

BESTEMMINGSPLAN

DAMSTRAAT 16 SCHOONDIJKE

Toelichting



Titel:	Bestemmingsplan Damstraat 16 Schoondijke
Gemeente:	Sluis
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1714.bpdamstraat16-VG01
Project:	20-280
Datum:	27 januari 2022
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Bronvermelding afbeeldingen:	Provincie Zeeland (figuur 1 en 7) PDOK, (figuur 2) Ruimtelijkeplannen.nl (figuur 3) Google streetview (figuur 4) Ventu.nl (figuur 5) Gemeente Sluis (figuur 6) Risicokaart.nl (figuur 8)

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	5
1.4 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
H3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
H4. Toetsing	11
4.1 Archeologie	11
4.2 Cultuurhistorie	12
4.3 Bodem	13
4.4 Water	14
4.5 Ecologie	15
4.6 Verkeer en parkeren	15
4.7 Milieuzonering	15
4.8 Verkeerslawaaï	16
4.9 Luchtkwaliteit	16
4.10 Externe veiligheid	17
4.11 M.e.r.-plicht	17
H5. Juridische vormgeving	18
5.1 Plansystematiek	18
5.2 Gehanteerde bestemmingen	19
H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
6.2 Handhaving	20
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlage:	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Watertoetstabel.	



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Damstraat 16 te Schoondijke is een bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsbebouwing aanwezig. In het verleden was er een transportbedrijf gevestigd. De activiteiten van het transportbedrijf zijn reeds geruime tijd beëindigd en de loodsen zijn inmiddels vernieuwd en in gebruik als kleinere (opslag) units. Daarbij is in 2016 een planologische procedure doorlopen om 12 garageboxen te realiseren op het terrein aan de achterzijde. De bedrijfswoning is nog steeds in gebruik als woning, maar staat niet meer ten dienste van de aanwezige bedrijvigheid.

Vanwege het gewijzigde gebruik wordt beoogd met het voorliggende bestemmingsplan de percelen behorende bij het adres Damstraat 16 te Schoondijke van een passende bestemming te voorzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Schoondijke in de gemeente Sluis. Het plangebied betreft het perceel op de hoek van de Damstraat en de Tragel. De Damstraat is gelegen in het verlengde van de Dorpsstraat en deze straten vormen samen de hoofdas van het dorp. Vrijwel aan iedere zijde wordt het plangebied omringd door woonbebouwing.

Kadastraal is het plangebied opgedeeld in drie percelen (Oostburg sectie ES nummers 921, 1396 en 1397). Twee kleinere percelen aan de Damstraat met een totale oppervlakte van 618 m² zijn in eigendom van de huidige bewoners van de bedrijfswoning. Een groter perceel met een totale oppervlakte van 1.370 m² is in eigendom van een vereniging van eigenaren van bedrijfsunits en is ontsloten via de weg Tragel.

De grenzen van het bestemmingsplangebied worden gevormd door de bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerende planologische situatie

Op het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen van toepassing. Zo gelden er op deze planlocatie de volgende bestemmingsplannen:

