

Bestemmingsplan 'Dorpsstraat 7 Nieuwvliet'



Toelichting

'Dorpsstraat 7 Nieuwvliet'

Opsteller:
Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Rondweg 1
4524 JL Sluis

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



Versie: 11 mei 2023
Status: Vastgesteld
IMRO: NL.IMRO.1714.bpDorpsstr7-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	Sectorale aspecten	9
3.1	Natuur	9
3.2	Cultuurhistorie	10
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	12
3.6	Bodem	12
3.7	Geluid	13
3.8	Luchtkwaliteit.....	13
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Omliggende functies	14
3.12	Watertabel.....	16
4.	Juridisch	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Verbeelding.....	18
4.3	Regels.....	18
5.	Economische uitvoerbaarheid	18
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	19
6.	Procedure	19
6.1	Procedure	19
6.2	Conclusie.....	19

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Bodemonderzoek

Bijlage 3. Notitie beantwoording zienswijze

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 7 te Nieuwvliet is een oud bedrijfspand met bedrijfswoning gelegen welke wordt benut voor de opslag van goederen. Initiatiefnemer wenst het pand een nieuwe invulling te geven als lunchroom/ijssalon. Om het gebouw ook daadwerkelijk te verbouwen en te gebruiken als lunchroom/ijssalon dient de bestemming van Bedrijf te worden gewijzigd Horeca met de aanduiding 'horeca tot en met de categorie 1A'.

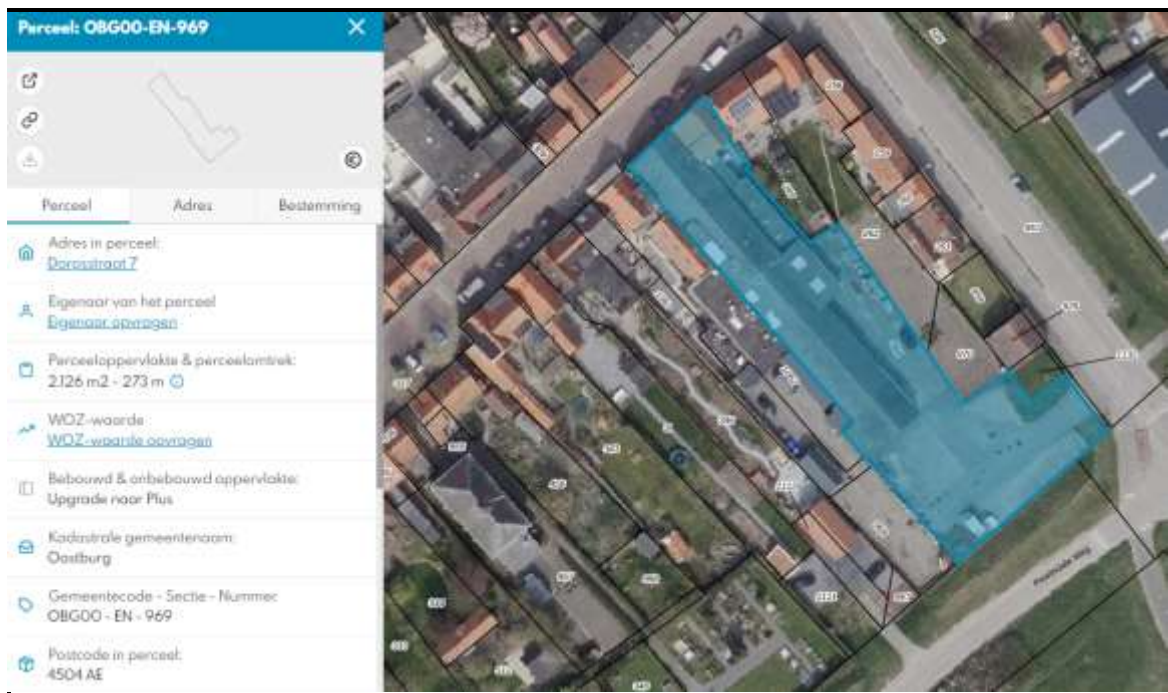
Het perceel aan de Dorpsstraat is opgenomen in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis en heeft de bestemming Bedrijf, de functieaanduiding opslag en een gedeelte is aangeduid met een bouwvlak. Tevens is de maximale goothoogte van 4 meter opgenomen. Op een gedeelte van het perceel is de aanduiding bedrijfswoning met maximale goothoogte van 6 meter opgenomen.

