

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Dorpsstraat 7 Nieuwvliet'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 11 mei 2023

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Overzicht ingediende zienswijzen	4
3. Ambtshalve wijziging.....	14

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Dorpsstraat 7 Nieuwvliet' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel Dorpsstraat 7 te Nieuwvliet.

Op het perceel is op dit moment bedrijfsbebouwing op het perceel aanwezig. Het plan ziet toe op het mogelijk maken van lichte horeca tot en met een horecacategorie 1A.

Daarnaast worden de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'opslag' behouden.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan) heeft met ingang van 1 september 2022 gedurende zes weken (tot en met 12 oktober 2022) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Publicatie heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpDorpsstr7-ON01.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ingekomen. De zienswijze wordt in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja, op welke wijze de zienswijze gevolgen heeft voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

Daarnaast geeft het plan wel aanleiding tot een ambtshalve wijziging.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	-	-	-	11 oktober 2022 (poststuknummer: E22.0003275)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 1 september 2022 tot en met woensdag 12 oktober 2022 ter inzage gelegen. Op grond van dit criterium is de zienswijze dan ook ontvankelijk.

Reclamant 1

Samenvatting

- 1) De reclamant geeft aan zich zorgen te maken over het maximum toelaatbaar oppervlakte en de ten hoogste toegestane horecacategorie van de te realiseren horeca. Volgens de reclamant leidt eventueel succes van de te realiseren horeca tot verhoging van het maximaal vloeroppervlakte van de horeca en een verhoging van de horecacategorie.
- 2) De reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de aanwezige asbest op het adres Dorpsstraat 7 en de verhoogde brandgevaar van horeca ten opzichten van de huidige bestemming en gebruik van de aanwezige bebouwing.
- 3) Volgens de reclamant zal toevoeging van een horecagelegenheid leiden tot parkeer- en verkeersoverlast op het terrein en de Sint Bavodijk.
Tevens kent Dorpsstraat 7 en 9 een gezamenlijke toegangsweg, dit is geregeld in privaatrechtelijke overeenkomst (recht van overpad).
- 4) De reclamant uit zijn zorgen over mogelijke geluidsoverlast, privacy schending en ongewilde betreding van zijn perceel door de gasten, leveranciers en andere gebruikers van het adres Dorpsstraat 7.
- 5) De reclamant vraagt wat de toegestane openingstijden van de te realiseren horecagelegenheid zullen zijn.
- 6) Volgens reclamant leidt de ontwikkeling tot planschade vanwege verminderde waarde van het vastgoed.
- 7) De reclamant merkt op dat er voorzien dient te worden in een goed woon- en leefklimaat zoals dit gesteld wordt in het Provinciale Omgevingsplan 2018. De reclamant vraagt zich hierbij af hoe een horecagelegenheid past binnen dit (provinciaal) beleid en de daarin gestelde standpunten en voorwaarden.
- 8) Volgens de reclamant dient er bij een verbouwing of aanpassing aan de bebouwing en de bodem op het perceel Dorpsstraat 7 gesaneerd te worden.
- 9) Volgens de reclamant zal het realiseren van een horecagelegenheid een verhoging van geluidsoverlast met zich meebrengen. Tevens vraagt de reclamant hoe men overlast door het laden en lossen van vrachtwagens tegen gegaan zal worden.
- 10) De reclamant vraagt zich af hoe aspecten als externe veiligheid en brandveiligheid worden gehandhaafd en gegarandeerd.
- 11) De reclamant merkt op dat de omliggende functies overlast zullen ondervinden indien de horecagelegenheid gerealiseerd zal worden.
- 12) De reclamant geeft aan dat de watertabel opnieuw bekeken moet worden omdat het hemelwaterafvoer systeem van Dorpsstraat 7 verstopt zit.

Beantwoording

Reclamant 1 maakt 12 opmerkingen die puntsgewijs doorgenomen zullen worden.

- 1) In de bestemmingsplanregels is vastgelegd dat er uitsluitend op maximaal 150 m² vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing de horeca tot en met categorie 1A van de Staat van Horeca-activiteiten uitgeoefend mogen worden.
Hiermee kan gegarandeerd worden dat de horeca-activiteiten niet uitgebreid worden.
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan ziet toe op een planologische wijziging in gebruik van het perceel Dorpsstraat 7 te Nieuwvliet.

