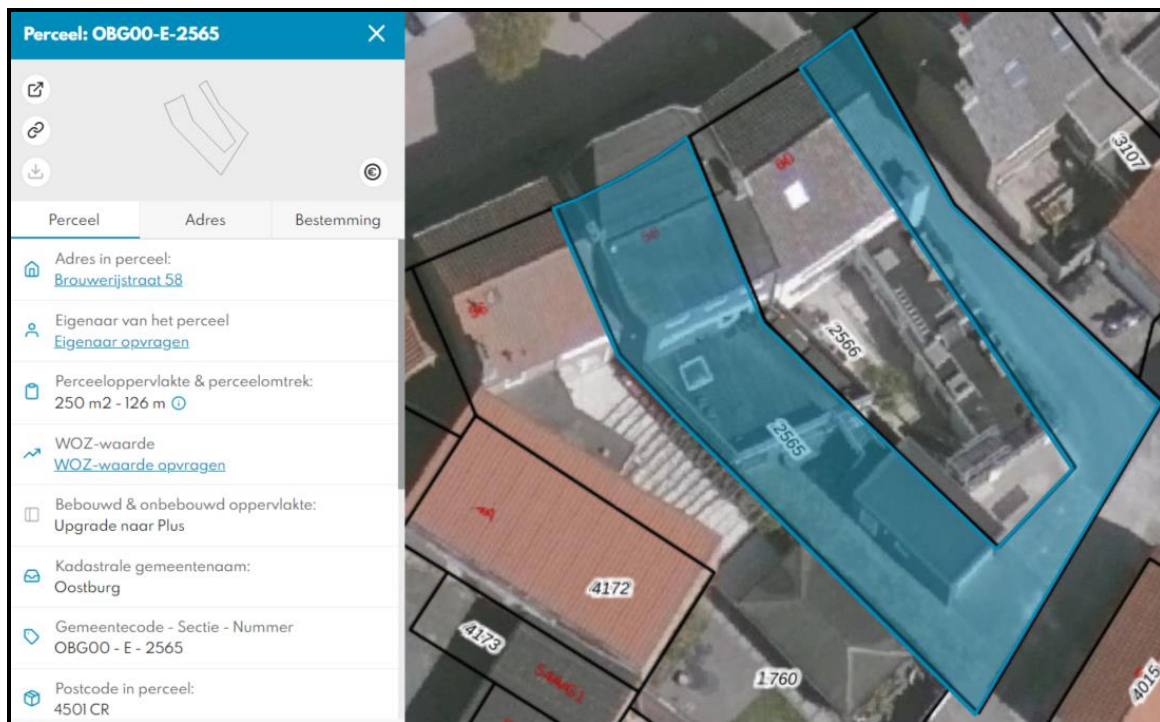
Realisering van het initiatief is echter niet rechtstreeks mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Kom Oostburg welke op 13 maart 2018 is vastgesteld. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. In de beheersverordening is het perceel gelegen in besluitvak "Kom Oostburg". Daarom zijn de bepalingen, met uitzondering van de wijzigingsvoorschriften, uit het bestemmingsplan "Kom Oostburg" van toepassing. In het bestemmingsplan (vastgesteld d.d. 18 december 2008 maart 1974 en gedeeltelijk goedgekeurd 26 mei 2009) is de kapsalon gelegen binnen de bestemming 'Gemengd' waarbij maximaal één woning binnen het bouwperceel is toegestaan.

Om de wijziging van kapsalon naar woning, en daarmee een tweede woning binnen het perceel mogelijk te maken, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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

### **1.2 Huidige situatie**

Het plangebied aan de Brouwerijstraat 58 is kadastraal bekend als Oostburg, sectie E nummer 2565. Het perceel is gelegen in de aanloopstraat richting het centrum van Oostburg. Hoewel het gebied is bestemd als Wonen zijn er met name burgerwoningen gelegen. De aaneen gebouwde woningen Brouwerijstraat 56 en 60 zijn ook als burgerwoning in gebruik. Het totale perceel heeft een omvang van circa 250 m<sup>2</sup>. De functie als kapsalon met bovenwoning is mogelijk op basis van de bestemming Gemengd. Deze bestemming biedt tevens de mogelijkheid om bedrijfsmatige activiteiten te verrichten tot en met bedrijfscategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; detailhandel; dienstverlening; kantoren; praktijkruimten; voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang en wonen.