Het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om de bestemming Bedrijf te wijzigen naar Horeca. Om deze wijziging 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 deze toelichting zal blijken dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er daardoor medewerking verleend kan worden aan het initiatief.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Dorpsstraat 7 is kadastraal bekend als Oostburg, sectie EN nummer 969. Het perceel is gelegen in het centrum van Nieuwvliet in gemengd gebied. Aangrenzend is aan de ene zijde een bakkerij gelegen (Dorpsstraat 9) en aan de andere zijde burgerwoningen (Dorpsstraat 3). Het totale perceel heeft een omvang van circa 2.126 m². De functie als opslag is mogelijk op basis van de bestemming Bedrijf.



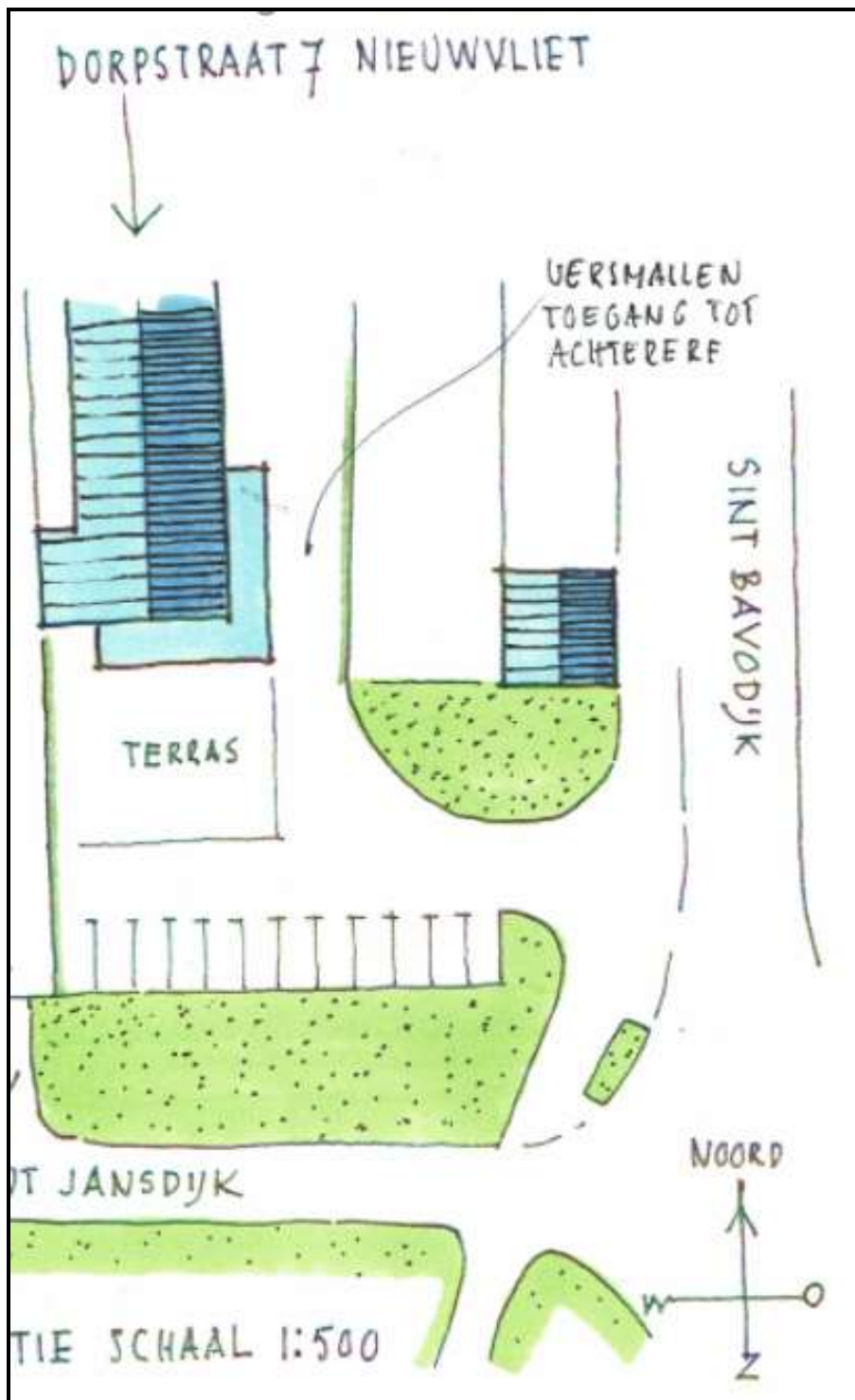
Figuur 1: Kadastrale kaart Dorpsstraat 7 Nieuwvliet (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om het bestaande pand te renoveren tot een lunchroom/ijssalon. Van het bestaande gebouw zal 150 m² worden ingericht voor de horecafunctie. De overige ruimte zal voor opslag worden benut. De bestaande omgeving kan worden gekenmerkt als een enigszins werfachtige, rafelige dorpsrand. De nieuwe bebouwing moet zich voegen in dat pretentieloze beeld. De uitstraling van het gebouw zal passend zijn in deze huidige structuur waarbij de locatie en het zicht wordt gericht op de ingang van het dorp bij de rotonde.

