

Bestemmingsplan 'Quarles van Uffordstraat 20 Groede'



Toelichting

'Quarles van Uffordstraat 20 Groede'

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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



Versie: 22 september 2022
Status: Vastgesteld
IMRO: NL.IMRO.1714.bpQvUfstr20-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
2.	Planologisch beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3.	Sectorale aspecten	12
3.1	Natuur	12
3.2	Cultuurhistorie	13
3.3	Archeologie	13
3.4	Mobiliteit en parkeren	14
3.5	Technische infrastructuur	15
3.6	Bodem	15
3.7	Geluid	15
3.8	Luchtkwaliteit	16
3.9	Externe veiligheid	17
3.10	Vormvrije mer	17
3.11	Omliggende functies	18
3.12	Watertabel	19
4.	Juridisch	21
4.1	Economische uitvoerbaarheid	21
4.2	Conclusie	21

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 3. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om aan de Quarles van Uffordstraat 20 te Groede het huidige bedrijfsgebouw te slopen en daarvoor in de plaats vier woningen, meer specifiek twee twee onder-één-kap woningen, te bouwen.

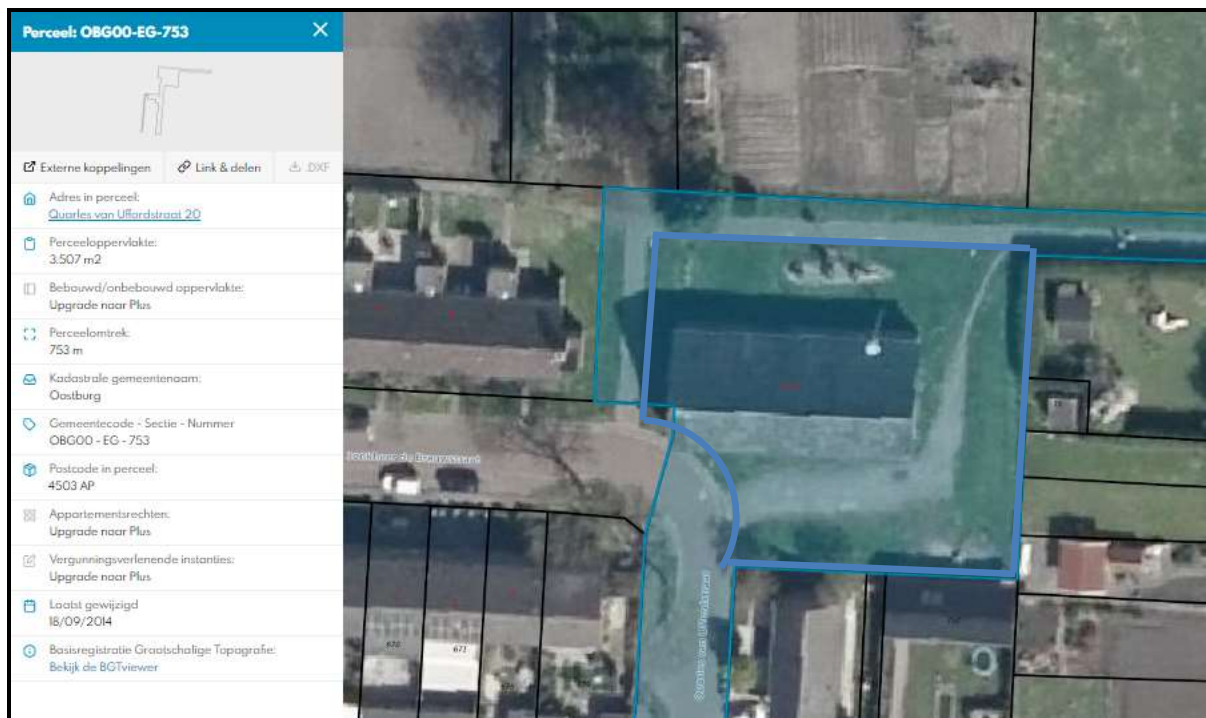
Het perceel aan de Quarles van Uffordstraat is opgenomen in het bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis en heeft de bestemming Bedrijf, de dubbelbestemming Archeologie 4 en de bouwaanduiding bouwvlak. Tevens zijn maximale maatvoeringen opgenomen voor een maximale goothoogte van 5 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 75%. Op de locatie is een gebiedsaanduiding van toepassing zijnde de gebiedsaanduiding 7. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming bedrijf om te zetten naar Wonen voor maximaal twee woningen.

Het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om de vier woningen te realiseren waardoor herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Om de vier woningen 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 en aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

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 daardoor medewerking verleend kan worden.