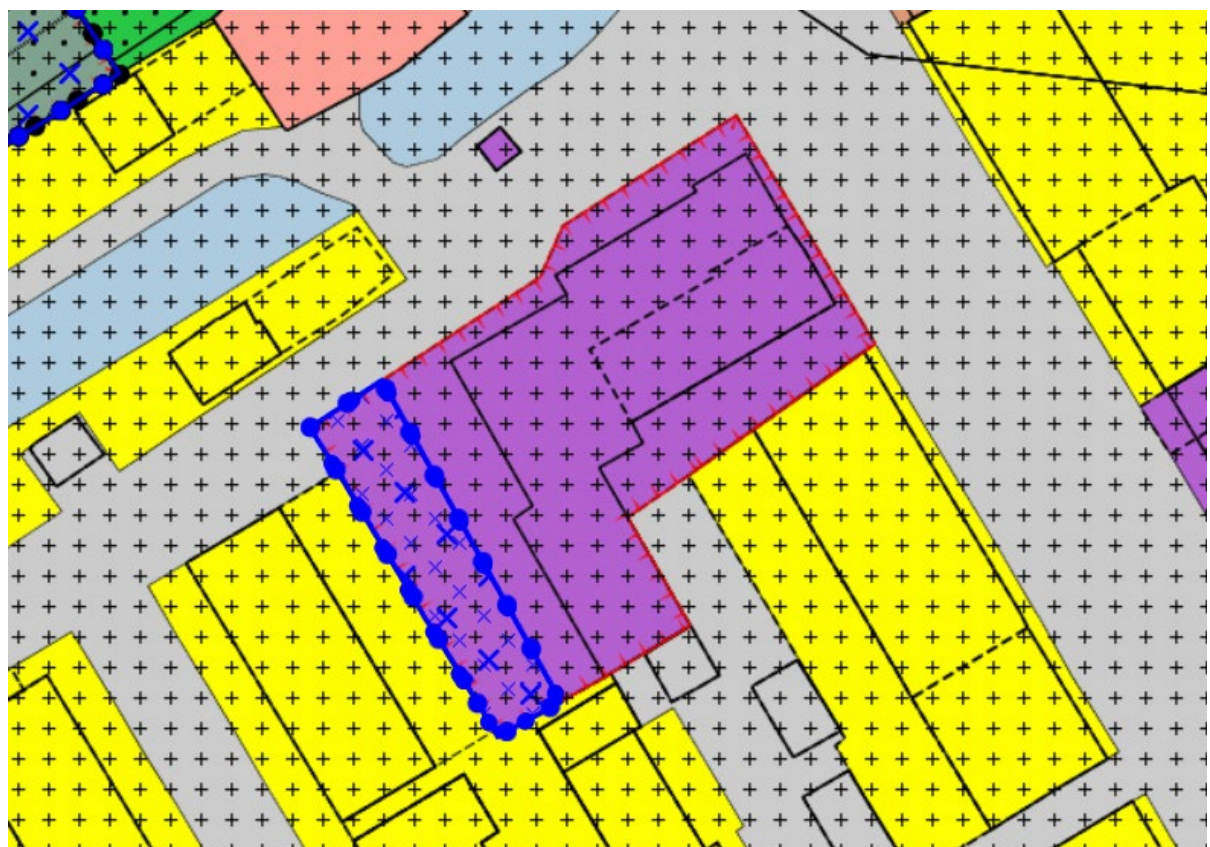
- Kleine Kernen Sluis, vastgesteld d.d. 27 juni 2013;
- Herziening Kleine Kernen Sluis, vastgesteld d.d. 27 oktober 2016;
- Parapluplan Archeologie, vastgesteld d.d. 29 januari 2019;

De Parapluherziening parkeren gemeente Sluis is nog in de fase ontwerp, d.d. 11-09-2020.

Op 27 september 2016 is voor het achterste gedeelte van het perceel een omgevingsvergunning verleend ten behoeve van de realisatie van 12 garageboxen.

Het plangebied kent de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf'. Daarnaast is er een wijzigingsbevoegdheid op het plangebied van toepassing. De wijzigingsbevoegdheid, genaamd 'Wro-zone - wijzigingsgebied 9' maakt het mogelijk om de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen en Verkeer'. De verbeelding is opgenomen in figuur 3.

Vanuit het Parapluplan Archeologie geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Zie verder paragraaf 4.1.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

Het perceel aan de Damstraat 16 is voorheen in gebruik geweest bij een transportbedrijf. De loodsen werden gebruikt voor de opslag van hooi en stro. Aan de zijde van de Trangel was een tankplaats voor de vrachtwagens die volledig is gesaneerd.

Het transportbedrijf is jaren geleden opgeheven en de bedrijfsloodsen zijn inmiddels gerenoveerd en als bedrijfsverzamelgebouw in gebruik genomen. Ook zijn er na de in 2016 doorlopen planologische procedure 12 garageboxen gerealiseerd op de achterzijde van het perceel. De units in het bedrijfsverzamelgebouw en de garageboxen worden ontsloten via de Trangel. De aanduiding 'transportbedrijf' is niet meer van toepassing en kan ook planologisch worden opgeheven.