De bestaande loods is bouwkundig voldoende geschikt om na een aantal beperkte ingrepen dienst te doen voor de horeca-functie. De golfplaten dakbedekking en de stalen kozijnen zijn aan vervanging toe, maar constructief zijn er weinig problemen te verwachten.

Ook het verharde voorterrein zal opnieuw worden ingericht met een toegangsweg, parkeerplaatsen en groene elementen. Indicatief is figuur 2 toegevoegd waarmee een indruk wordt gegeven hoe de locatie ingericht zou kunnen worden.



Figuur 2: Inrichting nieuwe situatie

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken 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 maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en 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 wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Horeca dient getoetst te worden aan de voorwaarden welke nu gesteld zijn in het Barro.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie 2021

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

Een duurzame en innovatieve economie

In 2050 heeft Zeeland een circulaire economie. De meeste sectoren maken gebruik van reststoffen die door anderen onbenut zijn gelaten, dan wel zijn uitgestoten als afval of producten die aan het eind van de levensduur zijn en worden hergebruikt. Hierdoor staan de sectoren niet langer op zichzelf maar houden ze contact met andere branches. Nieuwe productieprocessen maken dit rendabel. Grondstoffen hebben in de biobased economie zoveel mogelijk een groene herkomst. Ze worden als dat kan, in Zeeland geteeld en worden geleverd aan regionale afnemers. Het Zeeuwse onderwijs sluit aan op de arbeidsmarkt. Het bedrijfsleven biedt werk op maat. De infrastructuur is modern en betrouwbaar en biedt ruimte aan CO2-neutraal vervoer via verschillende modaliteiten. Hierbij is een belangrijke plaats ingeruimd voor buisleidingen van en naar industrieën en bedrijven; tussen de verschillende haventerreinen, ook over en weer van de provincie- en landsgrens. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt zoveel mogelijk plaats op ruime afstand van woongebieden. De haven- en industriegebieden bieden plaats aan clusters van bedrijven. Ook elders heeft een concentratie van bedrijventerreinen plaatsgevonden. Dit geeft bedrijven de ruimte om te ondernemen en hinder wordt zoveel mogelijk beperkt.

Er is een eerlijk speelveld voor bonafide ondernemers en burgers. In Zeeland wordt werk gemaakt van innovatie. Er zijn financieringsvouchers beschikbaar en ondernemers nemen deel aan kennistrjecten, waarbij samen met onderwijsinstellingen en studenten wordt gewerkt aan concrete oplossingen voor uitdagingen. Zeeuwse experimenten en proeftuinen in alle sectoren dragen substantieel bij aan de Nederlandse economie. Zeeuwse bedrijven spelen actief in op actuele ontwikkelingen. Bedrijfsvormen die grotendeels afhankelijk zijn van natuurlijke omstandigheden opereren duurzaam en houden in hun bedrijfsvoering rekening met de natuurwaarden.

Beoordeling

De gewenste ontwikkeling betreft de herinvulling van een bestaand bedrijfsgebouw in de kern Nieuwvliet. Het gebouw wordt benut voor opslag en heeft voor de entree van Nieuwvliet op dit moment geen toegevoegde waarde of positieve uitstraling. Het benutten van het bestaande gebouw komt tegemoet aan zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast betekent de nieuwe invulling een verbetering van de woon- en leefomgeving en het voorzieningenniveau voor de kern Nieuwvliet. Bedrijfsactiviteiten zijn na wijziging niet meer mogelijk. De wijziging van de bestemming Bedrijf past binnen het provinciaal beleid.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en daarbij behorende kaartmaterialen.

