

Bestemmingsplan

Dorpsstraat 16 Retranchement

Toelichting

Dorpsstraat 16 Retranchement

Opdrachtgever

Stichting d'Ouwe Kerke,
pa. Noordstraat 21
4525 AA Retranchement

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 5 april 2018

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpdorpsstr16rchm-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Planologisch beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid.....	6
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Ruimtelijke aspecten.....	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie	9
3.3	Archeologie.....	10
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	13
4.	Milieuaspecten	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Luchtkwaliteit.....	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Omliggende functies	15
5.	Waterparagraaf	17
5.1	Watertabel.....	17
6.	Juridisch	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Verbeelding.....	20
6.3	Regels.....	20
7.	Economische uitvoerbaarheid	20
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	21
8.1	Procedure	21
8.2	Conclusie.....	21

Bijlage 1: Rijksdienst Cultureel Erfgoed

Bijlage 2: Cultuurhistorie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting d'Ouwe Kerke (initiatiefnemer) is sinds augustus 2015 eigenaar en exploitant van de voormalige Nederlands Hervormde Kerk in Retranchement. Het doel van de in 2009 opgerichte stichting was het in eigendom verwerven van het pittoreske kerkgebouw, nadat de Protestantse Gemeente Zuidwesthoek had besloten het kerkgebouw aan de eredienst te onttrekken en te verkopen. Initiatiefnemer wilde het gebouw voor de gemeenschap behouden en een sociaal-maatschappelijke en culturele functie geven.

Initiatiefnemer organiseert jaarlijks vele evenementen waaronder exposities, concerten en lezingen welke voor eenieder toegankelijk zijn. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot huur van het sfeervolle gebouw voor een dagdeel of voor één tot meerdere aaneengesloten dagen. Het is te huur voor uiteenlopende gebeurtenissen zoals diners, recepties, feesten, huwelijken, rouw- en kerkdiensten, concerten en tentoonstellingen.

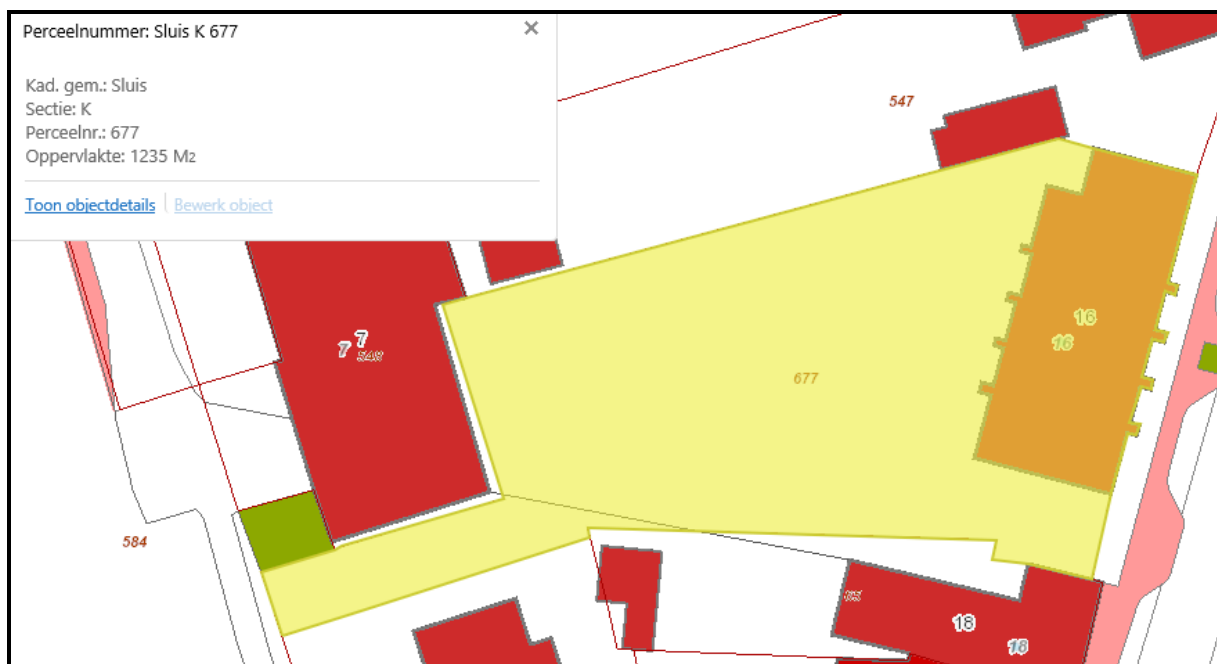
Initiatiefnemer is voornemens om haar gebouw middels aanbouw/verbouw geschikt te maken als Dorpshuis voor de gemeenschap van Retranchement. Dit gebeurt in nauw overleg met de dorpsraad van Retranchement. Het bestaande dorpshuis (d'Ouwe Schoole) zal worden verkocht. De gemeente Sluis heeft hiertoe inmiddels aan initiatiefnemer een jaarlijkse exploitatiebijdrage toegezegd. De bouwkosten zullen worden gedekt door een eenmalige (Rijks-) subsidie uit de z.g. Compensatiegelden Uitbreiding Zwin.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis' en heeft de enkelbestemming Maatschappelijk. Een gedeelte van het perceel heeft de aanduiding bouwvlak. De te realiseren aanbouw wordt buiten het bouwvlak gerealiseerd. Om de aanbouw mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk 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 dorpshuisfunctie voor Retranchement.

