



**VLAMING
& DE ZEEUW**

Bestemmingsplan

Nijverheidsstraat 2A Schoondijke en Liniedijk 4 Waterlandkerkje

Toelichting

Nijverheidsstraat 2A Schoondijke en Liniedijk 4 Waterlandkerkje

Opsteller:

Vlaming & De Zeeuw
Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand

Versie: 20 juni 2024

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpnijverheidstr2A-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	7
1.4.	Leeswijzer	10
2.	Planologisch beleidskader	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal beleid.....	13
2.3	Gemeentelijk beleid	14
3.	Sectorale aspecten	18
3.1	Natuur	18
3.2	Cultuurhistorie	20
3.3	Archeologie.....	21
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	22
3.5	Technische infrastructuur.....	22
3.6	Bodem	22
3.7	Geluid	23
3.8	Luchtkwaliteit.....	24
3.9	Externe veiligheid	25
3.10	Omliggende functies	25
3.11	M.e.r.-beoordeling	26
4.	Waterparagraaf.....	26
4.1	Watertabel.....	26
5.	Juridisch	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Verbeelding.....	29
5.3	Regels.....	30
6.	Economische uitvoerbaarheid	30
7.	Maatschappelijke haalbaarheid	30
7.1	Procedure	30
7.2	Conclusie.....	30

Bijlage 1. Landschappelijke Inpassing Liniedijk 4

Bijlage 2. Landschappelijke Inpassing Nijverheidsstraat 2A

Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening Nijverheidsstraat 2A

Bijlage 4. Quickscan Nijverheidsstraat 2A

Bijlage 5. Notitie ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om aan de Nijverheidsstraat 2A te Schoondijke een woning te realiseren. Om op deze locatie een woning te mogen bouwen is de sanering van een bouwmogelijkheid van elders noodzakelijk. Initiatiefnemer wil gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte regeling waarbij de bouwmogelijkheid van een woning wordt verplaatst. Deze compensatielocatie is gevonden aan de Liniedijk 4 te Waterlandkerkje.

Het perceel aan de Nijverheidsstraat 2A is kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie P, nummer 2654. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied en heeft de enkelbestemming Agrarisch. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. Op het perceel staan twee bedrijfsgebouwen van in totaal 153 m². Deze bestaande bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt.

Het perceel aan de Liniedijk 4 is kadastraal bekend Oostburg sectie O nummer 1159. Het perceel is opgenomen in het bestemmingsplan 2^e herziening en heeft de W-2 bestemming. De totale oppervlakte van beide bedrijfsgebouwen is 702 m² groot. Beide gebouwen worden gesloopt.

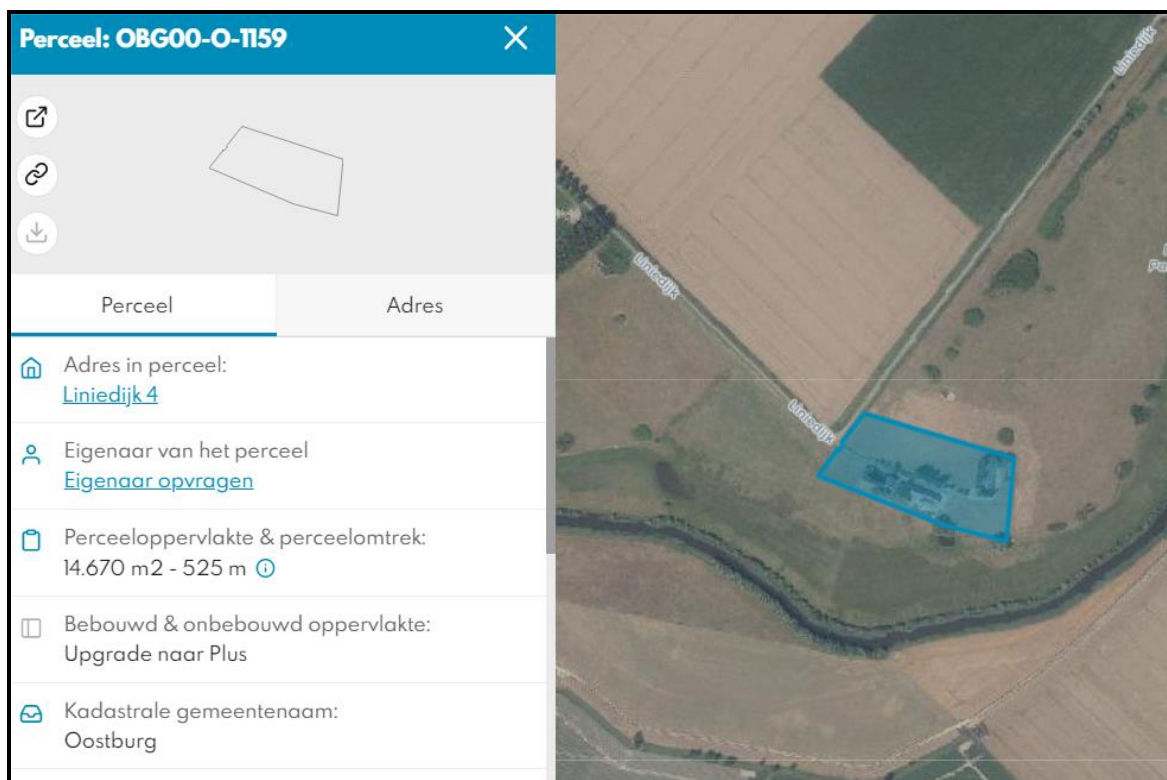
Door middel van de sloop van de bedrijfsgebouwen aan de Liniedijk en vervolgens de verplaatsing van de compensatiewoning naar de Nijverheidsstraat, is de bouw van een woning aan de Nijverheidsstraat mogelijk.