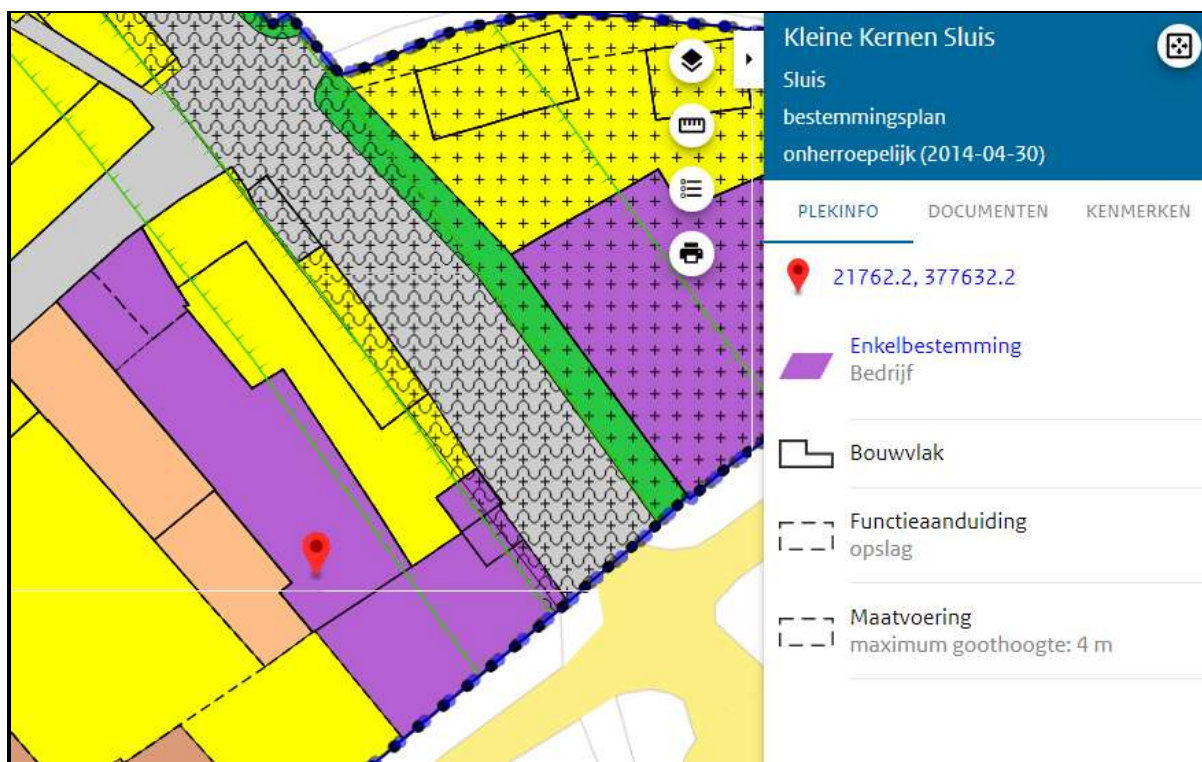
2.3 Gemeentelijk beleid

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-Bedrijf beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-Bedrijf beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. De structuurvisie stelt dat in met name de kleinere kernen de voorzieningen dreigen te verdwijnen en daardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan. Het omzetten van een bestaand gebouw naar een functie welke toegevoegde waarde is voor de kern Nieuwvliet draagt bij aan de verbetering van de voorzieningen binnen de kern. Het initiatief is daarmee passend bij de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 27-10-2016). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming Bedrijf. Voor een gedeelte van het bestemmingsvlak is de aanduiding bouwvlak, de functieaanduiding opslag en de maximum goothoogte van 4 meter opgenomen. Tevens is een klein gedeelte van het perceel aangeduid met de functieaanduiding bedrijfswoning en de maximale goothoogte van 6 meter.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis, locatie Dorpsstraat

De omzetting van de bestemming Bedrijf naar Horeca is op basis van het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis niet mogelijk. Dat betekent dat voor de omzetting naar Horeca door middel van een bestemmingsplanprocedure moet worden afgeweken van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