Indien er in het pand constructieve wijzigingen en/of wijzigingen in brandcompartimenteringen zullen plaatsvinden dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De vergunning dient, onder meer, te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. In het bouwbesluit worden eisen aan brandveiligheid gesteld, waaraan de aanvraag dient te voldoen.

Indien het plan voorziet in een aanwezigheid van meer dan 50 personen gelijker tijd dient er tevens een gebruiksmelding brandveilig gebruik te worden ingediend.

Het aanvragen van een omgevingsvergunning of het indienen van een gebruiksmelding wordt middels een afzonderlijke procedure doorlopen nadat het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden.

Wanneer een omgevingsvergunning wordt verleend wordt dit eveneens gepubliceerd in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad en het Gemeenteblad. Verleende vergunningen kunnen op afspraak worden ingezien.

Tegen een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit bij het college een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift moet binnen de hiervoor gestelde termijn door ons zijn ontvangen.

Op dit moment bestaat het dak van de bebouwing gedeeltelijk uit asbestplaten.

Sinds 1994 is het verhandelen en het toepassen van asbest verboden. Ook het bewerken van al aanwezige asbestmaterialen is (bijna altijd) verboden. Indien er werkzaamheden plaats vinden waarbij asbest of asbestmaterialen bewerkt of aangetast zullen worden, dan is dit niet toegestaan en dienen deze materialen voor de aanvang van de werkzaamheden verwijderd te worden door een gecertificeerde asbestverwijderaar.

- 3) Verkeer en parkeren;
 - a. Door de realisatie van de horecagelegenheid en het in gebruik nemen van de parkeerplaatsen door de gebruikers en gasten van Dorpsstraat 7 zal de (ver)huurovereenkomst met de eigenaar van Dorpsstraat 16-18 (hotel Maurice) voor de betreffende parkeerplaatsen opgezegd worden. De gasten van het nabijgelegen hotel zullen weer in de openbare ruimte parkeren. Voor de het parkeren van gebruikers en gasten van Dorpsstraat 16-18 zijn geen afspraken via het publiekrechtelijke spoor geregeld. Deze horecagelegenheid is al sinds jaren op deze

locatie gevestigd, waardoor geen nadere eisen aan parkeren gesteld zijn of kunnen worden. De afspraken over parkeren tussen initiatiefnemer en eigenaar van Dorpsstraat 16-18 zijn gemaakt in het privaatrechtelijke spoor. Voor de nieuwe ontwikkeling kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

- b. Het weg- en terreinprofiel van het terrein zal niet aangepast worden, hierdoor blijft laden en lossen voor de reclamant mogelijk. Tevens worden de parkeerplaatsen niet verlegd en blijft het Recht van Overpad gelden(dit is een privaatrechtelijke overeenkomst).
- c. De te realiseren horecagelegenheid is aan de achterzijde van het perceel gepositioneerd. De locatie wordt aan de achterzijde van het perceel ontsloten via de Sint Bavodijk op de Provinciale weg N675.

De Dorpsstraat, en de kern Nieuwvliet, zal geen direct gevolg ondervinden van het gebruik of ontsluiting van de horecagelegenheid.

- 4) De reclamant geeft aan bezorgd te zijn, dat de toekomstige gasten en gebruikers van Dorpsstraat 7 zijn of haar terrein zullen betreden zonder toestemming. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid die niet binnen het publiekrechtelijke spoor (het bestemmingsplan) geregeld kan worden.

In artikel 22 Burgerlijk Wetboek (Boek 5) is bepaald dat: 'Wanneer een erf niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven, tenzij de eigenaar schade of hinder hiervan kan ondervinden of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt, dat het verboden is zonder zijn toestemming zich op het erf te bevinden, een en ander onverminderd hetgeen omtrent openbare wegen is bepaald.'

De gemeente Sluis hoeft geen maatregelen te treffen of op te nemen in een publiekrechtelijke of privaatrechtelijke overeenkomst.