1.2 Huidige situatie

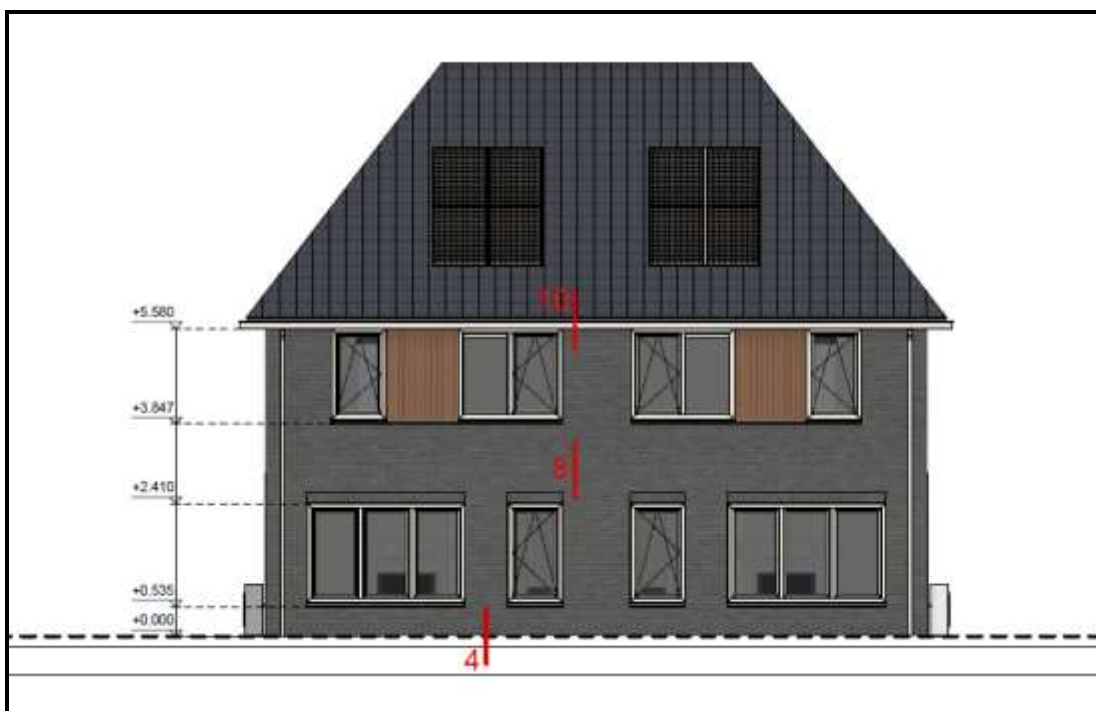
Het plangebied aan de Quarles van Uffordstraat is kadastraal bekend (gedeeltelijk) als Oostburg, sectie EG nummer 753. Het perceel is gelegen in het centrum van Groede tussen bestaande burgerwoningen. De woningen (Jhr. de Brauwstraat 2, Quarles van Uffordstraat 18 en Schuitvlotstraat 14 t/m 18) liggen aangrenzend aan het plangebied. Het bouwvlak is gelegen tot aan de weg. Rondom het plangebied is een voetpad gelegen. Binnen het plangebied is een grote bedrijfsloods, circa 300 m², aanwezig. Het totale perceel heeft een omvang van circa 1.186 m². De huidige bedrijfsactiviteiten als gemeentewerkplaats zijn mogelijk op basis van de bestemming Bedrijf en biedt de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 uit te oefenen.



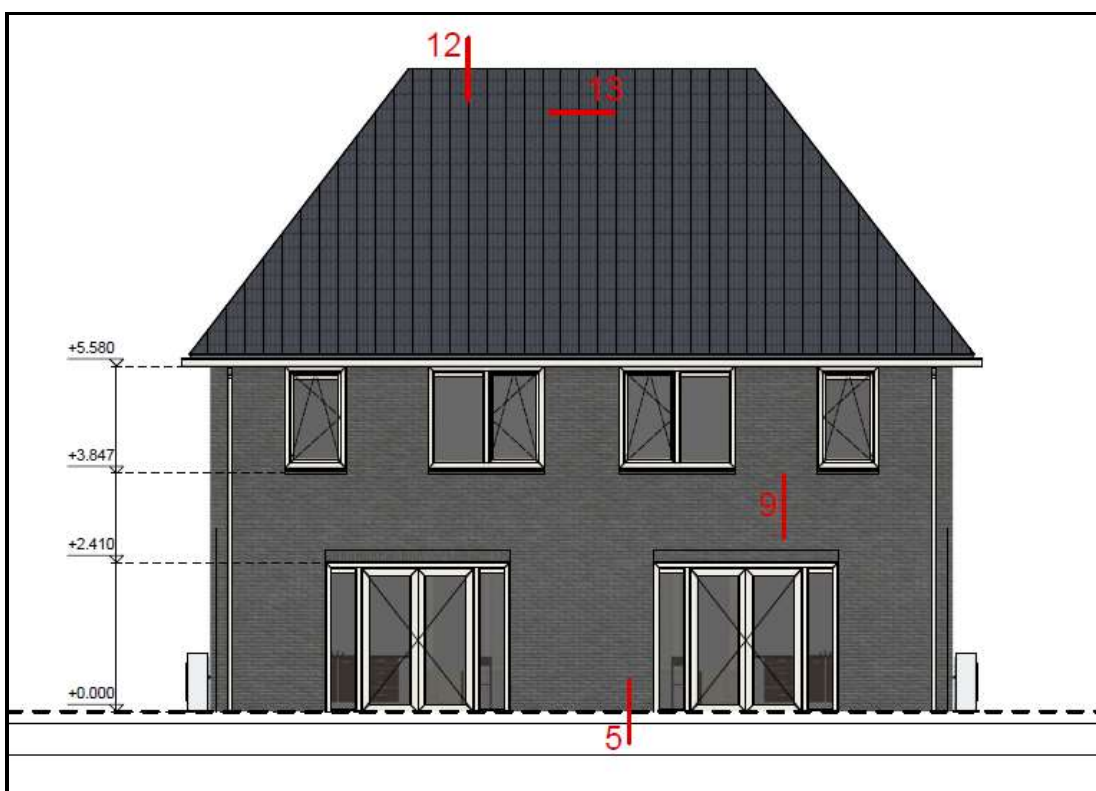
Figuur 2: Kadastrale kaart Quarles van Uffordstraat Groede (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