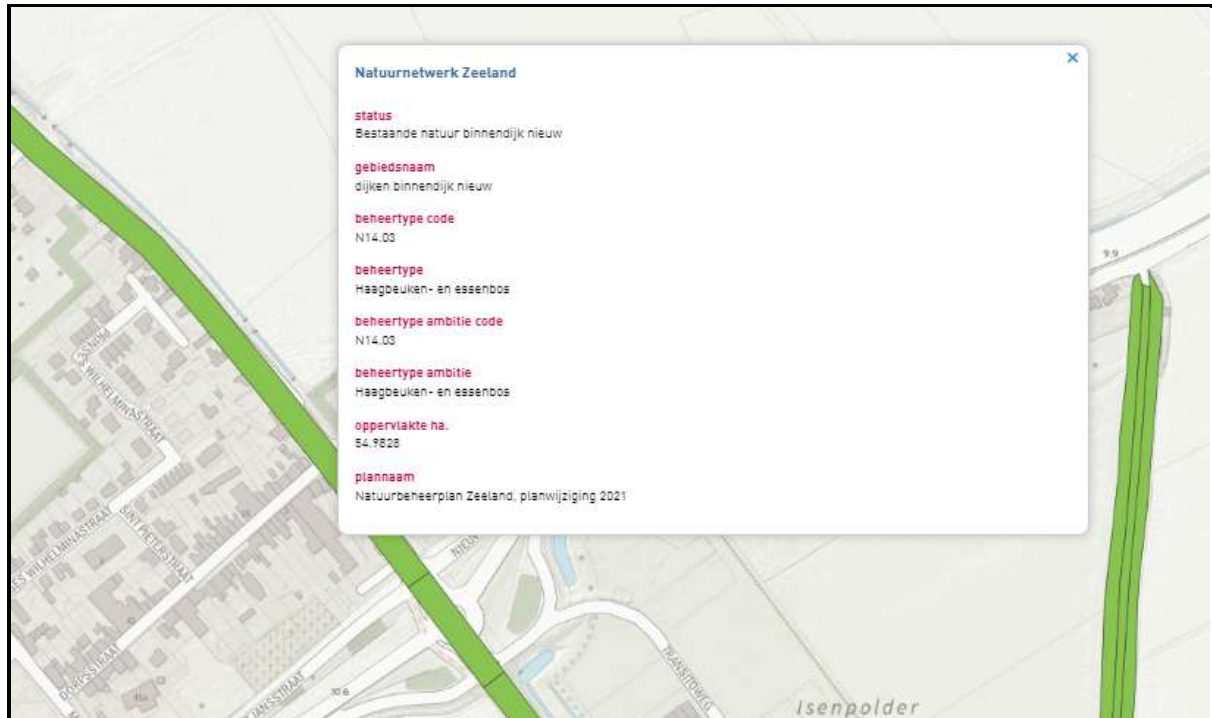
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

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.

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik toe door het toevoegen van de horeca, uit de berekening van de beoogde situatie blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er bestaat daarom op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze bestemmingswijziging, zie bijlage 1.

Aangrenzend aan het plangebied is bestaande natuur aanwezig (dijken/binnendijk). Indien binnen een afstand van 100 meter van bestaande natuurgebieden en ontwikkeling plaatsvindt dient nader onderzocht te worden of de ontwikkeling effect heeft op dit gebied. Deze afwegingszone is echter niet van toepassing voor binnendijken. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor dit gebied of andere bestaande natuurgebieden.



Figuur 3: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2021

Voor wat betreft aanwezige soorten binnen het plangebied dient te worden aangegeven dat de huidige bestemming en gebruik voor bedrijfsdoeleinden het niet mogelijk maakt voor soorten om

