

Bestemmingsplan

'Havenstraat 10, Hoofdplaat'



Toelichting

'Havenstraat 10, Hoofdplaat'

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage
Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand

E: info@vlamingendezeeuw.nl
T: 0117-700550



**VLAMING
& DE ZEEUW**

Versie: 14 december 2023
Status: Vastgesteld
IMRO: NL.IRMO.1714.bpHavenstr10-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
2.	Planologisch beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
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.....	13
3.6	Bodem	13
3.7	Geluid	14
3.8	Luchtkwaliteit.....	15
3.9	Externe veiligheid	15
3.10	Vormvrije mer.....	16
3.11	Omliggende functies	16
3.12	Watertabel.....	17
4.	Juridisch	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Verbeelding.....	19
4.3	Regels.....	19
5.	Economische uitvoerbaarheid	19
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	20
6.1	Procedure	20
6.2	Conclusie.....	20

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Quickscan flora en fauna

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Iniatiefnemer is eigenaar van de woning aan de Havenstraat 10, Hoofdplaat en het achter de woning gelegen perceel Oostburg sectie EH nummer 301. Het doel is om op het achtergelegen perceel de bestaande bebouwing te saneren en vervolgens het perceel te splitsen in 3 percelen, waarbij één perceel wordt toebedeeld als erf bij de woning aan de Havenstraat 10, Hoofdplaat en waarbij de resterende twee percelen een woonbestemming krijgen ten behoeve van de bouw van een twee-onder-een-kap woning aan de zijde van de Monseigneur Luijpenstraat, Hoofdplaat.

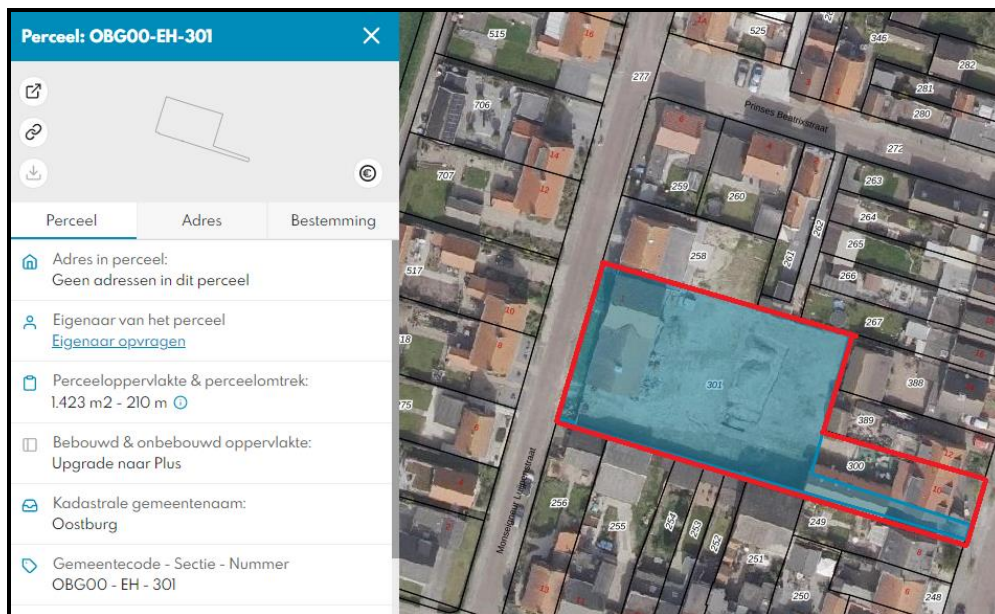
Beide percelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. Het perceel aan de Havenstraat 10 heeft de bestemming Wonen. Het perceel Oostburg sectie EH nummer 301 heeft de bestemming Wonen voor wat betreft het gedeelte grenzend aan de Havenstraat en het overige gedeelte van het perceel heeft de bestemming Tuin en Overig – Schuur. Deze twee laatstgenoemde gedeeltes van het perceel grenzen aan de Monseigneur Luijpenstraat.