- 5) Voor een lunchroom/ijssalon is een exploitatievergunning vereist. Voor het exploiteren van een horecagelegenheid gelden in beginsel geen sluitingstijden, ook niet voor een terras. Uiteraard gelden hier wel de geluidsvoorschriften uit de milieuwet. Ten aanzien van het terras kunnen wij bij het verlenen van de exploitatievergunning wel beperkingen opleggen. Dit doen wij bijvoorbeeld als deze horecagelegenheid midden in een woonwijk ligt. In dit geval leggen wij voor de eerste periode een eindtijd op voor het exploiteren van het terras.

Op dit moment is er geen aanvraag voor een exploitatie- en/of alcoholvergunning.

- 6) De Wro (Wet ruimtelijke ordening) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op vergoeding van schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld een besluit omtrent het afwijken van het bestemmingsplan. Een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Planschade kan alleen gemeld worden als het planologisch besluit onherroepelijk is. Dat betekent dat het niet meer mogelijk is om bezwaar of beroep aan te tekenen tegen het planologische besluit bij de rechtbank of de Raad van State. Planschade verjaart 5 jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit. Dit betekent dat na die tijd geen planschade meer gemeld kan worden. Meer informatie is te raadplegen via de website van de gemeente Sluis:

[Planschade melden - Website gemeente Sluis](#)

- 7) De Zeeuwse woonomgeving bevat veel ingrediënten die een goede gezonde leefomgeving kenmerken, zoals veel (stedelijk) groen en gevarieerde openbare ruimte, een over het algemeen goede milieukwaliteit en voldoende aanbod van voorzieningen. Voor de kwaliteit van de woonomgeving is ook de aanwezigheid of bereikbaarheid van voorzieningen essentieel. Toerisme, en de daaraan gerelateerde horeca, draagt in de kleine kernen binnen onze gemeente in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid en de instandhouding van voorzieningen.

De realisatie van een gezond en hoogwaardig leef- en woonklimaat wordt onder andere gerealiseerd door initiatieven van burgers en bedrijven. Hierbij sturen zowel de provincie als onze gemeente bij de realisatie van een dergelijk klimaat door middel van beleidsmatige afwegingen en planologische mogelijkheden zoals bedrijfscategorieën en milieuzoneringen.

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Indien er in een gebied sprake is van een matige tot sterke functiemenging, is het gebied een gemengd gebied. In dergelijke zijn direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven gelegen. Ook behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied en haar directe omgeving wordt gekenmerkt als een gemengd gebied door de omliggende functies als bedrijf, horeca en maatschappelijke gebouwen. Overigens is er direct aan het plangebied een provinciale weg (N675) gelegen.

In het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' zijn in de kernen bedrijven met de categorieën 1 en 2 in de lijst van de staat bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een zekere mate van functiemenging (categorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) worden ingeschaald in categorie 2 in de staat van bedrijfsactiviteiten. Een horecagelegenheid zoals een broodjeszaak en een ijssalon worden ingeschaald in categorie 1. De activiteiten vallen in de categorie 'Lichte Horeca' (1a) van de staat van horeca-activiteiten. Laatstgenoemde is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Tabel 1: Richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie

Bij realisering van nieuwe of afwijkende activiteiten en functies dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Het huidige klimaat mag in uitgangspunt geen vermindering in waarden ondervinden.

Door het realiseren van een horecagelegenheid wordt er een lagere milieucategorie toegekend aan het perceel dan de huidige situatie. Hierdoor is er sprake van een afname in bedrijven en/of bedrijfsmatige activiteiten in de kern Nieuwvliet en een toename in het aanvaardbaar woon- en leefklimaat door de voorliggende ontwikkeling.

- 8) De aangetoonde verontreiniging zit op een dieptetraject van 2 tot 3 meter minus maaiveld en daarboven staat bebouwing. In onderhavig plan zal er enkel een verbouwing aan de aanwezige bouwwerken plaatsvinden. Constructief wordt er volgens het plan niets aangepast of gesloopt en men gaat de grond niet in.

Zodra er in de toekomst wel graafwerkzaamheden plaats gaan vinden op de locatie van de verontreiniging, moet er een saneringsplan overlegd worden en dit zal dan door ons getoetst worden. In dit saneringsplan wordt aangegeven wat er gesaneerd wordt, door wie en waar de grond naar afgevoerd wordt. Na sanering zal er een evaluatie overhandigd worden en deze wordt eveneens getoetst.