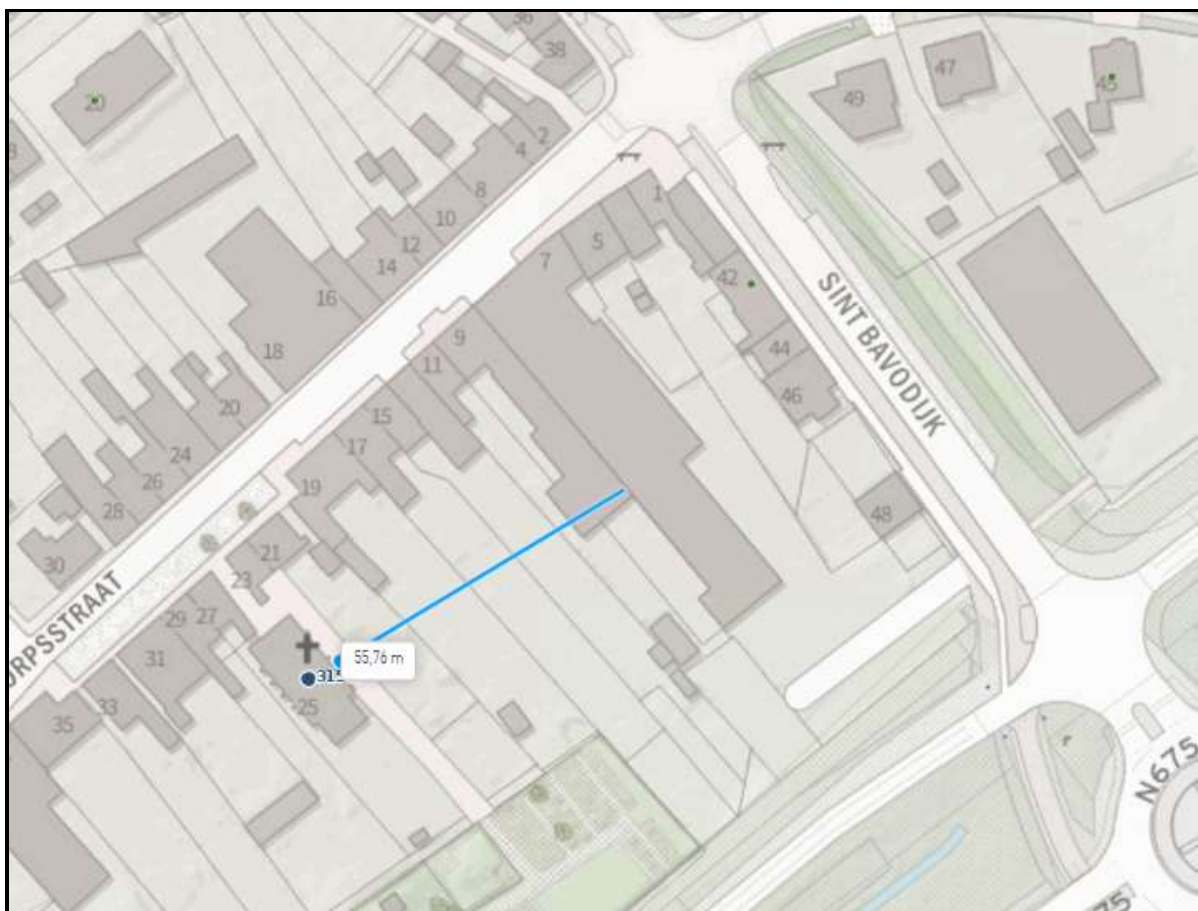
zich hier te vestigen. De bebouwing wordt gebruikt en het terrein is volledig verhard. De ontwikkeling zelf zal geen negatieve gevolgen hebben voor flora en fauna. Een positief gevolg van de ontwikkeling betreft wel dat na herinrichting van het verharde terrein en het aanplanten van groen de mogelijkheid voor leefomgeving van soorten wordt vergroot.

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.

Het plangebied is gelegen midden in het dorp Nieuwvliet. De omgeving wordt gekenmerkt door gemengd gebied, maar is wordt met name gekenmerkt door burgerwoningen. Het perceel is bestemd als Bedrijf. Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Horeca past in het bestaande straatbeeld. Er wordt geen verdichting toegepast en de bestaande bebouwing krijgt een nieuwe invulling.

Binnen of aangrenzend aan het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische monumenten aanwezig. Op enige afstand, circa 55 meter ten zuidwesten is een kerkgebouw gelegen, een molen staat ten zuidoosten van het plangebied. De molen is niet beschermd. Het plangebied is buiten de molenbiotoop gelegen. De bestaande bebouwing wordt verbouwd tot horecagelegenheid. Deze bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor omliggende cultuurhistorisch waardevolle objecten.