Het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om de bestemming Tuin en Overig – Schuur te wijzigen naar Wonen. Om deze wijziging mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een 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 Havenstraat 10, Hoofdplaat is kadastraal bekend als Oostburg, sectie EH nummers 300 en 301. De percelen in het plangebied hebben samen een omvang van circa 1.658 m². De percelen zijn gelegen in een woongebied in de kern van Hoofdplaat, waarbij de Havenstraat de verbindingsweg vormt tussen het centrale kruispunt en de dijk langs de Westerschelde. Aangrenzend aan het plangebied liggen meerdere woningen aan de Havenstraat, Meester Willem Schorerstraat, Monseigneur Luijpenstraat en één woning aan de Prinses Beatrixstraat te Hoofdplaat. Het merendeel grenst met de tuin aan het plangebied en heeft geen achteruitgang vanuit de tuin naar de openbare weg. De ontwikkeling zal hierin geen verandering brengen.



Figuur 1: Kadastrale kaart Havenstraat 10, Hoofdplaat (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om op het perceel Oostburg sectie EH nummer 301 de bestaande bebouwing te saneren, het perceel te splitsen in drie percelen en op twee van de nieuw op te richten percelen een twee-onder-een-kap woning te bouwen. De twee percelen die dienen voor de bouw van de twee-onder-een-kap woning zullen ieder circa 400 m² zijn. Het derde perceel van circa 623 m² zal als erf dienen bij het perceel Oostburg sectie EH nummer 300 ook bekend als Havenstraat 10, Hoofdplaat en een in-en uitrit hebben aan de zijde van de Monseigneur Luijpenstraat.



Figuur 2: Situatietekening gewenste situatie

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 maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen 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 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 13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro 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 ruimtevrage 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 twee woningen op de locatie zelf, zijnde een binnenstedelijke ontwikkeling.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van het wijzigen van de bestaande bestemmingen Tuin en Overig – Schuur naar Wonen en voorziet in een gewenste kwaliteitsverbetering binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling betreft de toevoeging van twee woningen en is daarmee minder dan de genoemde 12 waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ondanks dat is het wel van belang om de behoefte naar dergelijke woningen nader te concretiseren. Uit nader onderzoek blijkt dat in de kern Hoofdplaat slechts één woning te koop staat (Bron: Funda, 20 december 2021) tot een prijs van €400.000. Binnen de kern is er behoefte aan betaalbare woningen. De gewenste ontwikkeling voldoet aan deze behoefte.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

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 sanering en herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, een relatief groot gebouw, tot een twee-onder-een kap woning. Dit plan komt tegemoet aan c.q. is preventief op de bedreiging die volgt uit het verliezen van vastgoedfuncties als in de POV2021 bedoeld.

Uit de eerste inventarisatie, uitgevoerd door Rho in opdracht van de provincie Zeeland, blijkt dat binnen de in de gemeente Sluis geldende bestemmingsplannen voldoende ruimte aan bestaande plancapaciteit is om dit voormalig agrarisch bedrijfsgebouw te kunnen transformeren tot een twee-onder-een kapwoning. Door bij de uitvoering van het plan van aanpak Plancapaciteit, waarvoor de gemeenteraad inmiddels de bereidheid heeft uitgesproken, rekening te houden met dit plan wordt de door provincie bedoelde relatie geborgd.