Op de locatie zijn 3 onderzoeken uitgevoerd. De eerste is een verkennend onderzoek. In dit onderzoek is de verontreiniging aangetoond. De tweede is een nader onderzoek. In dit onderzoek hebben ze onderzocht wat de omvang van de verontreiniging is. Het derde onderzoek is een aanvullend nader onderzoek. Deze is uitgevoerd, omdat in het eerste nader onderzoek de verontreiniging niet voldoende was ingekaderd. Dit laatste onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij het ingediende plan en geeft de situatie duidelijk weer.

- 9) Op basis van de Activiteitenbesluit milieubeheer wordt het onderwerp Geluid geregeld. In het activiteitenbesluit zijn geluidsvoorschriften opgenomen die gelden voor de gehele inrichting van een horecabedrijf. Aan de hand daarvan wordt bepaald hoeveel geluidsniveau een functie maximaal mag produceren.

Een geluidsniveau wat een horecabedrijf mag produceren is in decibel lager dan wat toegestaan is onder de huidige bestemming en daarbij horende activiteiten.

Op grond van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer is bepaald dat in de huidige bestemming 'Bedrijf' en de daarin toegelaten activiteiten maximaal 70 decibel tussen

07:00 en 19:00 uur en maximaal 65 decibel tussen 19:00 en 23:00 geproduceerd mag worden.

Onder de toekomstige bestemming, Horeca, en de bijbehorende inrichtingen zoals een terras mag er minder geluid in decibel geproduceerd worden. Binnen deze inrichting mag er maximaal 55 decibel tussen 07:00 en 19:00 geproduceerd worden. In de avonduren, tussen 19:00 en 23:00, mag er maximaal 50 decibel geproduceerd worden.

Verder blijft gelden dat in de periode tussen 07:00 en 19:00 er geen maximale geluidsniveau (in decibel) van toepassing is op laad- en losactiviteiten.

Op basis van een bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Horeca' is er sprake van een afnamen van toegestane geluidsproductie en eventuele incidentele en/of structurele overlast.

- 10) 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.

De door de reclamant benoemde aspecten van de aanwezige asbest en de verkeersveiligheid hebben geen raakvlak met het begrip externe veiligheid zoals bedoeld in het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast wordt verkeersveiligheid voldoende gemotiveerd in het bestemmingsplan.

- 11) Opslaggebouwen, waar opslagruimtes worden verhuurd, worden ingeschaald in categorie 2 in de staat van bedrijfsactiviteiten. Een horecagelegenheid zoals een broodjeszaak en een ijssalon worden ingeschaald in categorie 1. De activiteiten vallen in de categorie 'Lichte Horeca' (1a) van de staat van horeca-activiteiten. Laatstgenoemde is als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' zijn in de kernen bedrijven met de categorieën 1 en 2 in de lijst van de staat bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een zekere mate van functiemenging (categorie 1 en 2) in de kern moet mogelijk zijn voor het behoud van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Milieuhinderlijke bedrijven (categorie 3 en hoger) worden niet passend geacht.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal horecavoorzieningen aanwezig.

Daarnaast zijn er ook meerdere bedrijven en maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Deze zijn afwisselend met woningen en woonbestemmingen door de gehele kern Nieuwvliet aanwezig.

De verschillende gemengde functies, waaronder horecavoorzieningen, vormen een belangrijk deel van de leefbaarheid van de kern.

Hierbij ligt de nadruk op dag(recreatieve) activiteiten, zoals lunchrooms (eventueel met terrassen). Zware horeca, zoals discotheken, past niet in dit beeld en is dan ook niet toegestaan.

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Door het realiseren van een activiteit die meer passend is in de directe omgeving, is er sprake van een toename van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het gemengd gebied.

De ontwikkeling is meer passend in de kern doordat de te realiseren activiteit een lagere milieucategorie kent dan de huidige situatie.

- 12) De reclamant geeft aan dat de watertabel opnieuw bekeken moet worden omdat het hemelwaterafvoer systeem van Dorpsstraat 7 verstopt zit.