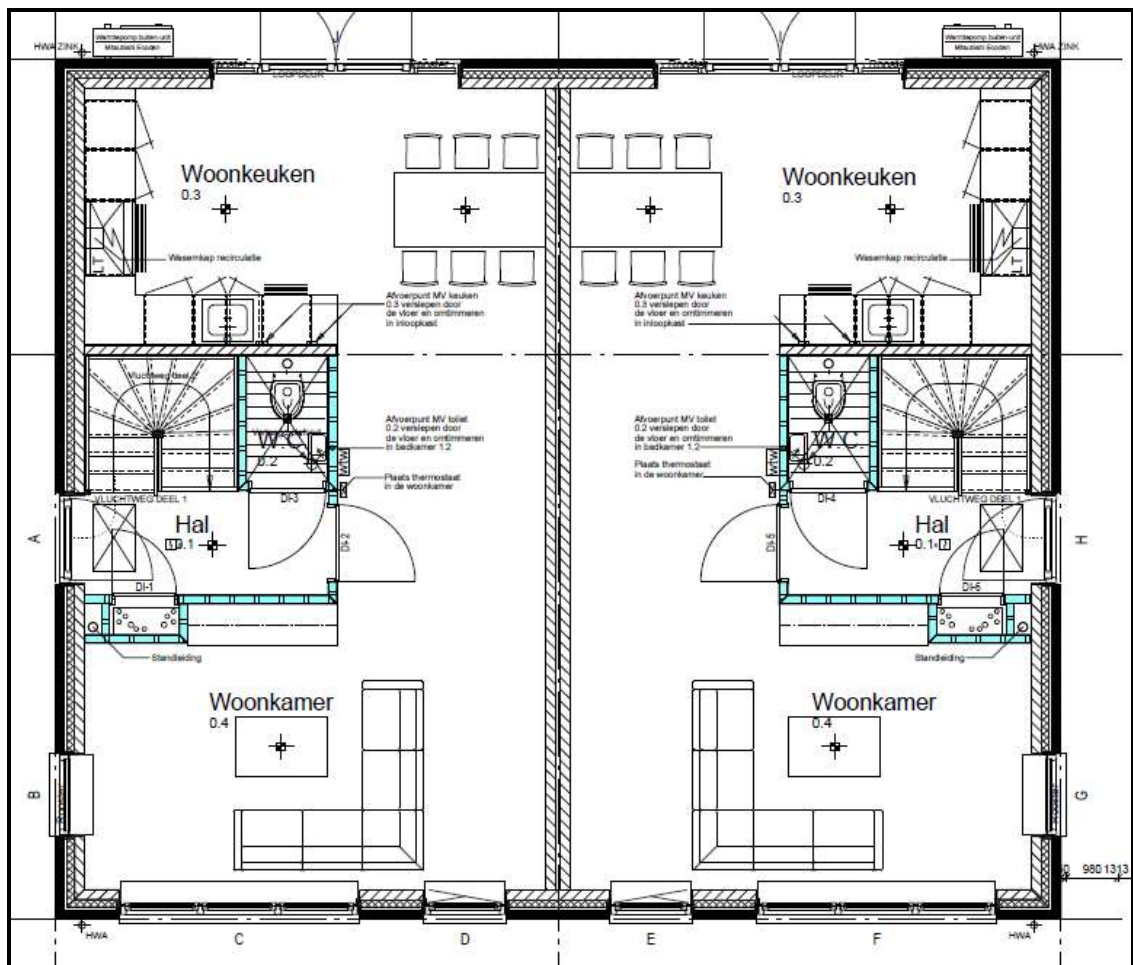
Het initiatief is er op gericht om de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Quarles van Uffordstraat 20 te Groede te saneren. Van de totale oppervlakte van het perceel (1.186 m²) wordt 348 m² terug aan de gemeente verkocht. Het perceel waar de woningen op worden gebouwd heeft een oppervlakte van 838 m². De vier woningen worden vervolgens gerealiseerd als twee-onder-een kap woningen. In de figuren 3 en 4 zijn de voor- en achtergevel weergegeven. Op de begane grond heeft elke woning een woning, keuken en hal. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers een badkamer en een overloop. Elke woning heeft een eigen parkeerplaats. Verder worden er nog zes extra parkeerplaatsen voorzien aan de voorzijde van de woningen. Voor de hoofdgebouwen wordt aangesloten op de standaardregeling voor wat betreft bouwen op de perceelsgrens of op minimaal 1 meter van de perceelsgrens. De indeling van de woningen en de plattegrond zijn weergegeven in de figuren 5 tot en met 7.