In paragraaf 5 van het Plan van Aanpak Plancapaciteit Sluis wordt aangegeven dat invulling van leegstaand vastgoed binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu als

kwalitatief gewenste woningbouw kan worden gezien. Hoewel de kern Hoofdplaat niet geldt als een centrumdorps woonmilieu maar als een landelijk woonmilieu geldt de ombouw van deze locatie een kwalitatief gewenst plan dat voorziet in een specifieke behoefte. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Omgevingsverordening 2018

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in hoofdstuk 2, afdeling 2.9 Natuur en Landschap van de omgevingsverordening 2018, zijnde binnendijk nieuw. De aanduiding binnendijk nieuw wordt echter voor wat betreft de afwegingszone van 100 meter buiten beschouwing gelaten in de Omgevingsverordening 2018 waardoor geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

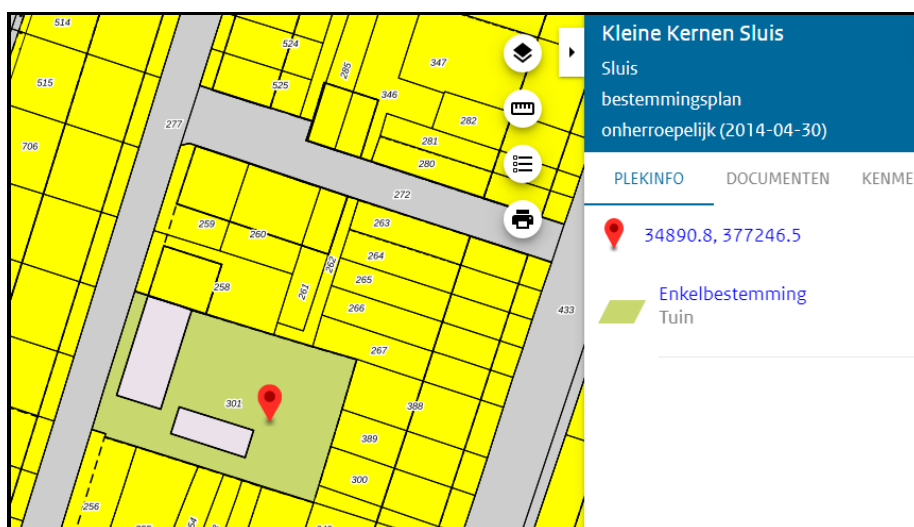
Krachtig Verbonden 2021-2025

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-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

In deze structuurvisie wordt onder andere ingegaan op wonen en nieuwbouw. Aandacht voor beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kernen is hierbij van belang. De gewenste ontwikkeling betreft het omzetten van de bestaande verouderde bebouwing naar kwalitatief hoofstaande woningbouw binnen de kern Hoofdplaat. Deze omzetting past binnen de visie van kwalitatieve herstructurering en voldoet aan bovengenoemde aandachtspunten.

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op het plangebied is de 1^e herziening van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 27 oktober 2016). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemmingen Tuin en Overig – Schuur.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis, locatie Havenstraat 10

De omzetting van de bestemmingen Tuin en Overig - Schuur naar Wonen is op basis van het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis niet mogelijk. Dat betekent dat voor de omzetting naar de bestemming Wonen door middel van een bestemmingsplanprocedure moet worden afgeweken van de 1^e herziening 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 250 meter is Natura-2000 gebied aanwezig, zijnde de Westerschelde & Saeftinghe. In relatie tot dit gebied is berekend in hoeverre deze ontwikkeling effect heeft op de instandhouding van deze gebieden.

