

Bestemmingsplan 'Landbouwstraat 2, Schoondijke'



Toelichting

'Landbouwstraat 2, Schoondijke'

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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



Versie: 27 juni 2022

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpLandbwstrt2-ON01

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	7
3.	Sectorale aspecten	9
3.1	Natuur	9
3.2	Cultuurhistorie	9
3.3	Archeologie.....	10
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	11
3.5	Technische infrastructuur.....	12
3.6	Bodem	12
3.7	Geluid	13
3.8	Luchtkwaliteit.....	14
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Vormvrije mer.....	15
3.11	Omliggende functies	15
3.12	Watertabel.....	16
4.	Juridisch	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Verbeelding.....	19
4.3	Regels.....	19
5.	Economische uitvoerbaarheid	19
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	19
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	19
6.1	Procedure	19
6.2	Conclusie.....	20

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Landbouwstraat 2 te Schoondijke is een voormalig schoolgebouw gelegen. Het bestaande gebouw is gekocht met het doel te verbouwen tot één woning om permanent te bewonen en het realiseren van een cultureel zaalverhuurcentrum, beiden inpandig in de huidige bebouwing te realiseren. Om het gebouw ook daadwerkelijk te verbouwen en te gebruiken als woonhuis en cultureel zaalverhuurcentrum dient de bestemming te worden gewijzigd.

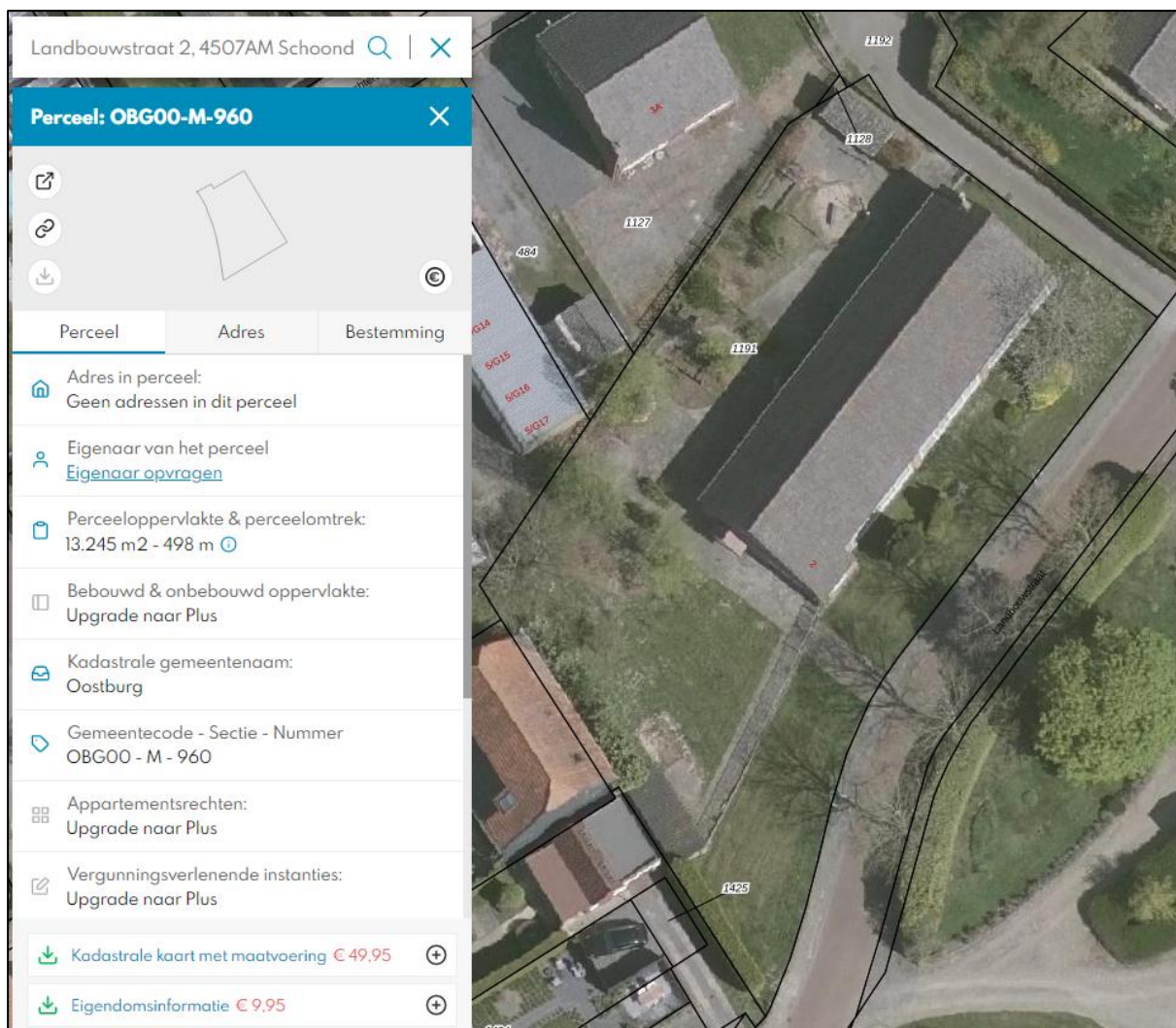
Het perceel aan de Landbouwstraat is opgenomen in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis en heeft de bestemming Maatschappelijk, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 4 en een bouwvlak. Tevens is de maximale goothoogte van 6 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 50% opgenomen. Uit het parapluplan Archeologie van de gemeente Sluis (vastgesteld d.d. 31 januari 2019) blijkt dat de waade Archeologie – 2 is toegekend.