Figuur 1: Kadastrale kaart Brouwerijstraat 58 Oostburg (Kadastralekaart.com)

### 1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de bestaande kapsalon op het perceel Brouwerijstraat 58 te renoveren tot een woonhuis. Er zal inpandig worden verbouwd en er zal geen bebouwing worden toegevoegd. Om het pand te kunnen bewonen dan wel een omgevingsvergunning bouw in te kunnen dienen dient de bestemming te worden gewijzigd naar Wonen met de aanduiding maximaal 2 wooneenheden.

## 2. Planologisch beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 gemengde behoeften’.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en Wonen 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. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde het toevoegen van een woonbestemming, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

|   |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                    |                                                   |
|---|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 5 | Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften | 1<br>Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren<br>13<br>Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking) | Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro<br>Ladder voor duurzame verstedelijking | Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking |
|---|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 3.1.6 (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.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere

stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning op de locatie zelf.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van het wijzigen van de bestaande bestemming Gemengd naar Wonen en voorziet in een gewenste kwaliteitsverbetering binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstedelijking nu de begane grond van het bestaande pand wordt gebruikt als nultredewoning. Hoewel het één extra woning betreft en daarmee minder dan de genoemde 12 kan voor wat betreft behoefte worden aangegeven dat de realisatie van een nultredewoning past binnen het programma Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. De gemeente heeft in overleg met de provincie een aantal wooneenheden voor het 'zorgdorp Oostburg' vrijgemaakt. De realisatie van een nultredewoning past binnen dit programma. De woning zal worden verhuurd (middensegment) en er is reeds een huurder gevonden die de woning wil huren.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **Zeeuwse Omgevingsvisie 2021**

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

In de Provinciale Omgevingsvisie (POV) 2021 staat in hoofdstuk 2 'Uitstekend wonen en werken in Zeeland' o.a. dat *"...steeds meer vormen van vastgoed hun functie verliezen, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen."* Het onderhavige plan gaat uit van de transformatie van een kapsalon naar nultredewoning in het centrum van de kern Oostburg. Het transformeren van het centrum van Oostburg naar een aantrekkelijk woongebied binnen het zorgdorp Oostburg is een speerpunt binnen Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen. Om extra woningen gericht op ouderen (levensloopbestendig) in de kern Oostburg mogelijk te maken is voor de kern Oostburg en het Plan van Aanpak Plancapaciteit Sluis rekening gehouden met extra woningen in het centrum van Oostburg.

### **Omgevingsverordening Zeeland**

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan 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.