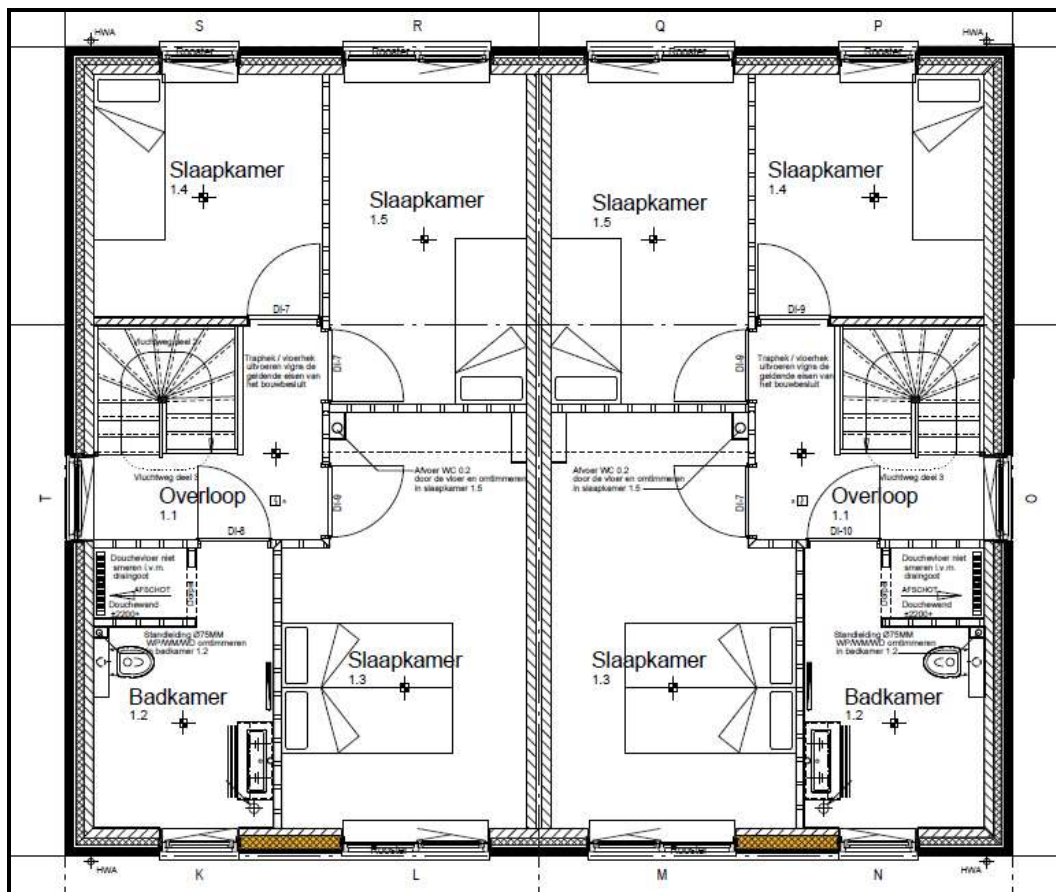
Figuur 3: Voorgevel nieuwe situatie



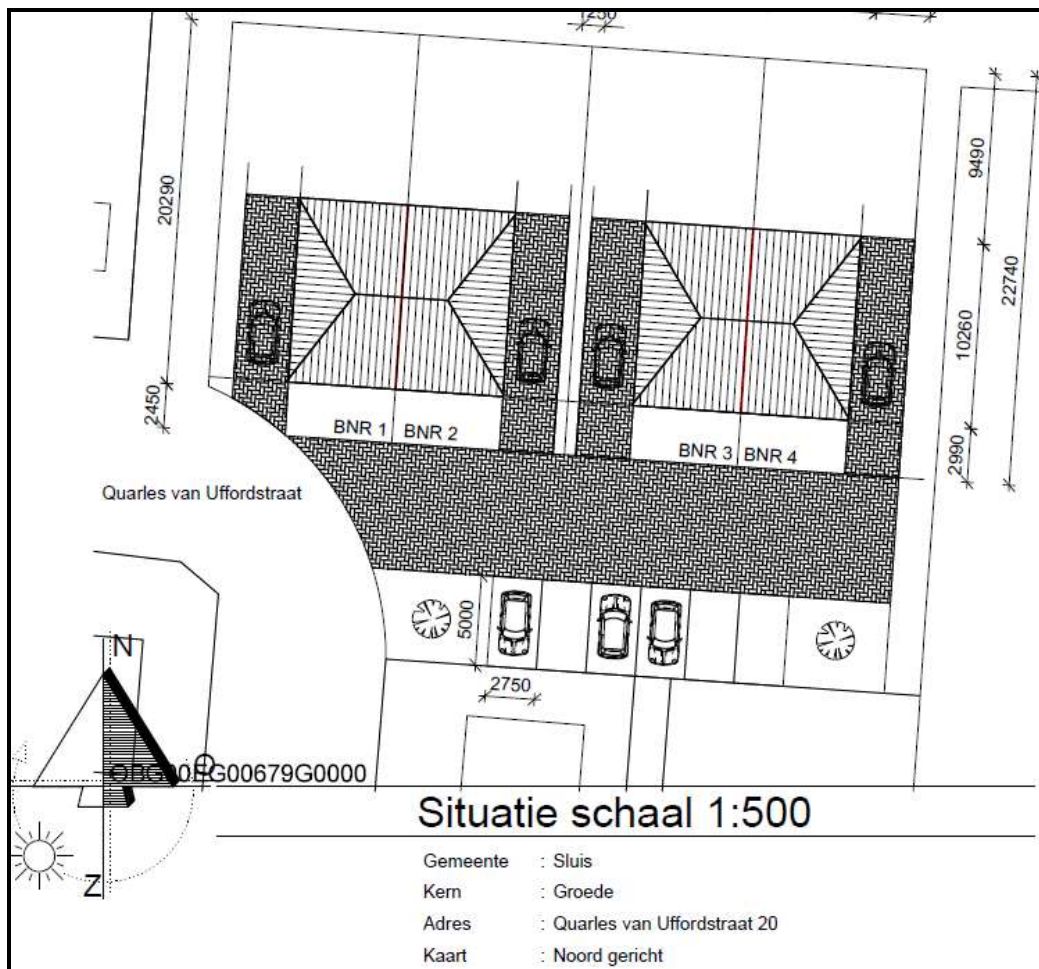
Figuur 4: Achtergevel nieuwe situatie



Figuur 5: Indeling begane grond



Figuur 6: Indeling 1^e verdieping



Figuur 7: Indeling locatie

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De NOVI bevat de hoofdzakken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften’.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio’s en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde het toevoegen van een woonbestemming, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5	Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
	13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)			

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 3.1.6 (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling is niet strijdig met een van deze 14 onderwerpen. De ontwikkeling wordt niet beperkt door nationaal ruimtelijk beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke 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 Bedrijf naar Wonen en voorziet in een gewenste kwaliteitsverbetering binnen stedelijk gebied. Hoewel het vier woningen betreft en daarmee minder dan de genoemde 12 kan voor wat betreft behoefte worden aangegeven dat in de kern Groede er tot een prijs van €400.000 (14 december 2021) in totaal twee woningen te koop. Binnen de kern is er behoefte aan betaalbare woningen. De gewenste ontwikkeling voldoet aan deze behoefte.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het plan is in werking getreden op 7 november 2018. Hierna is het Omgevingsplan op bepaalde onderdelen nog drie keer herzien. In het Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de provincie getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. De provincie zet in op een goed woon- en leefklimaat, een sterke economie, goede kwaliteit van water en een goede invulling van het landelijk gebied.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: *'We stellen de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. We moeten streven naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De transitie op het gebied van klimaat en demografie zorgt ervoor dat de noodzaak om de woningvoorraad aan te passen groot is en niet eenvoudig. Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda'.*

De gewenste ontwikkeling betreft de sanering van een bedrijfslocatie met bedrijfsgebouwen in de kern. De locatie valt op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. Bij de bouw van de woningen staat de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De vier woningen zijn gezien de ruimtelijke inpassing en het duurzame karakter van toegevoegde waarde voor de omgeving. De bedrijfslocatie zal worden opgeheven.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten

behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en daarbij behorende kaartmaterialen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten.