Het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Gemend met de aanduiding cultureel zaalverhuurcentrum. 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 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 Landbouwstraat 2 is kadastraal bekend als Oostburg, sectie ES nummer 1191. Het perceel is gelegen aan de rand van Schoondijke grenzend aan enkele achtertuinen van bestaande burgerwoningen en een blok met garageboxen. De woningen waarvan de tuinen grenzen aan het plangebied zijn gelegen in de Ooststraat en Achterweg. Binnen het plangebied is de voormalige school gelegen. Het totale perceel heeft een omvang van circa 1.673 m². De functie als school is mogelijk op basis van de bestemming Maatschappelijk. Deze bestemming biedt tevens de mogelijkheid om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen uit te oefenen.



Figuur 1: Kadastrale kaart Landbouwstraat 2, Schoondijke (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de huidige bestaande bebouwing op het perceel Landbouwstraat 2 te verbouwen tot één woning en cultureel zaalverhuurcentrum.

Het cultureel zaalverhuurcentrum zal bestaan uit een zaal van in totaal circa 85 m² en richt zich op sociaal-maatschappelijke activiteiten waarbij in de praktijk voor innerlijke groei de fysieke, emotionele en/of geestelijke groei van de mens centraal staat en waarbij in het cultureel zaalverhuurcentrum, zingeving, filosofie, creativiteit en spiritualiteit een kenmerkende plaats krijgen.

Het zalencentrum zal beschikbaar worden gesteld voor kleine groepen mensen, veel lokale bewoners, van ongeveer 10 personen per activiteit, waarbij de volgende activiteiten van toepassing zouden kunnen zijn:

- Yoga
- Meditatie
- Filosofie
- Mantra zingen
- Schilder- of tekencursus
- Expressie voor kinderen

- Dansgroepen
- Praatgroepen voor o.a. kankerpatiënten en slachtoffers van seksueel misbruik
- Cursussen en lezingen
- Creatieve workshops

Er zal inpandig worden verbouwd en er wordt geen bebouwing toegevoegd. Om het pand te kunnen bewonen en het cultureel zalencentrum te realiseren dient de bestemming te worden gewijzigd.

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 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 de bestemming Gemengd met aanduiding cultureel zaalverhuurcentrum, 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 (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

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

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van het wijzigen van de bestaande bestemming Maatschappelijk naar Gemengd met de aanduiding cultureel zaalverhuurcentrum en voorziet in een gewenste kwaliteitsverbetering binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstedelijking nu het bestaande pand wordt ingericht als één woning en cultureel zaalverhuurcentrum. Hoewel het één woning betreft en daarmee minder dan de genoemde 12 kan

voor wat betreft behoefte worden aangegeven dat het gebouw reeds onder voorbehoud van het goed doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure is aangekocht door initiatiefnemer.