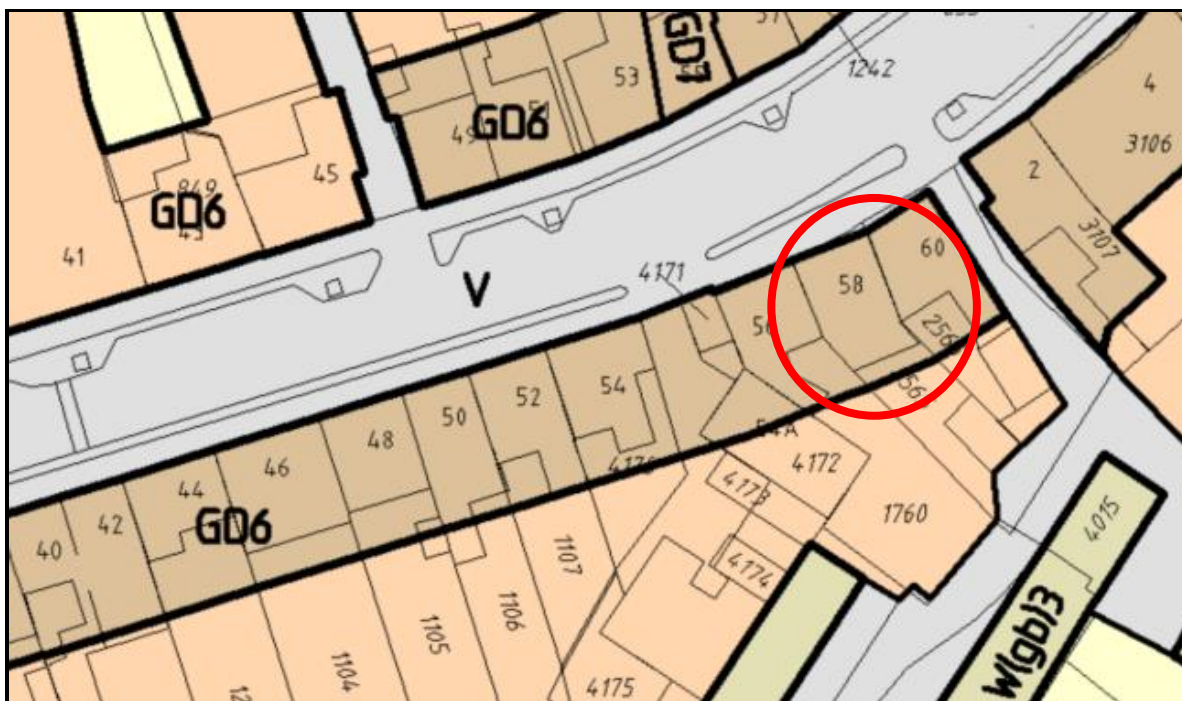
## 2.3 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-Wonen beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-Wonen beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. De structuurvisie geeft voor het onderdeel wonen aan dat de gemeente zich wil focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat waardoor er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad ontstaat. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Indien sprake is van een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan een beperkte toevoeging van woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het initiatief is aangemerkt als een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen bestaand bebouwd gebied nu een bestaand pand een nieuwe geschikte functie krijgt toegekend.

### Beheersverordening Kom Oostburg

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende Beheersverordening Kom Oostburg welke op 13 maart 2018 is vastgesteld. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. In de beheersverordening is het perceel gelegen in besluitvak "Kom Oostburg". Daarom zijn de bepalingen, met uitzondering van de wijzigingsvoorschriften, uit het bestemmingsplan "Kom Oostburg" van toepassing. In het bestemmingsplan (vastgesteld d.d. 18 december 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd 26 mei 2009) is de kapsalon met bovenwoning gelegen binnen de bestemming 'Gemengd'.



Figuur 2: Uitsnede beheersverordening Kom Oostburg

De omzetting van de bestemming Gemengd naar Wonen is op basis van de vigerende beheersverordening niet mogelijk. Dat betekent dat voor de omzetting naar de bestemming Wonen

met aanduiding maximaal twee wooneenheden door middel van een bestemmingsplanprocedure moet worden afgeweken van de beheersverordening Kom Oostburg.