In het plangebied staat een bedrijfswoning (gebouwd in 1957) met de voorgevel aan de Damstraat. Naast de woning ligt een bij de woning behorende garage. De woning en de garage staan in dezelfde voorgevellijn als de woningen in het vervolg van de Damstraat.

De voorheen bij het transportbedrijf behorende bedrijfswoning met garage is niet meer verbonden met de aanwezige bedrijfsfuncties op het perceel. Vanwege het ontbreken van de verbondenheid met de bedrijvigheid en de ligging in de woonkern wordt deze woning in dit bestemmingsplan als particuliere woning bestemd.

Kortom, met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik op het perceel gelegen op de hoek van de Damstraat en de Trangel van een passende bestemming voorzien.

In figuur 4 en 5 zijn twee foto's weergegeven van de bestaande situatie. Foto 4 geeft de situatie weer aan de Damstraat. Deze bebouwing betreft de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende garage. Foto 5 betreft een aanzicht vanaf de Trangel op de gerenoveerde bedrijfsloodsen en de nieuw gebouwde garageboxen op de achterzijde van het perceel.



Figuur 4. Foto bestaande situatie Damstraat



Figuur 5. Foto bestaande situatie Tragel

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Zeeland gehanteerd. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een bedrijf en/of een woning is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Er is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien:

- a. er geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en/of;
- b. er een wijziging van de gebruiksfunctie plaatsvindt die geen wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

De beoogde ontwikkeling ziet enkel op een functiewijziging, er worden geen bouw mogelijkheden aan het plan toegevoegd. Daarbij is de functiewijziging zodanig klein van aard, er worden geen nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en de milieuhindercategorie van de bedrijfsbestemming wordt verlaagd door het verwijderen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf', dat gesteld kan worden dat deze geen wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid, maar elementen uit de Kustvisie, Natuurvisie, energietransitie en klimaatadaptatie zijn toegevoegd. Vier grote strategische opgaven staan centraal, te weten Duurzame en concurrerende economie, Klimaatbestendige en neutrale samenleving, Waardevolle leefomgeving en Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. De provinciale ambitie is om Zeeland nog gezonder te maken. Een gezond gebied heeft een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, veiligheid) en is aantrekkelijk om in te wonen, te ontspannen en te bewegen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving.

De ontwikkeling aan de Damstraat 16 te Schoondijke zorgt voor een verbetering van dit woon- en werkklimaat. De functie transportbedrijf (milieuhindercategorie 3.1) is niet passend binnen de bebouwde kom. Door het afschalen van de milieuzonering ontstaat er een beter woonklimaat voor de omringende woningen. Tegelijkertijd wordt door het behoud van de bedrijfsbestemming met een lage milieuhindercategorie blijvend voorzien in een lokale bedrijfsmatige behoefte.

Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het plangebied is conform het provinciaal beleid gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten grote vrijheid van handelen. Er zijn ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling geen regels vanuit de Omgevingsverordening van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig verbonden 2021

De gemeente Sluis heeft op 17 december 2015 de visie “Krachtig verbonden, Visiedocument 2016-2020”, vastgesteld. Het visiedocument onderscheidt zes thema's waarbij per thema de beleidskoers van de gemeente wordt uitgestippeld. De onderscheiden thema's betreffen: Wonen, Voorzieningen, Recreatie en toerisme, Landbouw en landschap, Verkeer en vervoer, Ondersteuning en begeleiding. Voor onderhavige ontwikkeling zijn alleen de thema's Wonen en Voorzieningen mogelijkwerijs relevant.

Vanuit het thema Voorzieningen is een van de beleidspunten het stimuleren van het omzetten van (leegstaande) solitaire bedrijfsgebouwen in de kernen naar kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen of garages. Daarbij zet de gemeente onder het thema Wonen in op het aantrekkelijker maken van de woon- en leefomgeving, waarbij herontwikkeling van ruimtelijke knelpunten voorop staat. Hierbij ligt de focus op inbreiding.