De verplaatsing past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan buitengebied. Om de woning aan de Nijverheidsstraat te kunnen bouwen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

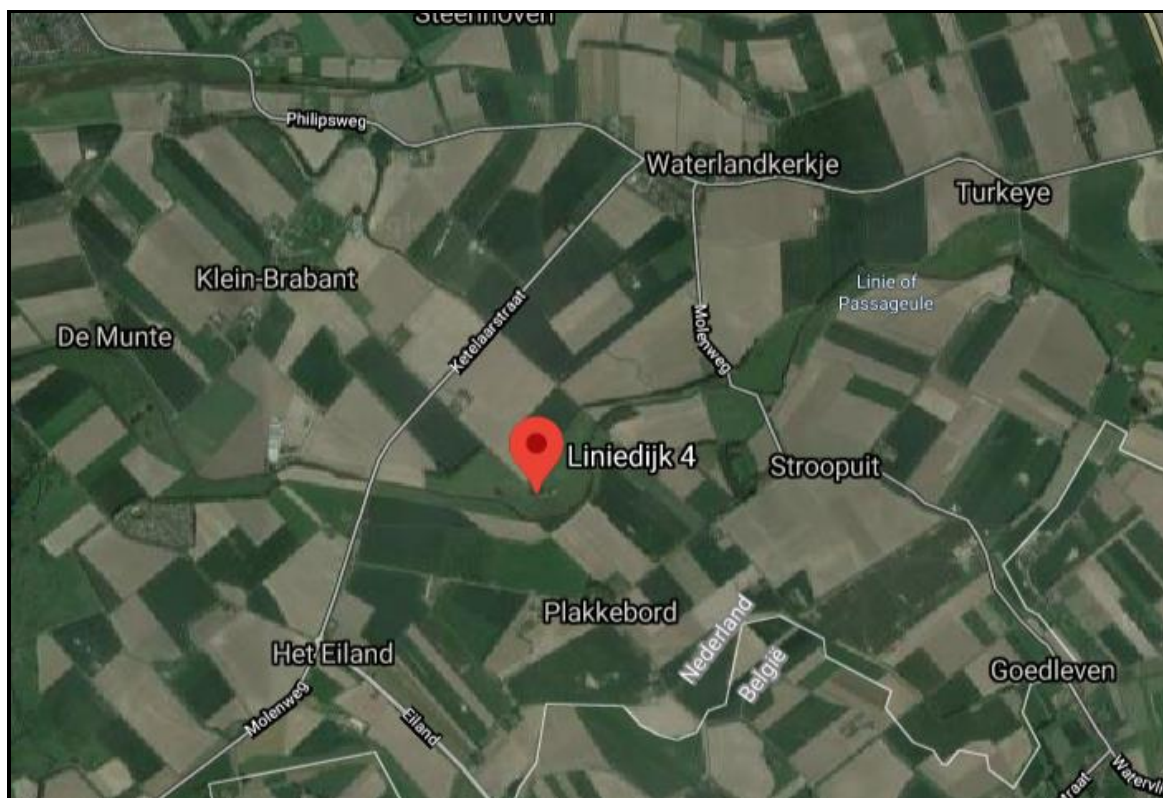
In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van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

1.2 Huidige situatie

De locatie Liniedijk 4 te Waterlandkerkje is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend gemeente Oostburg, sectie O, nummer 1159. De locatie is gelegen te midden van het natuurnetwerk Zeeland. De aanwezige bedrijfsgebouwen waren zeer verouderd en in zeer slechte staat. Gezien de onveilige situatie van de bebouwing is in overleg met de gemeente Sluis de asbest reeds gesaneerd en zijn de twee voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Op het perceel is de burgerwoning nog steeds aanwezig. In de directe omgeving zijn geen andere woningen of bedrijven aanwezig. De locatie is hierdoor redelijk solitair gelegen en is omringd door het Natuurnetwerk Zeeland.



Figuur 1: Kadastrale kaart Liniedijk 4 Waterlandkerkje (Kadasteralekaart.com)



Figuur 2: Luchtfoto Liniedijk 4 Waterlandkerkje (Google Maps 2020)