2.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse omgevingsvisie

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

In de Provinciale Omgevingsvisie (POV) 2021 staat in hoofdstuk 2 'Uitstekend wonen en werken in Zeeland' o.a. dat *"...steeds meer vormen van vastgoed hun functie verliezen, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen."* Het onderhavige plan gaat uit van de transformatie (herbestemming) van een voormalige school, een relatief groot gebouw, in één woning en cultureel zaalverhuurcentrum. 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 deze school te kunnen transformeren tot één woning en cultureel zaalverhuurcentrum inclusief praktijkruimte. 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 Schoondijke niet geldt als een centrumdorps woonmilieu maar als een landelijk woonmilieu geldt de ombouw van dit voor één woning volumineus pand tot één woning en cultureel zaalverhuurcentrum inclusief praktijkruimte als een kwalitatief gewenst plan dat voorziet in een specifieke behoefte.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in of nabij gebieden welke zijn aangeduid in hoofdstuk 2, afdeling 2.9 Natuur en Landschap.

2.3 Gemeentelijk beleid

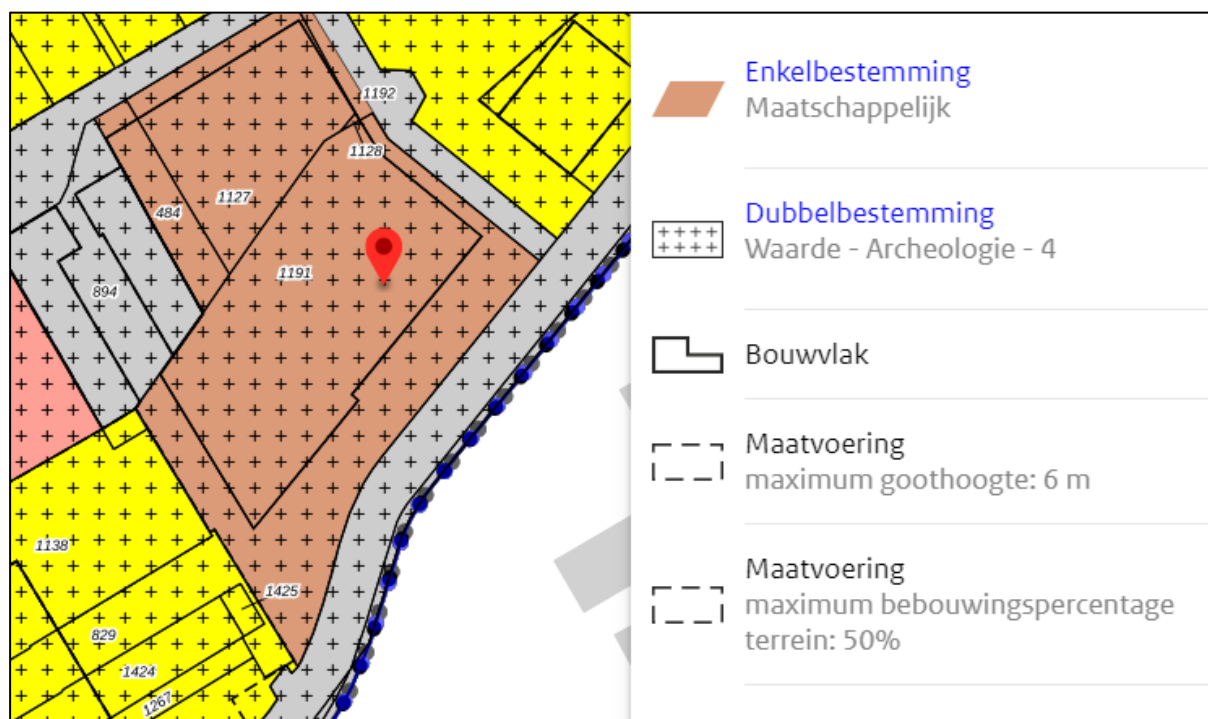
Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

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-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. De structuurvisie geeft voor het onderdeel wonen aan dat de gemeente zich wil focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat waardoor er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad ontstaat. Dat wil zeggen: de vraag

naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Indien sprake is van een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan een beperkte toevoeging van woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het initiatief is aangemerkt als een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen bestaand bebouwd gebied nu een bestaand pand een nieuwe geschikte functie krijgt toegekend.

Bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 30 april 2014). Vervolgens zijn er wijzigingen doorgevoerd in de 1^e herziening van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis (vastgesteld door de Raad d.d. 27 oktober 2016). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming Maatschappelijk, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 4 en een bouwvlak. Tevens is de maximale goothoogte van 6 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 50% opgenomen. Uit het parapluplan Archeologie van de gemeente Sluis (vastgesteld d.d. 31 januari 2019) blijkt dat de waade Archeologie – 2 is toegekend.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis, locatie Landbouwstraat 2, Schoondijke

De omzetting van de bestemming Maatschappelijk naar Gemengd met de aanduiding cultureel zaalverhuurcentrum is op basis van het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis niet mogelijk. Dat betekent dat voor de omzetting van de huidige bestemming door middel van een bestemmingsplanprocedure moet worden afgeweken van het bestemmingsplan 1^e 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 4,24 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 gebruiksfase het projecteffect bij het beoogde gebruik nihil is en geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden tot gevolg heeft. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging, zie bijlage 1.

Op ongeveer 450 meter van het plangebied is bestaande natuur aanwezig (begraafplaats Schoondijkje – kruiden- en faunarijk grasland). Tevens dient er niet te worden gesloopt of beplanting te worden verwijderd. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor dit gebied of andere bestaande natuurgebieden.



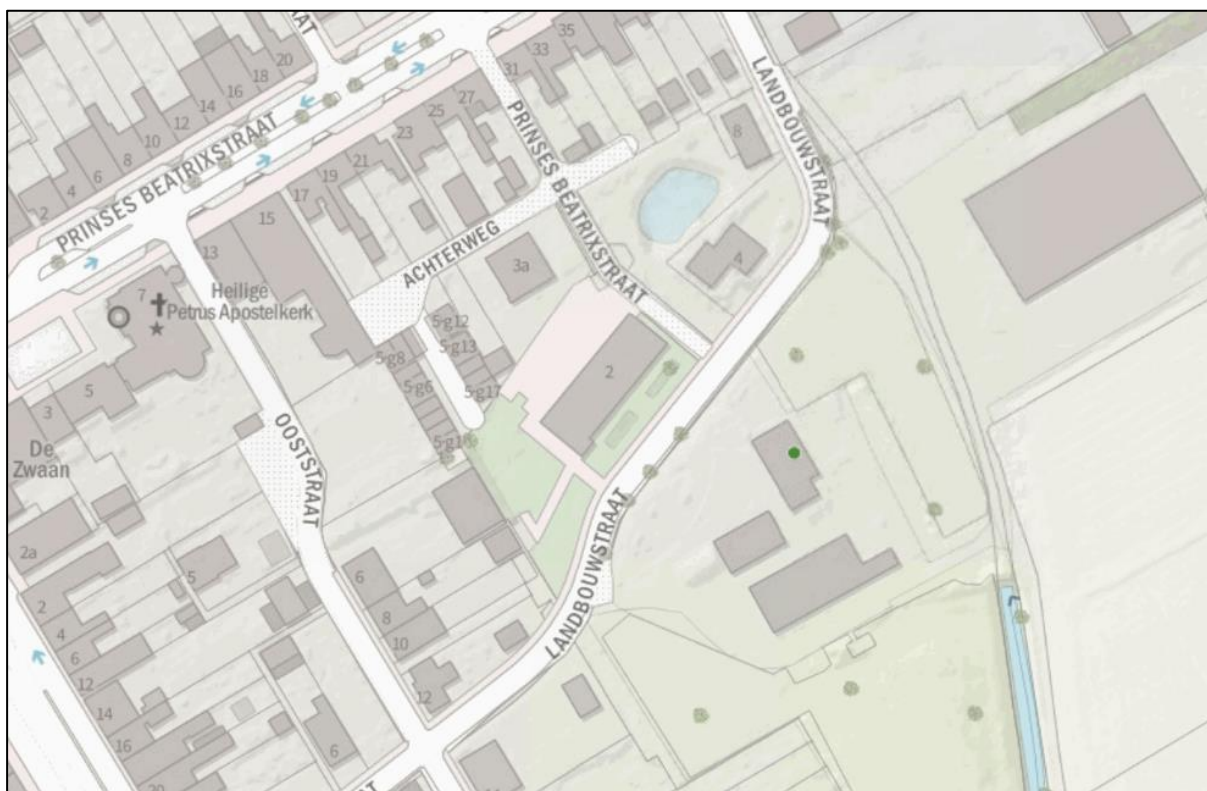
Figuur 3: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2022