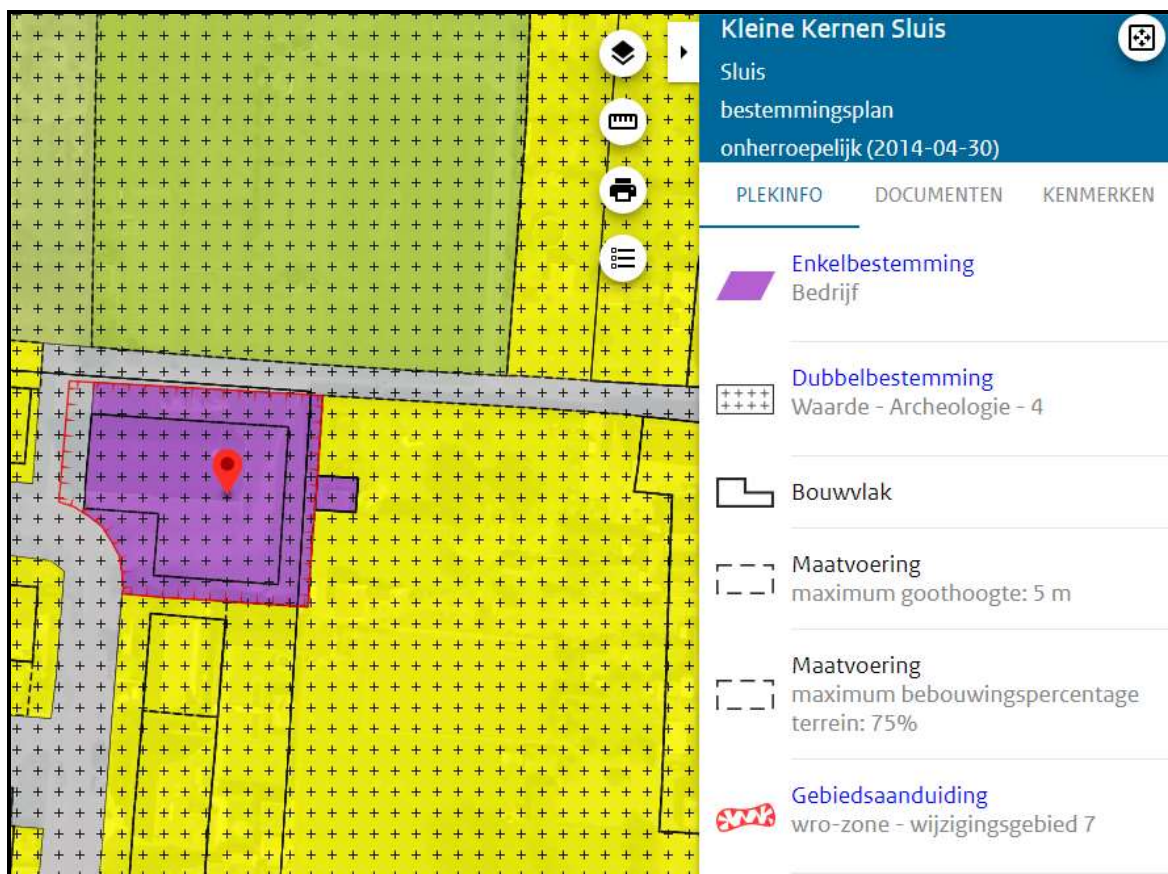
In deze structuurvisie wordt onder andere ingegaan op wonen en nieuwbouw. Aandacht voor beeldkwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik binnen de kernen is hierbij van belang. De gewenste ontwikkeling betreft het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen binnen de kern. Deze omzetting past binnen de visie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

Op dit moment wordt een nieuw woonbeleid voorbereid voor de gemeente Sluis ter uitvoering van het coalitieakkoord. Het voornemen in het coalitieakkoord is om geen nieuwe tweede woningen mogelijk te maken. Vooruitlopend op het nieuwe woonbeleid is het onwenselijk dat nieuwbouwwoningen gebruikt mogen worden als tweede woning. Hierop lettende wordt uitsluitend permanente bewoning toegestaan bij de nieuwbouwwoningen die mogelijk gemaakt worden ter plaatse van het perceel 'Quarles van Uffordstraat 20 Groede.

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Quarles van Uffordstraat Groede

Op de gronden is het bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 27-10-2016). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming Bedrijf en dubbelbestemming Waarde Archeologie-4. Tevens is een maximale goothoogte van 5 meter en een maximaal bebouwingspercentage van het terrein van 75% vastgesteld. De locatie is aangewezen met de gebiedsaanduiding 7, wat wil zeggen dat op basis van deze wijzigingsbevoegdheid het mogelijk is om ter compensatie van de sanering van de bestemming bedrijf twee woningen te realiseren.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis, locatie Quarles van Uffordstraat

De vier woningen aan de Quarles van Uffordstraat zijn niet op basis van het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis te realiseren. Dat betekent dat voor de vier woningen op basis van een bestemmingsplanprocedure moet worden afgeweken van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

Het plangebied aan de Quarles van Uffordstraat is gelegen in de bebouwde kom van Groede en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura 2000 gebieden. Tevens zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen gebieden aangewezen die zijn gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland.

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

de berekening blijkt dat er in dit geval geen toename is van stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden.