Beide beleidsdoelstellingen komen samen in de voorliggende ontwikkeling aan de Damstraat 16 te Schoondijke. Zo wordt enerzijds door het verwijderen van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf’ en het (her)gebruik van de bedrijfsgebouwen als kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen of garages rechtstreeks invulling gegeven aan de gemeentelijke doelstelling zoals genoemd onder Voorzieningen. Anderzijds wordt op deze wijze de mogelijkheid tot een onwenselijke bedrijfsfunctie uit de woonkern verwijderd waardoor er een aantrekkelijker woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd. Het omvormen van een bedrijfswoning naar particuliere woning in de dorpskern sluit hier goed bij aan.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het gemeentelijk beleid.

H4. Toetsing

4.1 Archeologie

Beleid

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten. De gemeenteraad van Sluis heeft in 2017 de eerste herziening van de Beleidsnota Archeologie vastgesteld met daarin een archeologische beleidskaart (figuur 6). Deze is vertaald in het Parapluplan Archeologie, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld.



Figuur 6. Uitsnede archeologische beleidskaart (2017)

De archeologische waarde van het plangebied

Op de archeologische beleidskaart is vrijwel de gehele kern Schoondijke gecategoriseerd met een hoge archeologische verwachting. De maximale vrijstelling in diepte bedraagt ter plaatse van het plangebied 40 centimeter onder maaiveld en de maximale vrijstelling in oppervlakte 500 m². Deze maatvoering is ook vastgelegd in de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 in het Parapluplan Archeologie. De dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 wordt in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen.

De beoogde ontwikkeling ziet enkel op het wijzigen van de bestemming en niet op het uitvoeren van grond- en of bouwwerkzaamheden. De gronden zullen dan ook niet worden geroerd door de voorliggende bestemmingsplanwijziging. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

De dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 die op het plangebied rust, wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Een archeologisch onderzoek is in het onderhavige geval niet noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie

Beleid

Vanaf 1 januari 2012 dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen waren en zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. In 2016 zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld in de Erfgoedwet. Daarin staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

De bescherming is gestoeld op drie pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud van historische gebouwen en terreinen.



Figuur 7. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Zeeland, 2021)

In 2013 heeft de gemeente Sluis de Erfgoedvisie vastgesteld. De betekenis van het cultuurhistorisch erfgoed voor de gemeente Sluis is samen te vatten in de volgende statements:

1. Mensen hechten veel waarde aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
2. De aanwezigheid van cultuurhistorisch erfgoed draagt in positieve zin bij aan de vestigingsfactor.
3. Cultuurhistorisch erfgoed is van groot belang voor het toerisme en toerisme is de motor van de lokale economie.
4. Monumenten en andere objecten van het cultuurhistorisch erfgoed zijn overblijfselen uit het verleden en tonen iets van de cultuur van vorige generaties.
5. Het bodemarchief vormt voor het grootste deel van ons verleden de enige bron van geschiedschrijving.
6. Historische landschapsstructuren en -elementen zijn de zichtbare overblijfselen van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Om inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Uit de CHS kunnen de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden gehaald (figuur 7):

- Het plangebied ligt in de kern van Schoondijke dat is aangemerkt als dijk- en wegdorp. Het kenmerkende deel van de kern is gearceerd met een groene kleur;
- In de kern Schoondijke zijn diverse historisch waardevolle gebouwen aanwezig. Ook de molen 'Hulsters Molen' met bijbehorende molenbiotoop is op de provinciale kaart weergegeven.
- Het plangebied maakt geen deel uit van een landschappelijk waardevol gebied, ligt niet in de molenbiotoop en is niet aangemerkt als gemeentelijk monument of rijksmonument.

Conclusie

Omdat het bouwvolume in het plangebied niet verandert, beïnvloedt de bestemmingswijziging de aanwezige waarden in de kern Schoondijke niet. Cultuurhistorie vormt geen belemmering.

4.3 Bodem

Beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functie-wijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie.