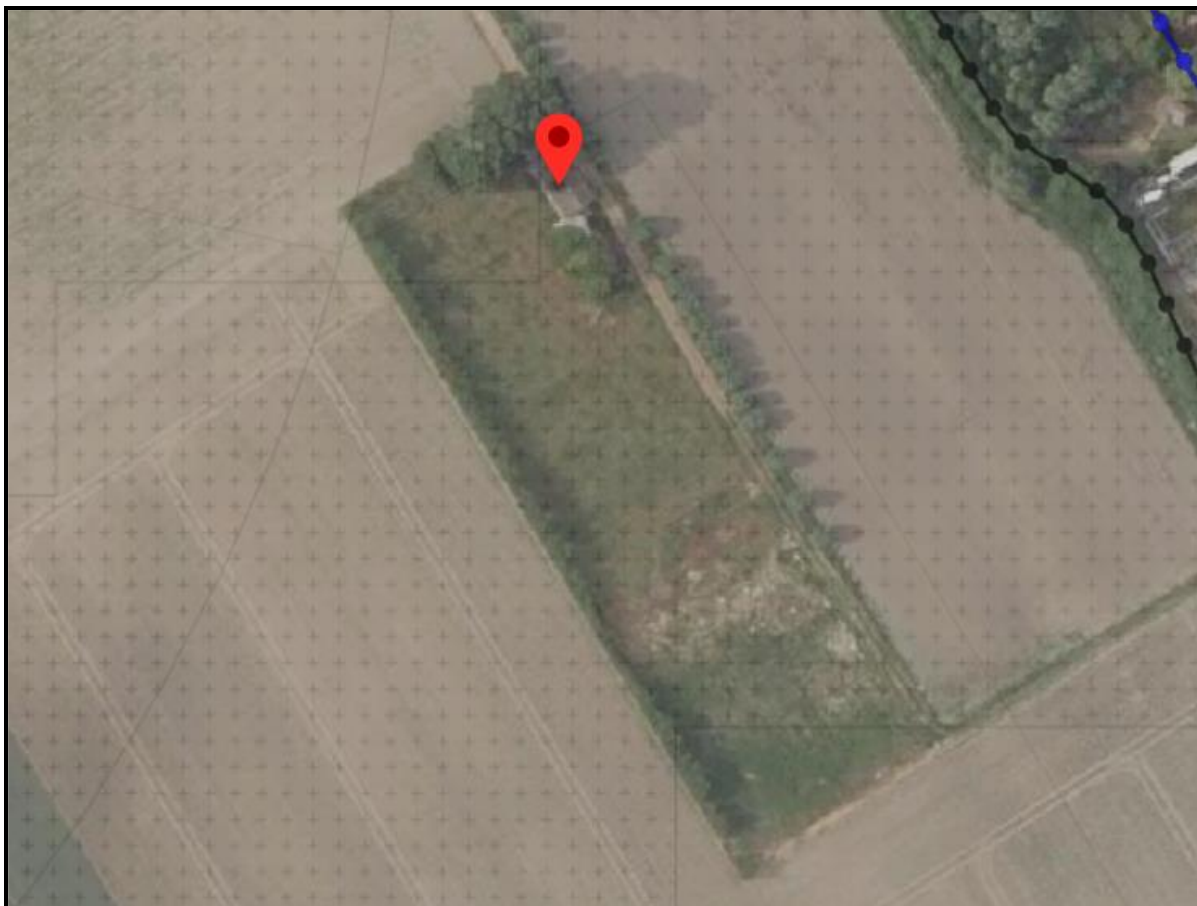


Nijverheidsstraat 2A

Het plangebied Nijverheidsstraat 2A is kadastraal bekend gemeente Oostburg sectie P, nummer 2123. De locatie is gelegen aan de rand van het dorp Schoondijke, in het buitengebied van Sluis op een afstand van circa 90 meter van het bestaand bebouwd gebied en 110 meter van de meest nabijgelegen woning. Op het perceel zijn in de jaren 60 twee bedrijfsgebouwen gerealiseerd. De bebouwing is detonerend en sterk verouderd. Tevens heeft vandalisme geleid tot ernstige beschadigingen aan het gebouw.



Figuur 3: Bedrijfsgebouwen Nijverheidsstraat 2A Schoondijke



Figuur 4: Luchtfoto locatie Nijverheidsstraat Schoondijke

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de compensatiewoning aan de Liniedijk 4 te verplaatsen naar de Nijverheidsstraat 2A. De gebouwen aan de Liniedijk en de Nijverheidsstraat waren en zijn in slechte staat, bevatten asbest en zijn niet meer agrarisch in gebruik.

Aan de Liniedijk 4 blijft het bestaande woonhuis aanwezig en wordt een oppervlakte voor bijgebouwen van 350 m² opgenomen. Het nieuwe bijgebouw zal benut worden voor het hobbymatig houden van dieren en de opslag van materialen. Om de locatie van een extra kwaliteitsimpuls te voorzien wordt de achterzijde van het perceel, waar een loods wordt gesloopt, landschappelijk ingepast en wordt aansluiting gezocht bij het omliggende natuurgebied. In het inpassingsplan wordt dit als volgt omschreven:

Ten noorden van de locatie zien we evenwijdig aan de oude Liniedijk een kleinschalig landschap met struwelen en drinkpoelen. Aan de zuidzijde zien we de nat en matig voedselrijk graslandzone evenwijdig aan de Passageule.

Op het perceel wordt een vervallen schuur en de omliggende verharding verwijderd. De vrijkomende ruimte krijgt een open karakter in aansluiting bij het omliggende landschap. Er worden 2 struwelen aangeplant in aansluiting op de bestaande struwelen in de omgeving. Hierdoor wordt de overgang tussen het kleinschalige natuurlandschap en het perceel beter ingebed in de omgeving.

Het struweel bestaat uit streekeigensoorten die ook in de omliggende stuwelen zijn toegepast, zoals eenstijlige meidoorn, hondsroos, dauwbraam, kardinaalsmuts, maar ook kenmerkende soorten als rode kornoelje, vogelkers en sleedoorn.

Figuur 4 is als bijlage 1 bijgevoegd. Het plan voor landschappelijke inrichting wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 5: Luchtfoto inrichting plangebied Liniedijk 4 Waterlandkerkje

De nieuwe woning aan de Nijverheidsstraat 2A krijgt een omvang van maximaal 1.000 m³ en wordt ingebed in het landschap. Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². De aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De nieuwe woning met bijgebouwen wordt landschappelijk ingepast. Niet enkel de sloop van de bestaande detonerende bebouwing, maar ook de verdere landschappelijke inpassing van het perceel zorgt voor een kwaliteitsslag op de locatie.

In de noordwest hoek van het perceel wordt een struweel aangeplant met een brede bloeihoog, bestaande uit streekeigen soorten struiken en boomvormers, zoals meidoorn, vlier, gewone liguster,

hazelaar, grauwe wilg, rode kornoelje, Gelderse roos en veldesdoorn. De aanplant van de soorten gebeurt in groepen van 3 tot 8 per soort, er is echter geen verband of ritme tussen de verschillende groepen, er wordt spontaan geplant om een zo afwisselend en natuurlijk mogelijk beeld te krijgen. Het struweel kent een robuust karakter.

De aanplant gebeurt in driehoeksverband met een onderlinge afstand van 1,5 meter. Na 3 jaar een dunning voorzien en na het 6e jaar een tweede dunning toepassen. Als het struweel te breed wordt kunnen overhangende takken terug geknipt worden of het struweel geschoren worden. Hoe minder vaak een struweel gesnoeid wordt hoe meer bloemen en bessen erin zullen komen. Het struweel is een natuurlijk element met een seizoensgebonden dynamiek die bovendien een schuil- en huisvestingsplaats biedt aan vogels en diverse insecten.

Aan de oostzijde van het perceel wordt de overgang naar de naastgelegen ontsluitingsroute gemarkeerd door een meidoornhaag. Tevens wordt een haag voorzien aan de noordzijde van de nieuwe boomgaard. De meidoorn heeft een landelijk karakter en wordt van oudsher gebruikt op boerenerven. De uiteindelijke hoogte is 100 cm en er worden 4 planten per strekkende meter voorzien. Nadat de planten aan de groei zijn, worden de hagen 2 keer per jaar gesnoeid (juni en september).

Ter plaatse van de inrit van het erf wordt een solitaire boom geplaatst die de toegang tot het perceel markeert. De haag en de boom filteren het zicht op de nieuwe woning zonder dat het zicht op de ontsluitingsroute vanaf het erf volledig wordt weggenomen. De toe te passen boom is streekeigen zoals bijvoorbeeld paardenkastanje, zomereik of linde. De opening in de haag, die toegang geeft tot de boomgaard, wordt voorzien van een houten Zeeuws hek.

Het meest zuidelijke deel van het perceel wordt ingericht als boomgaard met hoogstamfruitbomen, een streekeigen landschapselement. De hoogstambomen worden aangeplant in een driehoeksverband. De afstand tussen de bomen is circa 8 meter, afhankelijk van de te kiezen soorten. Standaard beheer voor fruitbomen en afhankelijk van de soort de noodzakelijke snoei toepassen in het vroege voorjaar. De fruitbomen worden gekozen uit de sortimentslijst van 'Stichting Landschapsbeheer Zeeland'.