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

Voor de sloop van het aanwezige bedrijfsgebouw is door Adviesbureau Wieland een Quicksan natuurwetgeving uitgevoerd. De vier nieuwe woningen worden op de locatie van het bedrijfsgebouw gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat voor het uitvoeren van de voorgenomen (sloop)werkzaamheden rekening gehouden dient te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming Zeeland. Dit betreft vogels die in de bebouwing kunnen broeden. Broedende vogels zijn beschermd en mogen niet verstoord worden. Dit geldt voor alle soorten. Geadviseerd wordt de bebouwing te slopen voor 15 maart of na 15 augustus. Het gebied is niet in gebruik door vleermuizen. Er zijn geen vleermuizen of sporen van vleermuizen aangetroffen. Aanwezige kieren in de buitenmuur zijn te ondiep als dagverblijf voor vleermuizen. De volledige Quicksan is bijgevoegd als bijlage 2.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen midden in het dorp Groede. De omgeving wordt gekenmerkt door gemengd gebied, maar overwegend met burgerwoningen. Het perceel is bestemd als bedrijf. Realisatie van de vier woningen is passend in het bestaande straatbeeld. Er wordt geen verdichting toegepast die de overgang tussen de kern en het open omliggende landschap schade berokkent.

Binnen en rondom het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische monumenten aanwezig. De bestaande woonwijk is gebouwd in de periode eind 70 begin 80er jaren van de vorige eeuw. De woningen zijn circa 40 jaar oud en zijn niet aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. Het centrum van Groede heeft wel een cultuurhistorische waarde, echter de sloop van het bedrijfsgebouw en de nieuwbouw van vier woningen heeft op het centrumgebied geen invloed. Wel zal de sanering van de bedrijfslocatie juist een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving van de woningen gelegen rondom het plangebied.

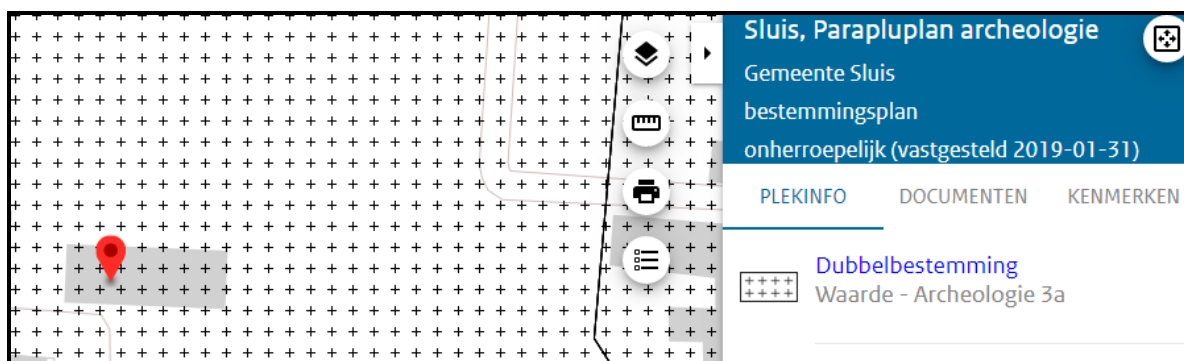
3.3 Archeologie

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

Archeologiebeleid

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan

Parapluplan archeologie. Het gedeelte van het plangebied waar de bodemversturende activiteiten plaatsvinden is gelegen is aangeduid met de bestemming Archeologie 3A. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 1.000 m².



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan archeologie, locatie Quarles van Uffordstraat 20

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan betreft de sloop van een bestaand bedrijfspand en de bouw van vier woningen. Voor de bouw van de woningen wordt 480 m² dieper dan 40 centimeter verstoord. Dat is binnen de vrijstelling van 1.000 m². Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Indien tijdens de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden archeologische sporen en vondsten in de bodem aan het licht komen dan bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. Artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit 2016. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten.

3.4 Mobiliteit en parkeren

Quarles van Uffordstraat Groede

De ontsluiting van de plangebied verloopt via de Quarles van Uffordstraat. De Quarles van Uffordstraat is een straat welke zowel in zuidelijke als westelijke richting uitkomt op de Schuivlotstraat, een van de doorgaande straten in Groede. De Quarles van Uffordstraat wordt enkel gebruikt voor bestemmingsverkeer. Vanuit de kern Groede zijn allerlei verbindingen mogelijk, naar Cadzand, Breskens, Oostburg en Groede. De Quarles van Uffordstraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het plan leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen. De huidige locatie is bestemd met de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn veel verkeersbewegingen mogelijk, bovendien kan hier ook sprake zijn van zwaarder transport zoals tractoren en vrachtwagens. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van sanering van de bedrijfslocatie en de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld en zal gezien de afname van verkeersbewegingen en het verdwijnen van bedrijfsactiviteiten een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat in de Quarles van Uffordstraat.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. Per woning zijn er twee parkeerplaatsen direct naast de woning gelegen. Het Paraplubestemmingsplan Parkeren duidt voor een lange oprit zonder garage een berekeningsaantal van 1 parkeerplaats per woning. Een koophuis, twee-onder-een-kap heeft een norm van 2,2 per woning. Het betekent dat er aan parkeerbehoefte 8,8 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn en dat er reeds 4 op eigen terrein worden gerealiseerd. In totaal zijn er 5 parkeerplaatsen extra noodzakelijk. Aan de overzijde worden 6 extra parkeerplaatsen