De bodemkwaliteit van het plangebied

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Sluis valt het plangebied in de zone "Woonwijk < 1940, hetgeen duidt op een relatief grote kans op verontreiniging. Ter plaatse van het plangebied zijn in 1997 en in 2010 bodemonderzoeken uitgevoerd. Nadat de tank aan de Tragel is gesaneerd en verschroot, heeft er in 2011 een controle vanuit de gemeente Sluis op basis van de Wet Milieubeheer plaatsgevonden en is de locatie schoon verklaard. De bodemonderzoeken zijn opgenomen in bijlage 1. De bodemonderzoeken zijn gericht op de zone rond de voormalige tankplaats en op de voormalige wasplaats achter het woonperceel, omdat de opslag van hooi en stro in de loodsen niet leidt tot verdachte locaties. Uit de bodemonderzoeken blijkt dat er geen relevante verontreinigingen te zijn die zich onder de bedrijfswoning zouden kunnen verspreiden.

De beoogde wijziging van het bestemmingsplan ziet enkel op een functiewijziging. Enerzijds voor het omzetten van de bedrijfswoning met garage naar een particuliere woning met garage, de gebruiksfunctie verandert niet. Anderzijds wordt het bestaande gebruik van de bedrijfsloodsen en de garageboxen achter op het perceel vastgelegd. De gronden zullen niet worden geroerd.

Conclusie

Gelet op het feit dat er geen nieuwe gevoelige functies worden mogelijk gemaakt en de gronden niet zullen worden geroerd, in combinatie met de positieve resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek, vormt het aspect bodem geen belemmering.

4.4 Water

Waterbeleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

Het Waterschap Scheldestromen (WS) is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert WS het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Water in het plangebied

Er is geen open water in het plangebied. Het plangebied is en blijft vrijwel volledig verhard. De bebouwing verandert qua volume niet. Extra waterberging is niet aan de orde.

Riolering

In de huidige situatie wordt hemelwater en vuilwater van de bebouwing afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel. Er is geen sprake van wijzigingen op dit gebied.

Conclusie

In bijlage 2 is de watertoetstabel ingevuld. Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure.

4.5 Ecologie

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ten noorden van het plangebied is de Westerschelde & Saefthinghe op circa 4,5 km afstand, ten zuiden van het plangebied is op gelijke afstand het natuurgebied Groote Gat (Oostburg) gelegen. Er is enkel sprake van een functiewijziging naar een lichtere bedrijfscategorisering. Door de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt het feitelijk gebruik niet veranderd.

Gezien de grote afstand van de natuurgebieden tot het plangebied en de zeer beperkte impact van de ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling geen directe invloed heeft op de genoemde natuurgebieden. Ook externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) is niet aan de orde, omdat er geen sprake is van een bouwplan (geen realisatiewerkzaamheden) en er geen sprake is van extra autoverkeersbewegingen (de woon- en bedrijfsfunctie blijven gehandhaafd). Er is derhalve geen sprake van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

NatuurNetwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zeeland zijn de aan de noordzijde van het plangebied gelegen binnendijk (op circa 40 m afstand langs de Magdalenaweg) en de Molenkreek ten westen (op circa 200 meter afstand) van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de afwegingszone natuurgebieden zoals aangegeven in de Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018. Gezien de beperkte aard van de wijziging in bestaand bebouwd gebied zal de ontwikkeling geen significante effecten hebben op de nabijgelegen natuurgebieden.

Flora en fauna

Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Flora en fauna blijft daardoor ongemoeid.

Conclusie

Het plan heeft geen significant nadelig effect op Natura 2000 gebieden of het Natuur Netwerk Zeeland. Een onderzoek naar flora en fauna is niet noodzakelijk. Ecologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Verkeer en parkeren

Het autoverkeer van en naar het plangebied verandert als gevolg van de functiewijzigingen niet. Daarbij wordt er op dit moment reeds voldoende voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeren vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Verkeer en parkeren is op voorhand afdoende georganiseerd en vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.7 Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Milieuzonering wordt veelal afgewogen met behulp van de uitgave Bedrijven en milieuzonering. Aan elke bedrijfsactiviteit is een minimaal aan te houden afstand gekoppeld.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het hele perceel een milieucategorie 1 en 2 (grootste afstand 30 m). De uitzondering hierop is de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'. Dit type bedrijf kent een milieucategorie 3.1 (grootste afstand 50 m). Op grond van dit bestemmingsplan wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' verwijderd waardoor er een lagere milieucategorie (milieucategorie 1 en 2) kan worden gehanteerd. Daarbij wordt de bedrijfsbestemming aan de oostzijde van het perceel (gelegen aan de Damstraat) gewijzigd in de woonbestemming. Het hele perceel kan hierdoor milieukundig lager worden ingeschaald. Gelet op de ligging van het perceel tussen overwegend woonbebouwing betekent dit een verbeterde situatie.