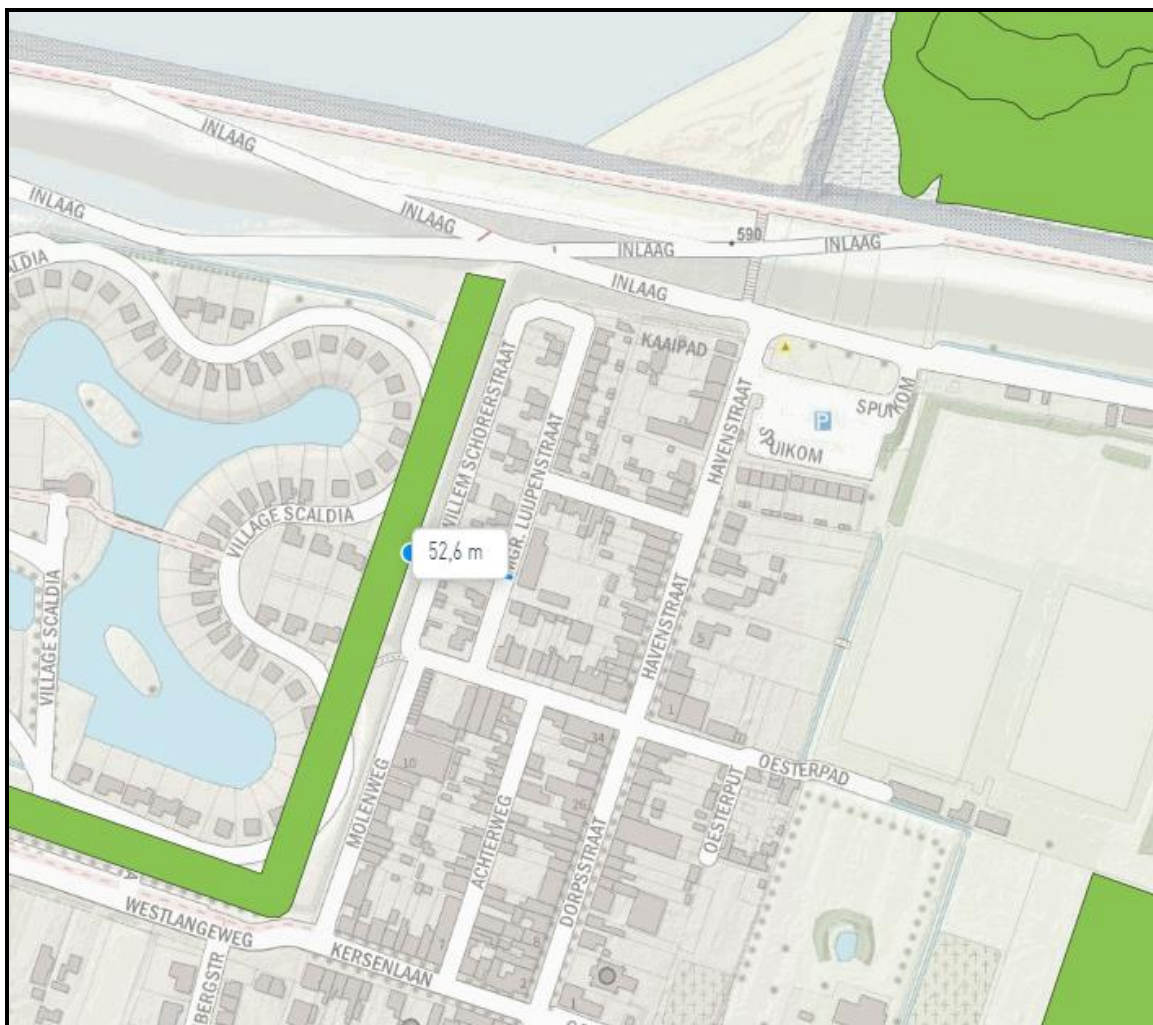
Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Naar aanleiding hiervan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, deze is bijgevoegd als bijlage 1. Uit de berekening blijkt dat er in dit geval geen toename is van stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden.

Gezien de aard van de functieverandering en de afstand tot het terrein zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Op ongeveer 52 meter van het plangebied is bestaande natuur aanwezig (binnendijk nieuw), beheertype Kruiden- en faunairijk grasland. De ontwikkeling is kleinschalig en heeft geen nadelige gevolgen voor dit gebied of andere bestaande natuurgebieden.