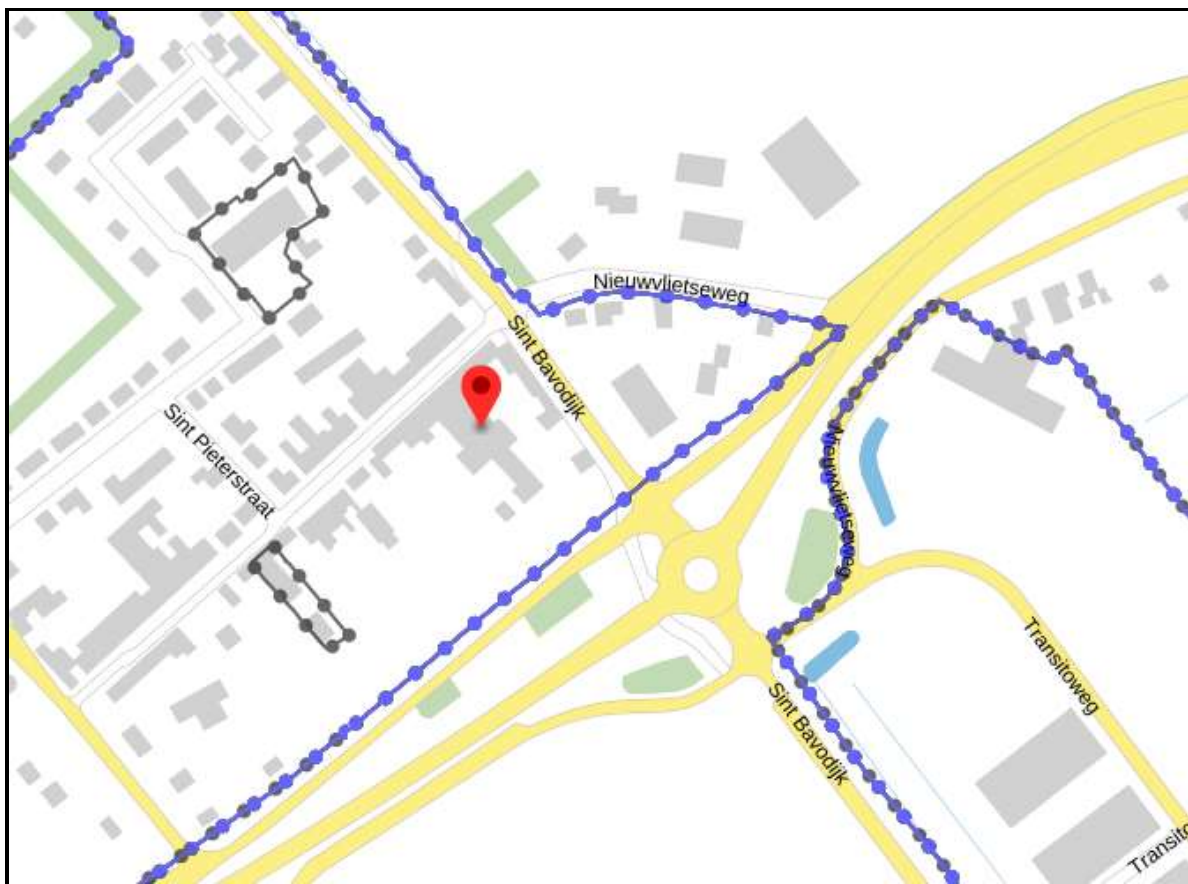
Figuur 5: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland 2021

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. Het plangebied is niet aangeduid als een gebied als archeologisch waardevol.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan archeologie,

Tevens betreft het hier enkel een bestemmingswijziging waardoor er ook geen sprake is van sloop- en of bouwactiviteiten. Voor het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Horeca 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 het plangebied verloopt via de Sint Bavodijk welke direct aansluit op de N675. De ontsluiting van het perceel is dermate gunstig gelegen dat er geen bezoekers in de Dorpsstraat moeten zijn en hier geen extra drukte ontstaat.

Het plan leidt tot een toename van de verkeersbewegingen. De huidige locatie is bestemd met de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn (met name met piekbelasting) relatief veel zwaardere verkeersbewegingen mogelijk (vrachtwagens). De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het omzetten naar Horeca resulteert met name in een toename van het autoverkeer. Er wordt op basis van de parkeernorm uitgegaan van 11 parkeerplaatsen. Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij één volle bezetting van de lunchroom betekent dit dat er 24 verkeersbewegingen zijn. Er is uitgegaan dat de lunchroom/ijssalon in de ochtenduren 1 keer bezet is, rond lunchtijd 2 keer en na lunchtijd nog 1,5 keer. In totaal komt dit neer op een bezetting van 4,5 'rondes' per dag. Hiermee komt de verkeersgeneratie (op basis worst-case) neer op 108 verkeersbewegingen per etmaal (4,5 x 24). Het pluspunt is dat de locatie aan de achterzijde wordt ontsloten en hiermee de verkeersbewegingen direct aansluiten op de N675. Deze weg kan dit aantal verkeersbewegingen verwerken. Aanvullend dient te worden opgemerkt dat door de ligging in toeristisch gebied een groot aantal van de bezoekers de locatie te voet en met de fiets zal bezoeken.