Het perceel wordt aan de zuidzijde begrenst door een rij knotwilgen. De afstand tussen de bomen is circa 5 meter. Tevens wordt ter plaatse een takkenril gemaakt waarin het snoei- en dunningshout van de aanwezige bomen op het perceel wordt verwerkt. De takkenril verhoogt de natuurwaarden ter plaatse doordat het een goede schuilplaats biedt aan o.a. insecten, egels en vogels. De takkenril wordt circa 1 meter hoog zodat de zichtrelatie vanuit de boomgaard met het omliggende landschap behouden blijft.

Het plan voor landschappelijke inpassing is bijgevoegd als bijlage 2 en tevens opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 6: Uitsnede inpassingsplan OMNA 18 april 2023.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de inspraak en de procedure.

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 de bouw van een burgerwoning, 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. Van deze onderwerpen is alleen titel 2.10 Natuurnetwerk Nederland van toepassing. De provincies zijn verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op land. Dit onderdeel wordt verder uitgewerkt onder paragraaf 2.2.

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.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van de ruimte-voor-ruimte-regeling en voorziet in ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimte-regeling, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de

Ladder en is zodoende niet Ladderplichtig. Wel is het belangrijk om te bezien of er niet gebouwd wordt voor leegstand en dus of er behoefte is aan deze woning. Op 11 mei is nader onderzocht of er op dit moment aanbod is van vrijstaande woningen boven €500.000 in Schoondijke (funda.nl). Op dit moment wordt er in de omgeving Schoondijke één woning (Groeneweg 3) in dit segment aangeboden. Van overaanbod of leegstand is geen sprake. De ontwikkeling zal dan ook niet leiden tot leegstand en overaanbod binnen een bepaald segment. De woning wordt toegevoegd aan het woningvoorraad van de gemeente Sluis.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie omschrijft dit als volgt:

Voor vitaliteit van het platteland en het behoud van het agrarisch erfgoed is het belangrijk dat er zoveel mogelijk passende nieuwe functies voor de leegstaande opstallen worden gevonden dan wel op andere wijze een oplossing wordt gevonden voor vrijgekomen agrarische gebouwen. Omdat de problematiek van vrijkomende agrarische bebouwing niet valt op te lossen met algemeen geldende normen en kaders, wordt een maatwerkbenadering ontwikkeld waarbij er mogelijkheden zijn voor activiteiten die qua aard, schaal, omvang en verkeersaantrekkende werking passen in het landelijk gebied.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een woning op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen door middel van sloop van vervallen schuren aan de Liniedijk en de Nijverheidsstraat. De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de rand van stedelijk bebouwd gebied alwaar reeds bebouwing aanwezig is. Zowel op de saneringslocatie als op de nieuwbouwlocatie is kwaliteitswinst uitgangspunt. De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zeeland.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Specifiek met betrekking tot wonen in het buitengebied is het volgende opgenomen:

Artikel 2.7 van de Verordening stelt:

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Bijlage C:

Een voorbeeld hiervan vormt de regeling voor sanering van vrijkomende bebouwing in het buitengebied, waarvoor in ruil een woonfunctie kan worden toegekend. Aan de uitvoer van deze regeling op gemeentelijk niveau worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel wordt uitgegaan van een te slopen oppervlak van 500 m² schuur of 0,5 ha glas of andere bebouwing van een vergelijkbare grootte. Hiervan kan worden afgeweken indien:

- uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.

Er wordt aan de Liniedijk minimaal 500 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor een woning. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

2. Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De te slopen bebouwing betreft geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd

De maximaal resterende vierkantemeters aan bijgebouwen aan de Liniedijk en de Nijverheidsstraat wordt vastgelegd op de verbeelding, waardoor heropricting of uitbreiding van de te slopen bebouwing niet meer mogelijk is. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie aan de Liniedijk is gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen.

Artikel 2.27 Afwegingszone

Binnen de afwegingszone van 100 meter van het plangebied zijn bestaande natuurgebieden aanwezig. De aangewezen natuur betreft het bestaande natuurgebied Linie-West. De ontwikkeling op de locatie Liniedijk is beperkt. De bedrijfsgebouwen zijn reeds afgebroken. De herinrichting heeft geleid tot minder bebouwing en resulteert in een betere landschappelijke inpassing in relatie tot het omliggende natuurgebied.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening.

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. Voor wat betreft de ruimte-voor-ruimte regeling wordt expliciet aangegeven deze regeling in stand te houden om verpaupering van detonerende

bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing tegen te gaan. Kwaliteitsverbeteringen binnen landelijke gebied is belangrijk en verdiend aandacht.

Beleidskader Verplaatsing bouwtitels in het buitengebied

De gemeente Sluis heeft beleid opgesteld waarbij het verplaatsen van woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling in het buitengebied mogelijk is. Allereerst dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

Stap 1.

Bij de eerste stap dient beoordeeld te worden of er sprake is van een (bestaande) bouwtitel die verplaatst dient te worden.

De totale oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen bedraagt 702 m² aan de Liniedijk en 153 m² aan de Nijverheidsstraat. Hierdoor wordt voldaan aan de minimumoppervlakte dat gesloopt dient te worden voor het verkrijgen van een compensatiewoning op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^e herziening)'. Aan de voorwaarde van stap 1 wordt voldaan.

Stap 2.

Is er een grondslag voor de verplaatsing van de compensatiewoning richting het perceel Nijverheidsstraat 2A. Het beleid gaat uit van vier grondslagen.

Het perceel Liniedijk 4 te Waterlandkerkje is bestemd met de bestemming Wonen-2 en betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het perceel zijn geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer aanwezig. Nu er geen sprake is van een agrarische bedrijfsvoering die wordt gestaakt komt het perceel niet aanmerking voor de tweede grondslag en dient te worden getoetst aan de vierde grondslag. Op grond van de vierde grondslag kan enkel een woning worden verplaatst als door de omstandigheden van het geval de verplaatsing van de bouwtitel zwaarder wegen dan het uitgangspunt dat de bouwtitel op dezelfde locatie wordt gerealiseerd. Hier wordt invulling aan gegeven door te toetsen of er sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst. De te saneren bedrijfsgebouwen zijn in een slechte staat en zijn niet geschikt als bijgebouw bij een burgerwoning. Tevens wordt bij de herinrichting aansluiting gezocht bij het omliggende natuurgebied. Gezien het omliggende natuurgebied is de bouw van een extra woning met de extra activiteiten bij voorkeur niet gewenst. Een verplaatsing naar elders biedt dan de voorkeur.