### 3. Sectorale aspecten

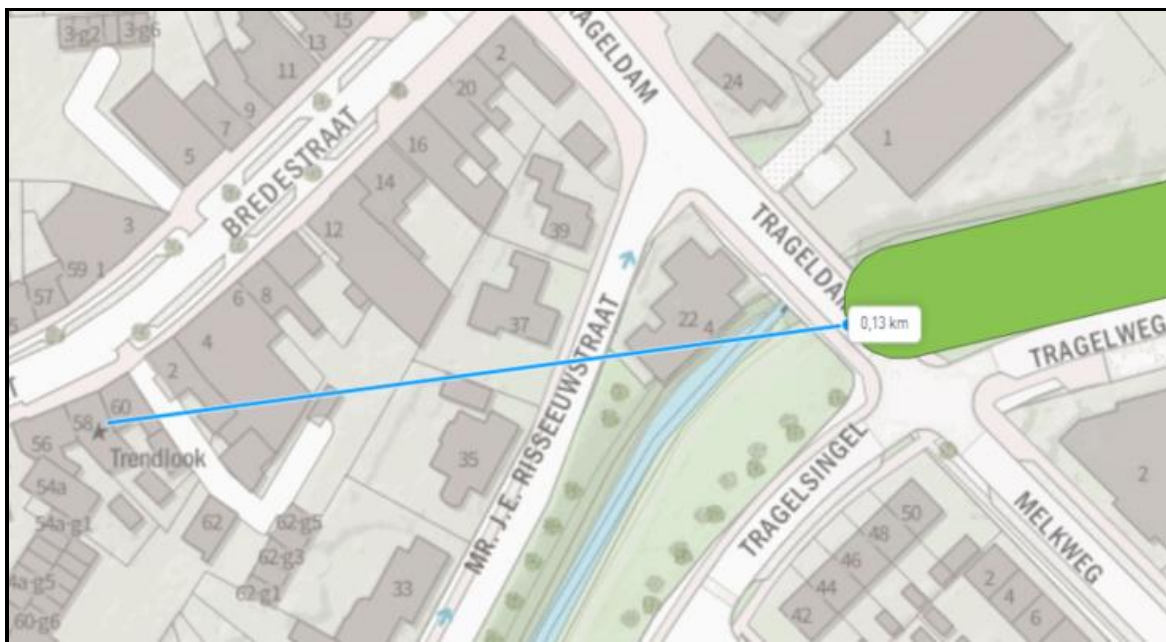
#### 3.1 Natuur

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

##### Gebiedsbescherming

Op circa 2,8 kilometer is Natura-2000 gebied aanwezig, zijnde de Westerschelde & Saeftinghe. In relatie tot dit gebied is berekend in hoeverre deze ontwikkeling effect op de instandhouding van deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermde Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied Groote Gat bedraagt circa 440 meter. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van een woning. Uit de berekening van de beoogde situatie van de wijziging van de ruimte naar de woning blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding, zie bijlage 1.

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 130 meter. Dit betreft het gebied dijken binnendijk. Het natuurdoel 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 3: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2021

### 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.

Bepalend voor de inrichting en de bouwstijl van de huidige kern Oostburg is het bombardement in september-oktober 1944 geweest waarbij Oostburg volledig is verwoest. Na de oorlog herrees een geheel nieuwe stad. Resultierend in de kenmerkende wederopbouwstructuur en bijbehorende architectuur. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland zijn het plangebied zelf of de omliggende panden niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. De kapsalon wordt omgebouwd tot nultredewoning. Er is geen sprake van nieuwbouw of wijzigingen in het huidige straatbeeld die zouden kunnen leiden tot een afwijkende bebouwing binnen de kenmerkende wederopbouwstructuur en bijbehorende architectuur.