Het wijzigen van een bedrijfswoning in een particuliere woning levert voor de in de omgeving aanwezige bedrijvigheid geen gewijzigde situatie op. Ten eerste ligt er reeds woonbebouwing dichterbij de in de omgeving aanwezige bedrijvigheid, ten tweede betreft een bedrijfswoning voor bedrijvigheid van derden reeds een gevoelige bestemming. Tot slot vormt de wijziging van bedrijfswoning naar particuliere woning ook geen belemmering voor de bestaande achterliggende bedrijfsbebouwing, het plangebied wordt immers reeds begrensd door de woonbestemming.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Verkeerslawaaai

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Ter plaatse is geen sprake van industrie- dan wel spoorweglawaaai. Echter, het plangebied wordt wel omringd door verschillende wegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied zijn zowel 50 als 30 km/uur-wegen gelegen.

In het kader van een functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning is een onderzoek naar de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk. Er is sprake van een bestaande woning en reeds bestaande geluidsgevoelige functie. Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd en er vinden geen bouwactiviteiten/veranderingen aan de woning plaats.

Conclusie

Aangezien met onderhavig bestemmingsplan geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai niet vereist. Kortom, het aspect geluid vormt voor wat betreft wegverkeerslawaaai geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.9 Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan

worden gemaakt dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). De functiewijziging op de onderhavige locatie is een dermate kleine ingreep dat zeker is dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Voor bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang, samen met het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. Hierin is het basisnet van hoofd(vaar/spoor) wegen vastgelegd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing op onder andere aardgastransportleidingen.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen gelden bovenstaande kaders om veiligheidsafstanden tussen risicobronnen en personen of (beperkt) kwetsbare objecten te bepalen en daarmee het veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. De te hanteren afstanden worden gebaseerd op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die zich continu onbeschermd op een zekere afstand van de risicovolle activiteit bevindt, komt te overlijden als gevolg van die activiteit. De wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10⁻⁶. Het groepsrisico (GR) geeft de kans per jaar dat een groep mensen van een zekere omvang (10, 100 of 1.000 mensen) binnen het invloedsgebied tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hiermee is het een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in het geval dat er zich een ramp voordoet. Het groepsrisico wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (gelijktijdig) overlijden. Ten aanzien van het groepsrisico bestaat er voor gemeenten een verantwoordingsplicht.

Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1. (Bedrijfs)woningen vallen daaronder. Het aantal woningen blijft gelijk. De situatie verandert derhalve niet in termen van externe veiligheid.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.11 M.e.r.-plicht

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan. Mede op basis van de bevindingen in dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat er geen passende beoordeling en geen MER hoeft te worden opgesteld.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregul, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregul of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Gehanteerde bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied zijn twee hoofdbestemmingen van toepassing, te weten Bedrijf en Wonen. De bestemmingen zijn gebaseerd op in de gemeente Sluis gangbare bestemmingen.

De bestemming Bedrijf ziet op de bedrijfsloodsen en de garages en de bestemming Wonen is van toepassing op de voormalige bedrijfswoning met de bijbehorende bouwwerken.

Dubbelbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het gehele plangebied is op grond van het archeologiebeleid de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' waarin de bescherming van archeologische waarden wordt verzekerd, opgenomen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 6 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld in geval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De artikelen 7 tot en met 10 bieden duidelijkheid over de bestaande maten en het gebruik, alsmede de ruimte voor afwijking en wijziging.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 11 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Damstraat 16 Schoondijke'.

H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan is niet nodig.

6.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijkere rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een informatieavond en een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren. Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

De uitvoering en voortgang van de handhaving wordt jaarlijks vastgelegd in een verslag, dat bestuurlijk wordt vastgesteld.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.