Stap 3.

Bij stap 3 wordt beoordeeld of de locatie van de nieuwbouwwoning ook in ruimtelijk opzicht geschikt is.

Naast de kwaliteitsverbetering aan de Liniedijk, worden aan de Nijverheidsstraat ook detonerende bedrijfsbebouwing gesaneerd en wordt geïnvesteerd in de extra landschappelijke inpassing op het perceel. De invulling met kenmerkende Zeeuwse accenten, zie hoofdstuk 1.3 (boomgaard, soortenkeuze, hekwerk). De locatie ligt op circa 90 meter (vogelvlucht) van het bestaand bebouwd gebied van het dorp Schoondijke. Hierdoor voldoet de locatie in aan de gestelde voorwaarde om binnen een straal van 500 meter van het bestaand bebouwd gebied en woning terug te bouwen. Aan stap 3 wordt voldaan.

De ontwikkeling past binnen het geldende gemeentelijke beleid.

Bestemmingsplan Buitengebied

Liniedijk 4

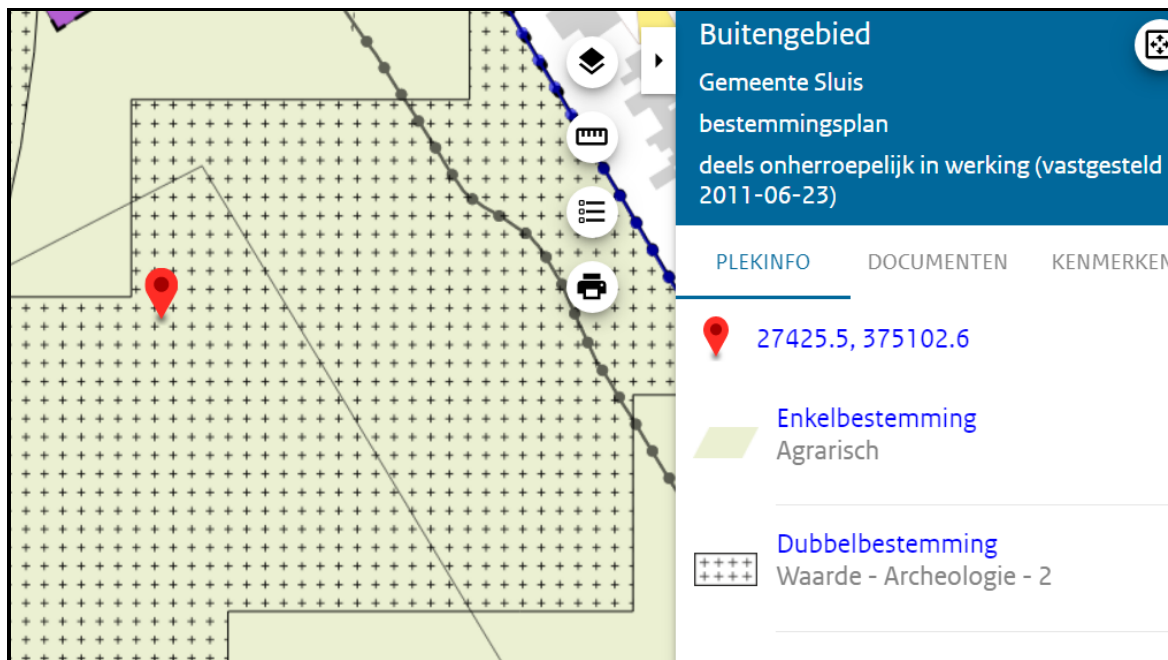
Op de gronden is het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Wonen-2' en de aanduiding bouwvlak.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Liniedijk 4

Nijverheidsstraat 2A

Op de gronden is het bestemmingsplan 2^e herziening Buitengebied van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Nijverheidsstraat 2A

De woning aan de Nijverheidsstraat is niet op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te realiseren. Hoewel de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 28.6.2 niet rechtstreeks toepasbaar is, is zij wel mede een leidraad om te zien of voldaan wordt aan geldend beleid.

Artikel 28.6.2 bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening:

a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:

- 1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;*
- 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijk karakter;*
- 3. het erfinrichtingsplan- en beplantingsplan;*
- 4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;*

De bedrijfsgebouwen aan de Liniedijk waren sterk verouderd, in slechte staat, hadden asbestdaken en waren niet meer bruikbaar voor andere doeleinden. De locatie aan de Liniedijk is gelegen aan de rand van bestaande natuur en het verkleinen van de bebouwing op deze locatie komt de directe omgeving ten goede. Op de locatie van een van de twee bedrijfsgebouwen wordt weide met een enkele solitaire boom aangebracht.

Op de locatie aan de Nijverheidsstraat staan eveneens verouderde en detonerende bedrijfsgebouwen van in totaal 153 m². Deze gebouwen worden gesloopt. Daarnaast wordt het perceel van 3.000 m² landschappelijk ingepast waardoor de nieuwe woning met bijgebouw weg zal vallen in het groene karakter van het perceel. Voor beide locaties is een erfinrichtingsplan en beplantingsplan ingediend welke tevens als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels. Aan de voorwaarde wordt.

b. ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;

Op de locatie aan de Liniedijk 4 wordt 702 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Aan de Nijverheidsstraat wordt 153 m² aan gebouwen gesloopt. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Niet van toepassing.

d. ter compensatie van de sloop van tenminste 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Niet van toepassing.

e. de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technische/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht. Nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.2

f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;

De voorwaarden zijn opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m², de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.

In de regels worden de voorwaarden voor bijgebouwen opgenomen.

h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

Op het perceel Nijverheidsstraat 2A is voldoende gelegenheid om drie auto's op eigen terrein te parkeren, zie hoofdstuk 3.4.

i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.7.

j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, zie hoofdstuk 3.10.

k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Naastgelegen percelen worden niet onevenredig aangetast in gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden zie hoofdstuk 3.10.

Aan de voorwaarden van gemeentelijk beleid wordt voldaan. Om de woning op deze locatie te realiseren en om de bedrijfsgebouwen aan de Liniedijk 4 weg te bestemmen dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden.

3. Sectorale aspecten

In de volgende hoofdstukken wordt met name de locatie aan de Nijverheidsstraat beschreven. De bestemming aan de Liniedijk blijft ongewijzigd en de impact op die wijziging is aanzienlijk kleiner. Daar waar noodzakelijk wordt de locatie wel beschreven.