Op de locatie zelf is voldoende ruimte om auto's te parkeren. De oppervlakte van de lunchroom/tearoom zal circa 150 m² bedragen, het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is volgens de Parapluherziening parkeren gemeente Sluis met een norm van 7 per 100 m² in totaal 11 parkeerplaatsen. Op figuur 1 is reeds aangegeven dat er minimaal 12 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is reeds 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.

Op de locatie is reeds bodemonderzoek uitgevoerd. Destijds is aangetoond dat de aanwezige vervuiling een kleiner oppervlak omvat dan de minimale oppervlakte vanaf wanneer er een meldingsplicht geldt. Voor wat betreft de bestemmingswijziging van Bedrijf naar Horeca is nader bodemonderzoek dan ook niet noodzakelijk. In het geval er in de toekomst alsnog graaf- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een saneringsplan noodzakelijk zijn. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

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. De wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

1. Woningen
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal)
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd naar Horeca. De horecafunctie is niet aan te merken als een geluidsgevoelig object. Binnen het afwegingskader met betrekking tot geluid is de Dorpsstraat bepalend. De Dorpsstraat is een 30-kilometerweg. Op grond van de Wet geluidhinder geldt weliswaar geen onderzoeksverplichting. Echter op basis van vaste jurisprudentie dient toch inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen in het algemeen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde als referentiekader gehanteerd. De locatie zal voldoen aan de gestelde eisen omtrent bouwbesluit. Er is dan ook sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (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 betekenende 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/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Horeca zal resulteren in een toename van het aantal verkeersbewegingen. De ontwikkeling is echter gering en gesteld kan worden dat de 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 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 gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

De horecafunctie lunchroom/ijssalon valt onder categorie 1A van de staat van horeca-activiteiten. En geldt voor lichte horeca zoals broodjeszaak, koffiebar, ijssalon, afhaalrestaurant, tearoom en traiteur. De gewenste functie van lunchroom/ijssalon past binnen deze categorie. De richtafstand die voor deze functie wordt gehanteerd bedraagt 10 meter. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreefd is het mogelijk om voor categorie A bedrijven dat bedrijfsactiviteiten aanpandig aan woningen te kunnen uitvoeren. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn in dat geval toereikend. De activiteiten vallen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging in categorie A. Aangezien aan de

richtafstanden wordt voldaan, zal ter plaatse van de omliggende woningen en omliggende bedrijvigheid geen onacceptabele milieuhinder ontstaan.

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																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.																				
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>dakopper vlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</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> Het plan bestaat uit het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Horeca. Het overige terrein is voor de bedrijfsdoeleinden reeds volledig verhard. Extra waterberging is niet noodzakelijk.		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	0	0	1	dichte bodemverharding	0	0	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	0	0	1																		
dichte bodemverharding	0	0	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
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.	De huidige situatie blijft voor hemelwater en vuilwater ongewijzigd.																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.																				

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Externe bouwwerkzaamheden zijn niet aan de orde, mocht dit alsnog noodzakelijk zijn dan worden hierbij geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Externe bouwwerkzaamheden zijn niet aan de orde, mocht dit alsnog noodzakelijk zijn dan worden hierbij geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn dan ook niet aan de orde.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als matig zettingsgevoelig gebied.</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>Er zijn geen sloten gelegen aan of rondom het plangebied.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking	1. Nee 2. Ja 3. De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.

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

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

De bestemming Horeca met aanduiding 'horeca tot en met de categorie 1A' de aanduiding bouwvlak en goothoogte 4 meter. Voor het gedeelte waar de bedrijfswoning aanwezig is blijft de functieaanduiding bedrijfswoning en maximale goothoogte 6 meter behouden onder de bestemming Horeca.

4.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor Horeca. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening 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.

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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 andere belemmeringen;

6. Procedure

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. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan werd één zienswijze ontvangen. Deze is beantwoord in de 'notitie beantwoording zienswijze' die is toegevoegd als bijlage 3.

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.