Voor de sloop van de aanwezige bebouwing is door Adviesbureau Wieland een Quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De resultaten van de quickscan zijn bijgevoegd als bijlage 2. Geconcludeerd wordt als volgt: *In de te slopen schuur zijn potentiële dagverblijven voor vleermuizen. Er zijn diverse openingen in het dak en kieren tussen dakpannen. Er dient onderzocht te worden of vleermuizen aanwezig zijn en wat de eventuele functie van de bebouwing is. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het Vleermuisprotocol 2021. De schuur is potentieel geschikt als broedlocatie voor de huismus en de gierzwaluw. Of deze hier daadwerkelijk broeden dient nader onderzocht te worden conform de soortenstandaard huismus en de soortenstandaard gierzwaluw.*

Naar aanleiding van de quickscan is direct vervolgonderzoek opgestart. De resultaten hiervan zijn nog niet bekend, maar zullen voor vaststelling van het bestemmingsplan worden toegevoegd.



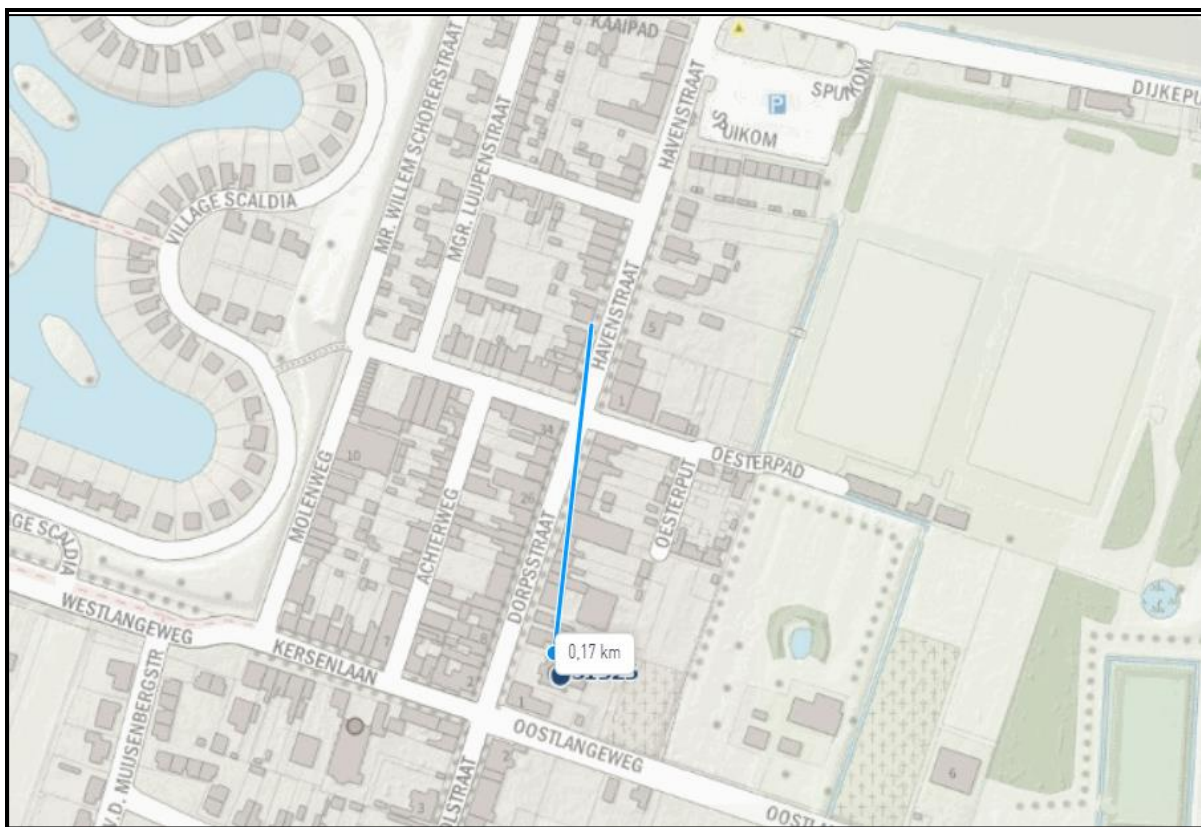
Figuur 3: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2021

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.