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 aan de rand van het dorp Schoondijke. De omgeving wordt gekenmerkt door gemengd gebied, maar wordt met name gekenmerkt door burgerwoningen. Het perceel is bestemd als Maatschappelijk. Het omzetten van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen 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 aanwezig, maar wel een cultuurhistorisch monument, tegenover het plangebied is een historische boerderij gelegen met een indicatief eindoordeel B. De bestaande bebouwing wordt omgezet naar woonhuis en cultureel zaalverhuurcentrum. Deze bestemmingswijziging heeft geen nadelige gevolgen voor omliggende cultuurhistorisch waardevolle objecten.



Figuur 4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden ex situ worden bewaard.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 31 januari 2019. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als Waarde – Archeologie 2. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte groter dan 500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het plan dat ten grondslag ligt aan deze bestemmingsplanprocedure zullen geen sloop- of bouwwerkzaamheden uitgevoerd worden. De huidige bebouwing zal gehandhaafd worden, derhalve is nader archeologisch onderzoek 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 via de Landbouwstraat. De Landbouwstraat is een straat die zowel in zuidwestelijke als noordoostelijke richting uitkomt op de kruising van de Prinses Beatrixstraat, de Dorpsstraat en de Lange Heerenstraat, welke straten het centrumgebied van Schoondijke vormen. Van hieruit zijn allerlei verbindingen mogelijk naar Breskens, Oostburg en IJzendijke, Biervliet, Terneuzen en richting Belgische grens. De Landbouwstraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

De huidige locatie is bestemd met de bestemming Maatschappelijk en werd gebruikt als kinderdagverblijf. Binnen deze bestemming zijn (met name met piekbelasting) relatief veel verkeersbewegingen mogelijk. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 340 m². Volgens de CROW zijn er bij een 340 m² bvo in een gebied rest bebouwde kom, niet stedelijk $340/100 \times 35.7 = 121.38$ verkeersbewegingen in de oude situatie.

Voor wat betreft het onderdeel parkeren geldt voor een kinderdagverblijf op basis van de Paraplulherziening parkeren gemeente Sluis (vastgesteld op 23 september 2021) een norm van 1,4 per 100 m² bvo. In totaal zijn dat $340/100 \times 1,4 = 4,76$ is 5 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie wordt een woonhuis en een cultureel zaalverhuurcentrum van circa 85 m² opgericht. De nieuwe woning heeft een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning en zijn op basis van de Paraplulherziening parkeren gemeente Sluis 2,3 parkeerplaatsen noodzakelijk.

De zaal wordt met name verhuurd voor het geven van cursussen. Specifiek wordt een cultureel zalenverhuurcentrum niet benoemd in de CROW. Wel staat avondonderwijs per 10 studenten benoemd. Per 10 studenten geldt een parkeernorm van 6,9 per 10 studenten en een verkeersgeneratie van 9.8.

Het aantal verkeersbewegingen zal door de functiewijziging sterk afnemen. Daarentegen is er een toename van het aantal benodigde parkeerplaatsen van 5 naar 10 ($2,3+6,9=9,2$). Om de toename aan parkeerdruk te compenseren worden 5 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling niet zal leiden tot een hogere parkeerdruk dan wel een toename van het aantal verkeersbewegingen.