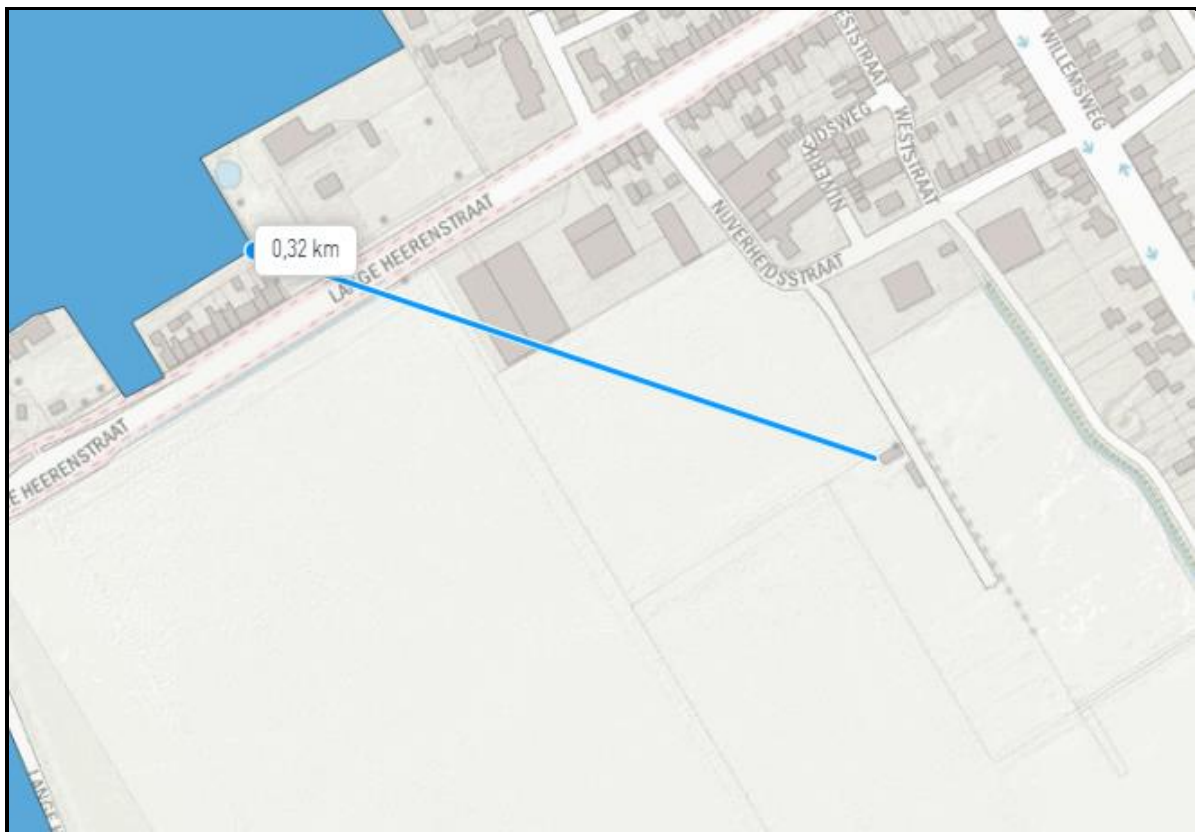
3.1 Natuur Gebiedsbescherming

Nijverheidsstraat 2A

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 1,45 kilometer. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect nihil is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van een vrijstaande woning. Uit

de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de woning blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden eveneens nihil is en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en oprichting., zie bijlage 3.

Dichtstbijzijnde gebied welke is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland betreft agrarisch gebied van ecologische betekenis op circa 320 meter. Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is ook geen negatief effect te verwachten op de natuurkwaliteiten van terreinen die zijn aangemerkt in het kader van het natuurnetwerk Zeeland. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van deze gebieden en de werkzaamheden zijn kleinschalig van aard.



Figuur 8: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland

Soortenbescherming

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. Deze herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen.

De locatie aan de Nijverheidsstraat is momenteel in gebruik als moestuin en agrarische grond en omvat twee bedrijfsgebouwen. In het kader van de aanwezigheid van eventuele beschermde soorten is door Wieland adviesbureau een Quicksan natuurwetgeving uitgevoerd. Geconcludeerd wordt als volgt: *'Op de locatie Nijverheidsstraat 2a in Schoondijke wordt bebouwing gesloopt. De te slopen bebouwing bestaat uit een enkel steens muur en uit asbest dak. Deze is niet geschikt als verblijfplaats*

voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en broedvogels waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. De sloop van de bebouwing heeft geen nadelig effect op de mogelijke broed- en verblijfplaatsen van beschermde soorten. Door de bebouwing te slopen buiten de broedperiode kan voorkomen worden dat (algemene) broedvogels worden verstoord. Een gunstige periode om te slopen is van 15 augustus tot 1 maart. Het plangebied is niet geschikt voor andere beschermde soorten.'