Het plangebied is gelegen in het dorp Hoofdplaat, waarbij de omgeving wordt gekenmerkt door woongebied. De percelen in het plangebied zijn bestemd als Wonen, Tuin en Overig - Schuur. Het omzetten van de bestemming Tuin en Overig – Schuur naar Wonen past in het bestaande straatbeeld, dat wordt gevormd door een blok van woningen, veelal twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.

Binnen of aangrenzend aan het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische monumenten aanwezig. Op circa 170 meter ten zuiden is een kerkgebouw gelegen. De bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor omliggende cultuurhistorisch waardevolle objecten.



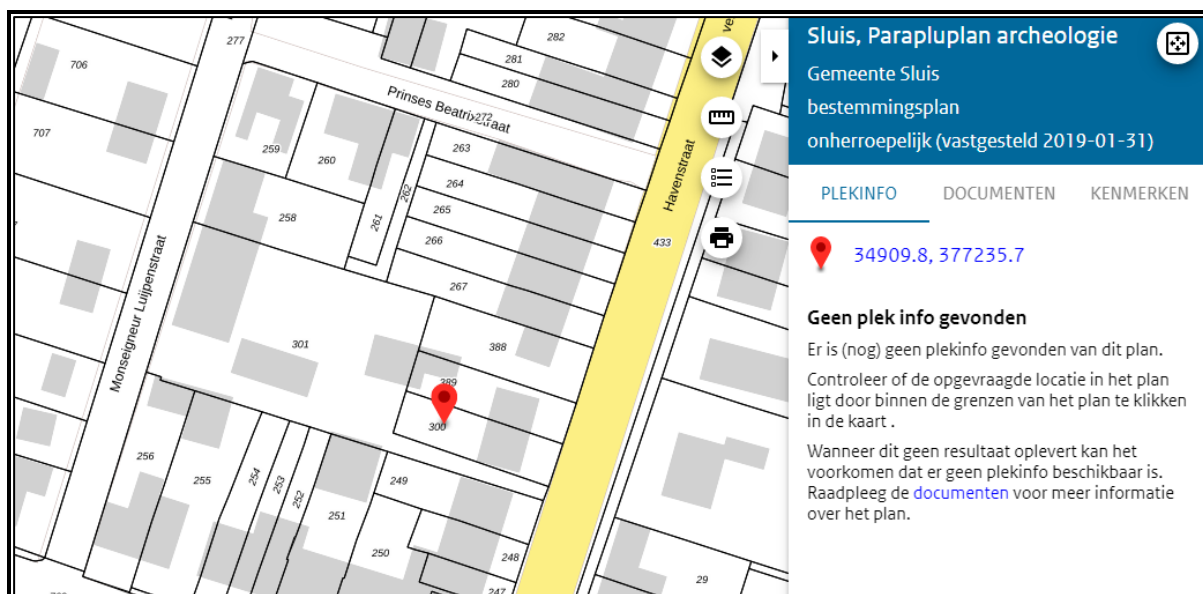
Figuur 4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland 2021

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 en de kern Hoofdplaat is niet aangeduid als een gebied als archeologisch waardevol. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan archeologie