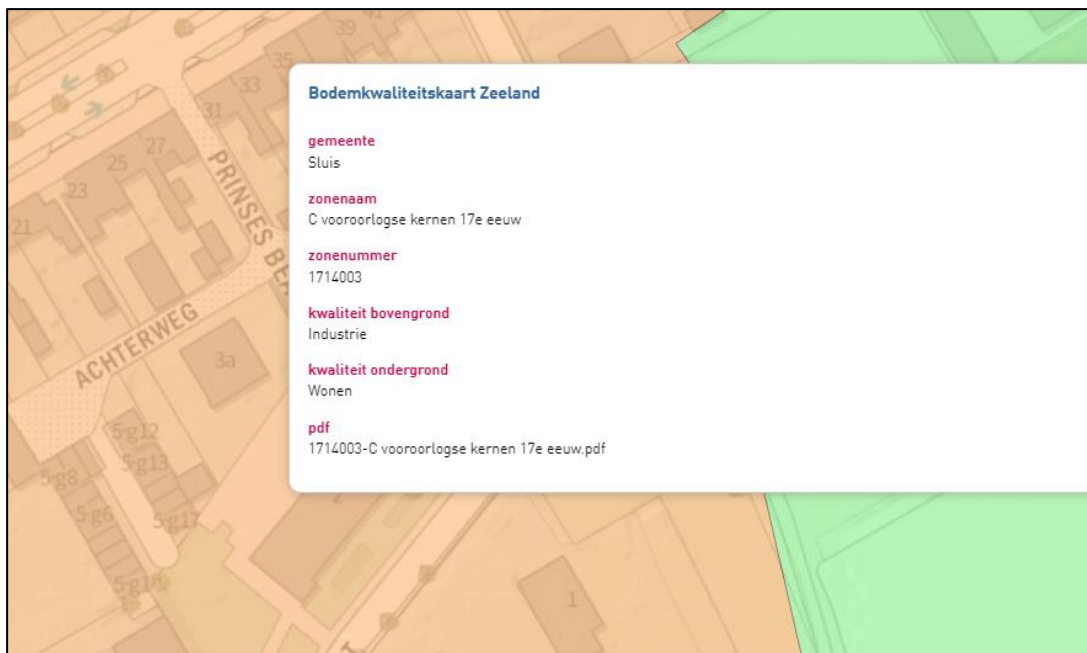
3.5 Technische infrastructuur

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

3.6 Bodem

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

De bestemmingswijziging van de Landbouwstraat 2, Schoondijke van Maatschappelijk naar Gemengd met de aanduiding cultureel zaalverhuurcentrum betreft een functiewijziging (zonder bouwwerkzaamheden) waardoor historisch onderzoek van de locatie van belang is. De bodemkwaliteitskaart Zeeland duidt de locatie bovengronds aan als industrie en ondergronds als wonen, zie figuur 6. Van de locatie zijn bodemonderzoeken en saneringsrapporten bekend, zie bijlage 2. De verontreiniging is voor zover mogelijk gesaneerd. Enkel onder het huidige gebouw bestaat de mogelijkheid dat er nog restvervuiling aanwezig is. De ontgraving en restverontreiniging staan ook ingetekend op kaartmateriaal in de evaluatie. Nu de bestaande vloeren behouden blijven is het niet noodzakelijk nader bodemonderzoek uit te voeren.



Figuur 6: Uitsnede bodemkwaliteitskaart zeeland

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 Maatschappelijk gewijzigd naar Wonen, waarbij een woonhuis en cultureel zaalverhuurcentrum mogelijk wordt gemaakt. Binnen het afwegingskader met betrekking tot geluid is de Landbouwstraat bepalend. De Landbouwstraat 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 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 Landbouwstraat is ingericht als tweerichtingsverkeer. De woning en cultureel zaalverhuurcentrum 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.