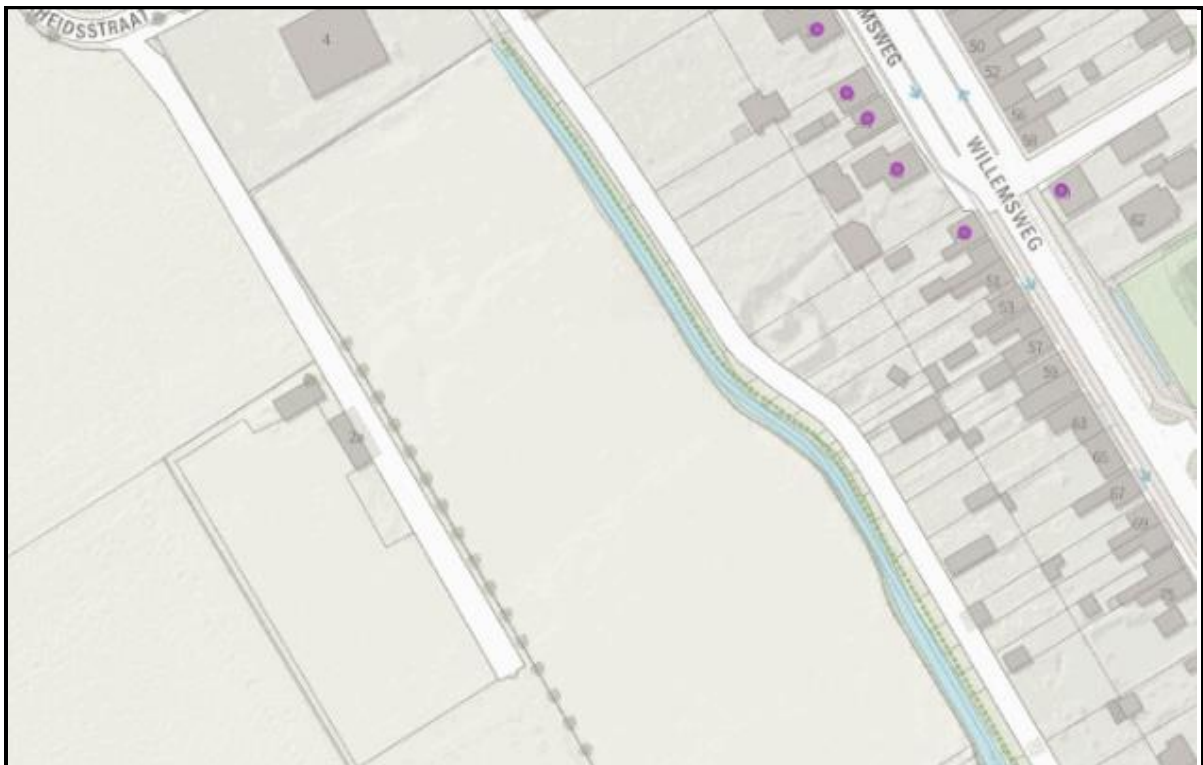
De ontwikkeling zal niet leiden tot aantasting van waarden in het gebied. De quickscans zijn bijgevoegd als bijlage 4 en 5 bij de toelichting.

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.

Nijverheidsstraat 2A

De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de Sasputsestraat, aan de Nijverheidsstraat welke onderdeel uitmaakt van de kern Schoondijke. Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten en cultuurhistorische waardevolle boerderijen aanwezig. Dichtstbijzijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen verschillende woningen aan de Willemsweg welke zijn aangemerkt als MIP-object. De afstand tot deze woningen bedraagt minimaal circa 130 meter. Bouw van de woning zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 9: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland (Geoweb)

Liniedijk 4

De locatie aan de Liniedijk 4 is niet aangeduid als Rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle boerderij. De te slopen gebouwen zijn verouderd en in slechte staat. Sloop heeft geen negatieve gevolgen van cultuurhistorische waarden op deze locatie.

3.3 Archeologie

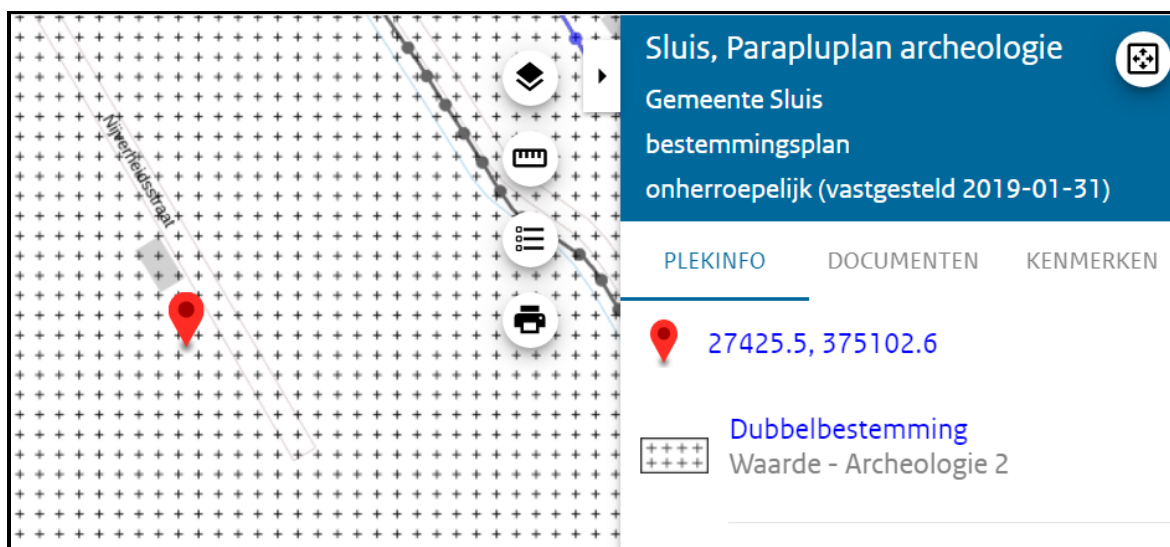
In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil 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 ex situ worden bewaard. Het verdrag van Valletta is vervolgens doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

Nijverheidsstraat 2A

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 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft het mogelijk maken van een nieuwe burgerwoning met bijgebouw. De vrijstellingsgrond van 500 m² zal dan ook niet overschreden worden. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond beoordeeld worden. De Waarde - Archeologie 2 zal gedeeltelijk opgenomen worden op de verbeelding. Tevens dient bij de sloop en de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de vrijstellingsgrond.

In het geval tijdens de 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).



Figuur 10: Uitsnede Parapluplan Archeologie

3.4 Mobiliteit en parkeren

Nijverheidsstraat 2A

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Nijverheidsstraat. De Nijverheidsstraat is een lokale verbindingsweg welke in noordelijke richting uitkomt bij de Lange Heerenstraat, de doorgaande weg in de kern van Schoondijke en in oostelijke richting naar de Willemsweg. Het betreft een weg welke met name wordt benut voor bestemmingsverkeer.