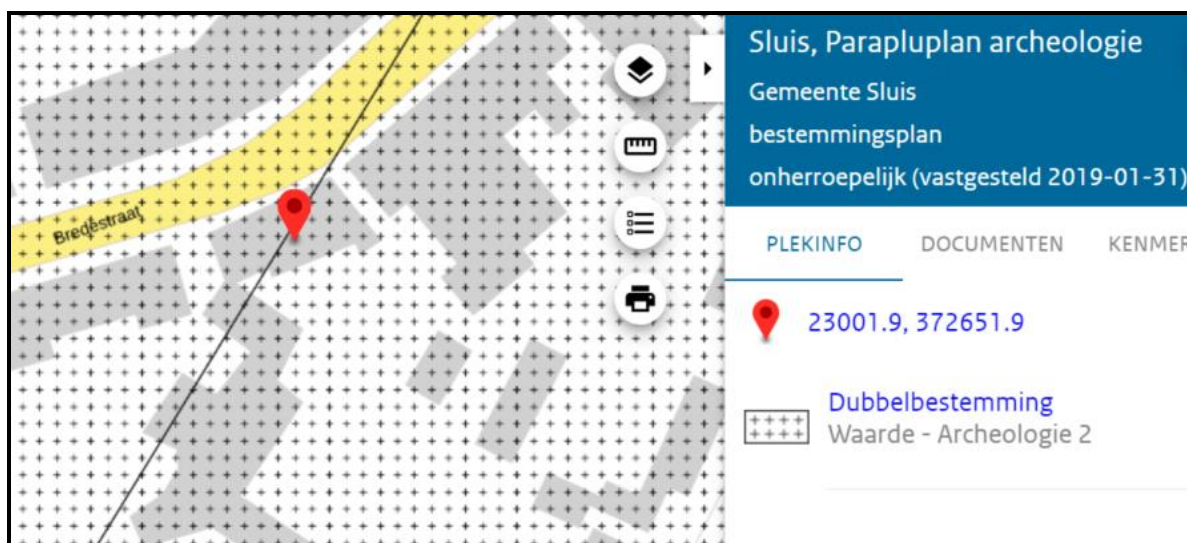
Figuur 4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland 2021

### 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.

Het archeologiebeleid van de gemeente Sluis is verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid met gedeeltelijk de

dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en 1A. Deze dubbelbestemmingen geven aan dat bij een versterking van minder dan 50 m<sup>2</sup> dan wel 500 m<sup>2</sup> dieper dan 40 centimeter geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van bodemverstorende activiteiten. Een bestaande kapsalon wordt omgebouwd naar nultredewoning. Voor het wijzigen van een bestaande kapsalon naar nultredewoning zonder bodemverstorende activiteit is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het geval tijdens 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 plangebied verloopt via de Brouwerijstraat. Het Brouwerijstraat is de doorlopende weg door het centrum van Oostburg. Er geldt een 30 kilometerzone. In westelijke richting kan er aansluiting worden gezocht naar de kernen Zuidzande, Sluis en Aardenburg. In oostelijke richting is er aansluiting naar de kernen Schoondijke en Breskens.

Het plan leidt tot een afname van verkeersbewegingen. De activiteit van kapsalon vervalt waardoor verkeersbewegingen van personeel en bezoekers van de kapsalon niet meer aanwezig zijn. De nultredewoning valt op basis van CROW normering onder een huur appartement, midden/goedkoop voor wat betreft verkeersgeneratie rest bebouwde kom, niet stedelijk op 4,1 verkeersbewegingen per woning. Deze verkeersbewegingen leveren geen overbelasting op van de huidige wegenstructuur.

De parapluherziening parkeren stelt voor de kern Oostburg specifieke uitgangspunten. In algemene zin is het voor een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden. Uitzondering hierop is in het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt.

De huidige norm voor parkeren voor de woning voor een huur, appartement, midden/goedkoop bedraagt 1,4 per woning. Aan de voorwaarde van minder dan 2,0 parkeergelegenheid wordt voldaan. Een parkeerplaats op eigen terrein is niet noodzakelijk.

### 3.5 Technische infrastructuur

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

### 3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Wat betreft de bestemmingswijziging van Gemengd naar Wonen is geen bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie wordt reeds bewoond en bewoning is ook toegestaan. De wijziging betreft enkel het feit dat er in plaats van een nu twee woningen zijn toegestaan.

Wanneer er ten behoeve van bouw- en of andere werkzaamheden grond wordt afgegraven en elders wordt toegepast moet dit uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit en zal de grond gekeurd en getoetst moeten worden aan dit besluit.