In de watertabel is bekeken en berekend hoe met het water in een gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen van dat gebied voor het water betekenen. Voor een verstopping van een hemelwaterafvoer op particulier terrein hoeft de watertoets niet aangepast te worden.

Indien er sprake is van een verstopping in de gemeentelijke riolering kunt u een melding maken op onze website: [Riolverstopping - Website gemeente Sluis](#)

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

- 1) In de bestemmingsplanregels is vastgelegd dat er uitsluitend op maximaal 150 m² vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing de horeca tot en met categorie 1A uitgeoefend mag worden. Er dient geen aanpassing plaats te vinden.
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan ziet toe op een planologische wijziging in gebruik van het plangebied. Indien er in het pand constructieve wijzigingen en/of wijzigingen in brandcompartimenteringen zullen plaatsvinden dient hiervoor tevens een vergunning te worden aangevraagd.
Er dient geen aanpassing plaats te vinden
- 3) Aan de hand van de landelijke CROW-normen en de geldende parapluherziening 'parkeren gemeente Sluis' zijn de aspecten verkeer en parkeren voldoende geborgd. Er dient geen aanpassing plaats te vinden.
- 4) De reclamant geeft aan bezorgd te zijn dat toekomstige gasten gebruikers van Dorpsstraat 7 zijn of haar terrein zal betreden. Dit heeft geen betrekking op de planologische procedure en wordt niet geregeld op basis van gemeentelijke wet- en regelgeving. Er dient geen aanpassing plaats te vinden.
- 5) De toegestane openingstijden voor de toekomstige horecagelegenheid zijn vastgelegd in 'Winkeltijdenverordening gemeente Sluis'. Deze verordening komt voort uit de landelijke Winkeltijdenwet. Dit aspect heeft geen betrekking op de planologische procedure. Er dient geen aanpassing plaats te vinden.
- 6) Waardevermindering en/of planschade aan bebouwing, gronden of percelen behoren niet tot een planologische procedure. Er dient geen aanpassing plaats te vinden.
- 7) Er wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat.
Overigens vindt er op basis van de bestemmingswijziging een afname van toegestane (bedrijfs)activiteiten plaats. Er dient geen aanpassing plaats te vinden.
- 8) Op de locatie zijn drie bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van die onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er geen sanering dient plaats te vinden mits er niet dieper dan 0,40 meter in de bodem wordt gegraven. Er dient geen aanpassing plaats te vinden.
- 9) Op basis van artikel 2.17 en artikel 2.19a van de Activiteitenbesluit milieubeheer wordt geconcludeerd dat het langtijdgemiddelde geluidsniveau in decibel van horecagelegenheid lager is dan wat nu toegestaan is onder de bestemming 'Bedrijf' en de bijbehorende aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden.
Het opgenomen maximale geluidsniveau tussen 07.00 en 19.00 uur blijft niet van toepassing op laad- en losactiviteiten blijft gelden zoals dit vast ligt in artikel 2.17 lid b.

Er dient geen aanpassing plaats te vinden.

- 10) 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.
De door de reclamant benoemde aspecten van asbest en verkeersveiligheid is niet van toepassing bij externe veiligheid.
Er dient geen aanpassing plaats te vinden.
- 11) De richtafstand, op basis van geldende jurisprudentie, voor de gewenste functie van lunchroom en ijssalon bedraagt 10 meter. Indien er sprake is van een centrumgebied, waar functiemening wordt nagestreefd, is het mogelijk dat de geplande bedrijfsactiviteiten aanpandig aan woningen te kunnen uitvoeren.
Er dient geen aanpassing plaats te vinden.
- 12) De watertabel op pagina 15, 16 en 17 van de bestemmingsplantoelichting voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en is in de periode van het wettelijke vooroverleg goedgekeurd door onze overlegpartner waterschap Scheldestromen.
Er dient geen aanpassing plaats te vinden.

3. Ambtshalve wijziging

Het plan geeft wel aanleiding tot het doen van een ambtshalve aanpassing.

In hoofdstuk 2.2. Provinciaal beleid is het 'Omgevingsplan Zeeland 2018' toegelicht, op dit moment geldt echter de Zeeuwse Omgevingsvisie (vastgesteld 11 november 2021). Het nu geldende beleidsstuk dient in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen te worden.