Het plan leidt tot een zeer beperkte toename van verkeer. Voor de woning wordt op basis van de CROW normering, 9 verkeersbewegingen gehanteerd. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

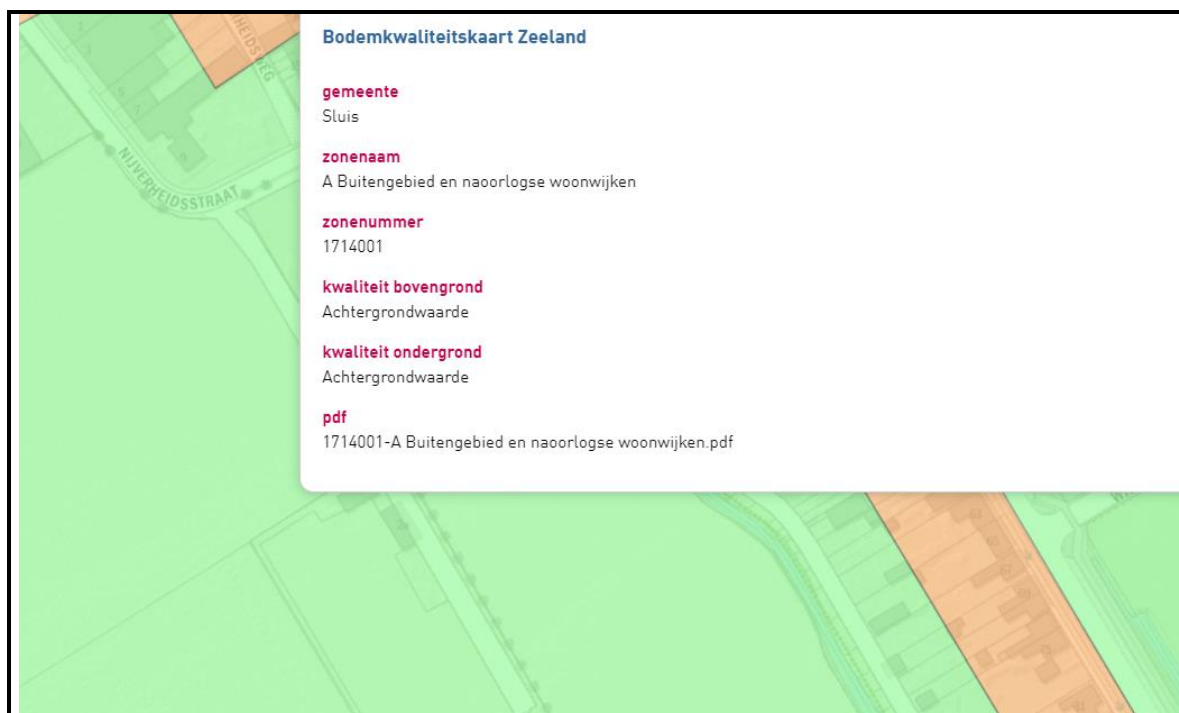
Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Op de inrichtingstekening behorende bij bijlage 1 zijn twee parkeerplaatsen ingetekend. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving dient te worden aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra en riolering). Deze zijn aanwezig aan de voorzijde van het perceel. Ten behoeve van de riolering is de dichtstbijzijnde mogelijkheid gelegen op circa 100 meter. Voor aansluiting van riolering wordt contact opgenomen met de gemeente Sluis. Kosten voor aanleg zijn voor rekening van initiatiefnemer.

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 woning. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Op de bodemkwaliteitskaart Zeeland is de locatie aangeduid als Buitengebied en naoorlogse woonwijken, zie figuur 11. Op de historische kaart van 1960-1984 is een boomgaard te zien. Op basis van de Nota Bodembeheer van de gemeente Sluis moet dit aangemerkt worden als "verdacht". Bodemonderzoek is noodzakelijk. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt het verkennend bodemonderzoek aan de gemeente toegezonden en zal indien vervolgonderzoek noodzakelijk is dit eerst worden uitgevoerd.



Figuur 11: Uitsnede kaart 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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Het aantal verkeersbewegingen zal bij de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens is een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. Hiermee zal de geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer niet verder toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt één burgerwoning opgericht. De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Tevens is een ontheffing mogelijk tot 53 dB. Gezien de afstand van de perceel tot aan de Nijverheidsstraat, de beperkte snelheid van 30 kilometer per uur en het voldoen aan de normen Bouwbesluit kan gesteld worden dat de nieuwe woning aan de 48 dB zal voldoen.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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.

De bouw van de woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit, zie figuur 12.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 12: NIBM-tool

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie aan de Nijverheidsstraat is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabel of leidingen gelegen.

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.

Dichtstbijzijnde bedrijf betreft het bedrijf aan de Nijverheidsstraat 4. Dit betreft een bedrijf met maximaal categorie 2 bedrijfsactiviteiten. De minimale richtafstand bij categorie 2 bedrijven bedraagt 30 meter. Het bedrijf is gelegen op circa 53 meter van het plangebied. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

3.11 M.e.r.-beoordeling

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 (milieueffecten 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 zijn. Het initiatief omvat de realisatie van één woning. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het buitengebied en niet binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is qua grootte en schaal klein en heeft nauwelijks ruimtelijke impact. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande (milieu-) paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

4. Waterparagraaf

4.1 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 realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>153</td><td>200</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>100</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Voor de bouw van de woning dient circa 120 m² extra verhard oppervlak te worden gecompenseerd, ondanks dat aan Waterlandkerkje meer dan 702 m² aan bebouwing wordt gesaneerd. Extra waterberging wordt gerealiseerd door het uitgraven van een kikkerpoel. Bij de aanleg van de poel wordt rekening gehouden met het worse-case scenario van een vermenigvuldigingsfactor van 0,147. Totale oppervlakte extra verharding bedraagt 150 m² (110 woning en 90 bijgebouw) in de nieuwe situatie. zijnde in totaal 150x0,147=22,05 m³. In de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de waterberging.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	153	200	1	dichte bodemver harding	0	100	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	153	200	1																		
dichte bodemver harding	0	100	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	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 woning zal aangesloten worden op de riolering aan de Nijverheidsstraat. Hemelwater van de nieuwe woning en de bijgebouwen zal worden afgekoppeld op de aan te leggen poel.</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.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. 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>Tijdens 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>Er wordt een poel aangelegd op het perceel.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied. Dit betreft een aandachtspunt bij de bouwwerkzaamheden.</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>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot oppervlaktewater.</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) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * 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>Nee.</i> <i>De nieuwe kavel resulteert in een beperkte toename van structureel extra verkeer.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs het Nijverheidsstraat. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>
---	--

5. Juridisch

5.1 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 de vigerende bebouwingsregels voor woondoeleinden in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Nijverheidsstraat 2A

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2.

Liniedijk 4

De bestemming Wonen-2 wordt gewijzigd in Wonen.

5.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

6. 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 met 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. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt niet voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst worden eveneens voorwaarden vastgelegd omtrent planschade.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Deze reacties van de vooroverlegpartners worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Na deze zes weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Sluis. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode beroep worden ingediend bij de Raad van State.

7.2 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.