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 enerzijds via de Havenstraat en anderzijds via de Monseigneur Luijpenstraat. Beide straten komen in zuidelijke richting uit op de Dorpsstraat die uitkomt op het centrale kruispunt van Hoofdplaat. De Havenstraat is de verbindingsweg tussen het centrale kruispunt en de dijk langs de Westerschelde. De Monseigneur Luijpenstraat is een straat met voornamelijk bestemmingsverkeer van de bewoners en hun bezoekers. Vanuit de kern Hoofdplaat zijn allerlei verbindingen mogelijk, naar, Breskens en Biervliet. Zowel de Havenstraat als de Monseigneur Luijpenstraat beschikken niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het plan leidt tot een zeer beperkte toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de twee-onder-een-kap woningen aan de zijde van de Monseigneur Luijpenstraat is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Aan de Havenstraat is er geen sprake van een wijziging van de hoeveelheid verkeersbewegingen.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. Per woning zijn er theoretisch twee parkeerplaatsen per woning. Zowel in de garage als op de oprit. Het Paraplubestemmingsplan Parkeren duidt voor een garage met enkele oprit een berekeningsaantal van 1 parkeerplaats per woning. Een koophuis, twee-onder-een-kap heeft een norm van 2,2 per woning. Het betekent dat er aan parkeerbehoefte 4,4 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn en dat er reeds 2,6 op eigen terrein worden gerealiseerd. In totaal zijn er 2 parkeerplaatsen extra noodzakelijk. Op het perceel dat als erf zal worden aangeduid bij de woning aan de Havenstraat 10, Hoofdplaat zullen 2 extra parkeerplaatsen voorzien worden, waardoor wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water en 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.

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een twee-onder-een-kap woning. In deze woningen zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als wonen, zie figuur 6. Het historisch onderzoek wijst uit dat de opstallen binnen het plangebied gebruikt werden als paardenstallen en het stallen van een (prive) auto. De locatie ligt op basis van de bodemkwaliteitskaart in de zone met klasse "wonen". Voor zover bekend hebben er op de locatie geen activiteiten plaatsgevonden die van invloed zouden kunnen zijn op de bodemkwaliteit en mag er uitgegaan worden van de zonering van de bodemkwaliteitskaart.

Op basis van het bovenstaande is ten aanzien van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen geen bodemonderzoek noodzakelijk. Wanneer er grond vrijkomt tijdens de werkzaamheden en deze moet elders toegepast worden dan wordt dit uitgevoerd conform het Besluit bodemkwaliteit.

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 gezonde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde als referentiekader gehanteerd.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB volgens de Wet geluidhinder als maximaal aanvaardbare waarde. De Monseigneur Luijpenstraat is ingericht als straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, wat de verkeersintensiteit ten goede komt. De twee-onder-een-kap woning zal voldoen aan de gestelde eisen omtrent bouwbesluit. Er is dan ook sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie.

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.

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 te worden.

Het initiatief omvat de realisatie van een twee-onder-een-kap 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 Havenstraat/Monseigneur Luijpenstraat, Hoofdplaat 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 gemengd 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																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>310</td><td>163</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>75</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Na sloop en realisatie twee-onder-een-kap neemt het bebouwd/verhard oppervlak af. De realisatie van extra waterberging is niet aan de orde. De bestaande schuur loost zijn hemelwater momenteel op het riool.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	310	163	1	dichte bodemverharding	0	75	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	310	163	1																		
dichte bodemverharding	0	75	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.	<i>De nieuwe twee-onder-een-kap woning zal voor het vuilwater aangesloten worden op de riolering. Hemelwater zal gescheiden worden aangeboden indien het gescheiden systeem hier aanwezig is.</i>																				
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.	<i>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 geringe infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden 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>Bij de bouw worden 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 weinig 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>	<i>1. Ja</i>

2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <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 <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> 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>	<i>2.Ja, de nieuwe twee-onder-een-kap woning resulteert in een beperkte toename van structureel extra verkeer.</i> <i>3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i> <i>4. Ja</i> <i>5.Nee er wordt niet binnen 20 meter een bouwwerk gerealiseerd van een waterschapsweg.</i>
---	---

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 Wonen met bouwaanduiding twee-aaneen, bouwvlak, goothoogte 6 meter en aanduiding erf wordt op de verbeelding 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 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.

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. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen zodat het ongewijzigd vastgesteld kan worden. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter visie 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.