### 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 aan de Brouwerijstraat. Deze straat is aangemerkt als 30 kilometerzone. De nultredewoning zal worden gebouwd conform de geldende eisen en zal aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldoen. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

### 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 betekende 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/m<sup>3</sup>;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m<sup>3</sup>;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Het omzetten van kapsalon naar woonhuis betreft een positieve ontwikkeling met betrekking tot de uitstoot van fijnstof. Er is sprake van een afname van verkeersbewegingen. Voor de omzetting naar een woonhuis kan reeds geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. 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.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes.

#### *Toetsing plangebied aan de Risicokaart*

Geconcludeerd kan worden dat de locatie 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.

### 3.10 Vormvrije mer

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt die in de D-lijst van het Besluit m.e.r. is opgenomen, maar onder de daarin genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r. beoordeling benodigd. Voor bestemmingsplannen die ontwikkelingen mogelijk maken die onder de drempelwaarde van de activiteiten in de D-lijst vallen en waarvan het bestemmingsplan als besluit in kolom 4 is genoemd (zoals bij D11.2 stedelijk ontwikkelingsproject), dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage 111 bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

De hoofdcriteria bestaan uit:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Daarbij dient onderzocht te worden of er sprake is van cumulatie met (milieu-effecten van) andere ontwikkelingen in de omgeving, het risico op zware ongevallen en/of rampen en er dient nu ook ingegaan te worden op maatregelen die genomen worden om de effecten doeltreffend te verminderen. Waar mogelijk dienen deze maatregelen in het bestemmingsplan geborgd moeten worden.

Het initiatief omvat de realisatie van een woning. Op 21 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Sluis besloten dat een ontwikkeling kleiner dan 12 woningen niet valt onder de term 'stedelijke ontwikkeling' zoals genoemd in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage, zodat voor de ontwikkeling van de Brouwerijstraat 58 geen besluit in het kader van de aanmeldnotitie m.e.r. genomen hoeft te worden.

### **3.11 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. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een Wonen gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Rondom het plangebied zijn zowel aan de overzijde als aangrenzend burgerwoningen gelegen. In de directe omgeving is van bedrijvigheid geen sprake. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