voorzien waardoor voldaan wordt aan de parkeerbehoefte. Er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In de Gouveneurswijk Groede ligt een gemengd stelsel. Het verzoek is wel om de riolering gescheiden aan te sluiten en te koppelen op de perceelsgrens. Op de perceelsgrens moet per aansluiting een erfscheidingsput worden geplaatst.

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.

Wat betreft de bestemmingswijziging van de Quarles van Uffordstraat van Bedrijf naar Wonen is bodemonderzoek noodzakelijk. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 3. PM

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 afnemen. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf mobiliteit en parkeren. Tevens wordt een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren. De geluidbelasting die wordt veroorzaakt door vrachtverkeer zal afnemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht er is juist sprake van het saneren van een mogelijke geluidsoverlast veroorzakende inrichting.

Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden vier burgerwoningen opgericht. Binnen het afwegingskader met betrekking tot geluid is de Quarles van Uffordstraat bepalend. De Quarles van Uffordstraat is een 30-kilometerweg. Op grond van de Wet geluidhinder geldt weliswaar geen onderzoeksverplichting. Echter op basis van vaste jurisprudentie dient toch inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen in het algemeen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde als referentiekader gehanteerd.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB volgens de Wet geluidhinder als maximaal aanvaardbare waarde. Op de Quarles van Uffordstraat rijden nog geen 100 voertuigen per etmaal. Gelet op deze relatief lage verkeersintensiteit en de afstand tussen het bouwvlak en de weg is de verwachting dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. 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.

De bouw van de woningen en de sanering van de bedrijfslocatie betreft een positieve ontwikkeling met betrekking tot de uitstoot van fijnstof. Er is sprake van een afname van verkeersbewegingen en met name van zwaar transport. Voor de bouw van vier woningen op deze locatie kan reeds geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. 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 realisatie van vier woningen. 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 Quarles van Uffordstraat 20 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.

Aan de Quarles van Uffordstraat, Jhr de Brauwstraat en Schuitvlotstraat zijn burgerwoningen gevestigd. De nieuwe woningen worden gedeeltelijk gerealiseerd op de perceelsgrens, op circa 10 meter afstand tot de dichtstbijzijnde woning aan de Jhr de Brauwstraat. Aan de afstanden wordt voldaan.

3.12 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>305</td><td>314</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>116</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td></td><td>4</td></tr></table> Het plan bestaat uit de sloop van een bedrijfsgebouw en ter compensatie de bouw van een vier nieuwe woningen. De uitbreiding van verhard oppervlak bedraagt 125 m². Dit vertaald zich in een te realiseren waterberging van 125x0,075=9 m³. De locatie is te beperkt om waterberging te voorzien. Aan de voorzijde zijn er mogelijkheden, echter deze strook grond wordt expliciet en op verzoek van gemeente omgezet in parkeerplaatsen en blijft in eigendom van de gemeente. Initiatiefnemer zou dan ook gebruik willen maken van de 'Voorziening waterberging gemeente Sluis'. Dit bedrag wordt vastgelegd in de bijbehorende anterieure overeenkomst.		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	305	314	1	dichte bodemverharding	0	116	2	doorlatende bodemverharding	0		3	wateroppervlak	0		4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	305	314	1																		
dichte bodemverharding	0	116	2																		
doorlatende bodemverharding	0		3																		
wateroppervlak	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	Hemelwaterafvoer zal worden aangesloten op de hemelwaterafvoer. Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.																				

belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	
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. Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt niet gekenmerkt door beperkte 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 of zo min mogelijk 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 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>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen,	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>

milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	
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 <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> 5 na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</i>	<i>1. Nee, bouwmaterialen worden aangevoerd via provinciale en gemeentewegen.</i> <i>2.Nee, door wijziging van de bestemming neemt het aantal verkeersbewegingen af.</i> <i>3.De bereikbaarheid blijft ongewijzigd.</i> <i>4.Ja er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>5.Nee er wordt niet binnen 20 meter een bouwwerk gerealiseerd van een waterschapsweg.</i>

4. Juridisch

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn is een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is het ontwerpbestemmingsplan niet aangepast en vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. De omgevingsvergunning bouw is verleend door het college van burgemeester en wethouders. Zowel het vastgestelde bestemmingsplan als de verleende omgevingsvergunning worden wederom gezamenlijk ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure (coördinatiebesluit).

4.2 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.