Het omzetten van kinderdagopvang naar één woning en cultureel zaalverhuurcentrum betreft een positieve ontwikkeling met betrekking tot de uitstoot van fijnstof. Er is sprake van een sterke afname van verkeersbewegingen. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

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

Toetsing plangebied aan de Risicokaart

Geconcludeerd kan worden dat de locatie niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Vormvrije mer

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

De hoofdcriteria bestaan uit:

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

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

Het initiatief omvat de verbouwing van een voormalige kinderdagopvang tot één woning en cultureel zaalverhuurcentrum. 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 Landbouwstraat 2 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 burgerwoningen gelegen en aan de andere zijde van de Landbouwstraat een akkerbouwbedrijf (sbi 011). De minimale richtafstand tot een akkerbouwbedrijf dient volgens de VNG minimaal 30 meter te bedragen. De afstand van het bouwvlak tot het agrarische bouwvlak bedraagt circa 15 meter. Binnen gemengd gebied is een verkleining van de richtafstand van 30 naar

10 meter mogelijk. In de omgeving van het plangebied is sprake van verschillende bestemmingen zoals Bedrijf, Detailhandel, Gemend, Agrarisch en Wonen, waardoor het plangebied zich, volgens de VNG-brochure, bevindt binnen gemengd gebied.

De geluidproducerende bedrijfsactiviteiten van het akkerbouwbedrijf zijn met name aanwezig aan de achterzijde van het agrarisch bouwvlak. Binnen 30 meter van het plangebied zijn geen gebouwen gelegen waarin agrarisch product wordt opgeslagen of vinden activiteiten plaats waarvan hinder wordt ondervonden. Het verlagen van de richtafstand van 30 naar 10 meter is in deze passend. Tevens bevindt de toe te voegen woning zich op vergelijkbare afstand ten opzichte van het agrarisch bedrijf als de andere woningen in de Landbouwstraat. De omzetting tot woning zal derhalve niet leiden tot een aantasting van de bedrijfsontwikkeling van het akkerbouwbedrijf.

Hoewel zowel een kinderdagopvang als woning vallen onder de geluidsgevoelige objecten is er wel degelijk sprake van een verschil tussen beide activiteiten. Bij een kinderdagopvang is sprake van buitenspelen kinderen op verschillende tijden van de dag waardoor de omgeving geluidshinder kan ondervinden. Bij het wijzigen van de bestemming naar wonen vervalt de mogelijkheid van een schoolplein en derhalve ook de mogelijke geluidshinder van spelende kinderen op diverse momenten van de dag. Hierdoor is sprake van een verbetering van de omgeving.

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>0</td><td></td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodeme rharding</td><td>0</td><td></td><td>2</td></tr><tr><td>doorlate nde bodeme rharding</td><td>0</td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>waterop pervlak</td><td>0</td><td></td><td>4</td></tr></table> <i>Het plan bestaat uit het omzetten van de bestemming Maatschappelijk naar Gemengd met</i>		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	0		1	dichte bodeme rharding	0		2	doorlate nde bodeme rharding	0		3	waterop pervlak	0		4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	0		1																		
dichte bodeme rharding	0		2																		
doorlate nde bodeme rharding	0		3																		
waterop pervlak	0		4																		

	<i>aanduiding cultureel zaalverhuurcentrum. Het bestaande pand blijft behouden en wordt niet vergroot. Extra waterberging is niet noodzakelijk.</i> <i>Eventuele suggesties om waterberging binnen het plangebied te verbeteren zijn het verminderen van verhard oppervlak of bijvoorbeeld dakoppervlak afkoppelen en regenwater hergebruiken.</i>
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 huidige situatie blijft voor hemelwater en vuilwater ongewijzigd.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door zeer geringe infiltratiemogelijkheden.</i>
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 sterk 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 <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>	<i>1. Nee</i> <i>2.Nee, door wijziging van de bestemming neemt het aantal verkeersbewegingen af.</i> <i>3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i> <i>4. Er wordt gedeeltelijk op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>5.Nee</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 1^e herziening Kleine Kernen Sluis. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

De bestemming Gemend met aanduiding cultureel zaalverhuurcentrum met bouwaanduiding aaneengebouwd, 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.

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 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 zal, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, vervolgens gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

6.2 **Conclusie**

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