### 3.12 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |                             |                          |  |                      |          |          |          |                               |          |          |          |                                    |          |          |          |                       |          |          |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--|----------------------|----------|----------|----------|-------------------------------|----------|----------|----------|------------------------------------|----------|----------|----------|-----------------------|----------|----------|----------|
| <p>Veiligheid waterkeringen</p> <p>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</p>                                                                                                                                                                                                                       | <p><i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                             |                          |  |                      |          |          |          |                               |          |          |          |                                    |          |          |          |                       |          |          |          |
| <p>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</p> <p>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.</p> | <table><tr><td></td><td><b>huidige<br/>situatie</b></td><td><b>na<br/>realisatie</b></td><td></td></tr><tr><td><b>dakopper vlak</b></td><td><b>0</b></td><td><b>0</b></td><td><b>1</b></td></tr><tr><td><b>dichte bodemverharding</b></td><td><b>0</b></td><td><b>0</b></td><td><b>2</b></td></tr><tr><td><b>doorlatende bodemverharding</b></td><td><b>0</b></td><td><b>0</b></td><td><b>3</b></td></tr><tr><td><b>wateroppervlak</b></td><td><b>0</b></td><td><b>0</b></td><td><b>4</b></td></tr></table> <p><i>Het plan bestaat uit het omzetten van de bestemming Gemengd naar Wonen. Het bestaande pand blijft behouden en wordt niet vergroot. Extra waterberging is niet noodzakelijk.</i></p> |                          | <b>huidige<br/>situatie</b> | <b>na<br/>realisatie</b> |  | <b>dakopper vlak</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>dichte bodemverharding</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>2</b> | <b>doorlatende bodemverharding</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>3</b> | <b>wateroppervlak</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>4</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>huidige<br/>situatie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>na<br/>realisatie</b> |                             |                          |  |                      |          |          |          |                               |          |          |          |                                    |          |          |          |                       |          |          |          |
| <b>dakopper vlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>0</b>                 | <b>1</b>                    |                          |  |                      |          |          |          |                               |          |          |          |                                    |          |          |          |                       |          |          |          |
| <b>dichte bodemverharding</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>0</b>                 | <b>2</b>                    |                          |  |                      |          |          |          |                               |          |          |          |                                    |          |          |          |                       |          |          |          |
| <b>doorlatende bodemverharding</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>0</b>                 | <b>3</b>                    |                          |  |                      |          |          |          |                               |          |          |          |                                    |          |          |          |                       |          |          |          |
| <b>wateroppervlak</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>0</b>                 | <b>4</b>                    |                          |  |                      |          |          |          |                               |          |          |          |                                    |          |          |          |                       |          |          |          |
| <p>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</p> <p>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.</p> <p>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>                 | <p><i>De huidige situatie voor hemelwater en vuilwater blijft ongewijzigd.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                             |                          |  |                      |          |          |          |                               |          |          |          |                                    |          |          |          |                       |          |          |          |
| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |                             |                          |  |                      |          |          |          |                               |          |          |          |                                    |          |          |          |                       |          |          |          |
| <p>Grondwaterkwantiteit en verdroging</p> <p>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.</p>                                                                                                                              | <p><i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i></p> <p><i>Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door geen infiltratiemogelijkheden.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |                             |                          |  |                      |          |          |          |                               |          |          |          |                                    |          |          |          |                       |          |          |          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                           |
| <p><b>Grondwaterkwaliteit</b><br/> Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>                                                                                                                             | <p><i>Externe bouwwerkzaamheden zijn niet aan de orde, mocht dit alsnog noodzakelijk zijn dan worden hierbij geen uitlogende materialen gebruikt.</i></p> |
| <p><b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br/> Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</p>                                                  | <p><i>Externe bouwwerkzaamheden zijn niet aan de orde, mocht dit alsnog noodzakelijk zijn dan worden hierbij geen uitlogende materialen gebruikt.</i></p> |
| <p><b>Volksgezondheid</b><br/> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>                                                                                      | <p><i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn dan ook niet aan de orde.</i></p>                    |
| <p><b>Bodemdaling</b><br/> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>                                                                                                                             | <p><i>Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied.</i></p>                                                                              |
| <p><b>Natte natuur</b><br/> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>                                                                                                                                 | <p><i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i></p>                                                                      |
| <p><b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br/> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</p>                                                               | <p><i>Er zijn geen sloten gelegen aan of rondom het plangebied.</i></p>                                                                                   |
| <b>Andere belangen waterbeheer</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                           |
| <p><b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br/> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</p>                                                                                  | <p><i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i></p>                                                       |
| <p><b>Wegen in beheer bij het waterschap</b><br/> (alleen invullen voor zover van toepassing)<br/> 1. in de bouwfase:<br/> <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i><br/> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking</p> | <p>1. Nee</p> <p>2. Nee, door wijziging van de bestemming neemt het aantal verkeersbewegingen af.</p>                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i><br/> 3 na realisatie: bereikbaarheid<br/> <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i><br/> 4 na realisatie: parkeren<br/> Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?<br/> 5 na realisatie: (ver)bouwen<br/> <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i></p> | <p><i>3. De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i></p> <p>4. Nee.</p> <p>5. Nee.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|

## 4. Juridisch

### 4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

### 4.2 Verbeelding

Op de verbeelding wordt de bestemming Wonen met dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1A en 2 en de aanduiding maximaal 2 wooneenheden opgenomen.

### 4.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor woondoeleinden. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op de vigerende Herziening bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis.

## 5. 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. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te

worden. Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

#### *Conclusie*

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;

## **6. Maatschappelijke haalbaarheid**

### **6.1 Procedure**

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. De opmerkingen uit het vooroverleg worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal vervolgens gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

### **6.2 Conclusie**

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.