1.2 Huidige situatie

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Retranchement, kadastraal bekend als gemeente Sluis, sectie K nummer 677 (bijlage 1). De eenvoudige zaalkerk bestaat uit muurvlakken versterkt met lisenen (iets uit de muur springende stroken zonder voetstuk of bekroning, met een decoratieve functie), boogvensters, schilddak met dakruiter en bolpirons (een op een voet staand ornament op het uiteinde van een nok van een dak). Tegen de zuidkant van de kerk aangemetseld staat een regenbak. Aan de noordzijde een consistorie. De klokkestoel bevat één klok, uit 1793, gegoten bij J. la Fort te Middelburg. De kerk is aangeduid als Rijksmonument.



Figuur 1: Kadastrale situatie Dorpsstraat 16 (Geoloket 2017)



Figuur 2: Foto huidige situatie kerk Dorpsstraat 16 (Google Maps 2017)

1.3 Het plan

Initiatiefnemer is voornemens om haar gebouw middels aanbouw/verbouw geschikt te maken als dorpshuis voor de gemeenschap van Retranchement. De benodigde oppervlakte van de aanbouw is nog niet exact bepaald. Deze gesprekken worden nu gevoerd door de Dorpsraad, Stichting en deelnemende verenigingen. De gemeente en provincie hebben samen met de dorpsraad de dorpsvisie Retranchement vastgelegd. In de visie wordt de kerk gezien als beeldbepalend gebouw, waarbij er nog mogelijkheden zijn om de functie daarvan te verbreden. De dorpsvisie vormt daarmee de basis van de financiering van dit project. De uitbreiding van de kerk met een aanbouw en daarmee tevens het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden van de kerk past in deze visie. Conform de functie dorpshuis wordt ondergeschikte horeca, zijnde horeca categorie 2a, toegestaan.



Figuur 3: Planlocatie Dorpsstraat met aanduiding uitbreiding bouwvlak (Google Maps 2017)

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 toegelicht. In hoofdstuk 4 worden milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 de procedure nader omschreven.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden. Het uitbreiden van een bestaand hoofdgebouw binnen bebouwd gebied, overeenkomstig hetzelfde gebruik, betreft een relatief kleine ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een structuurvisie (Omgevingsplan) op te stellen. Op 11 maart 2016 is de 1^e herziening en op 14 maart 2017 de 2^e herziening vastgesteld.

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. Hierbij zijn 'evenwichtig duurzaam' en 'innovatief zijn' de pijlers waar de provincie zich op richt.

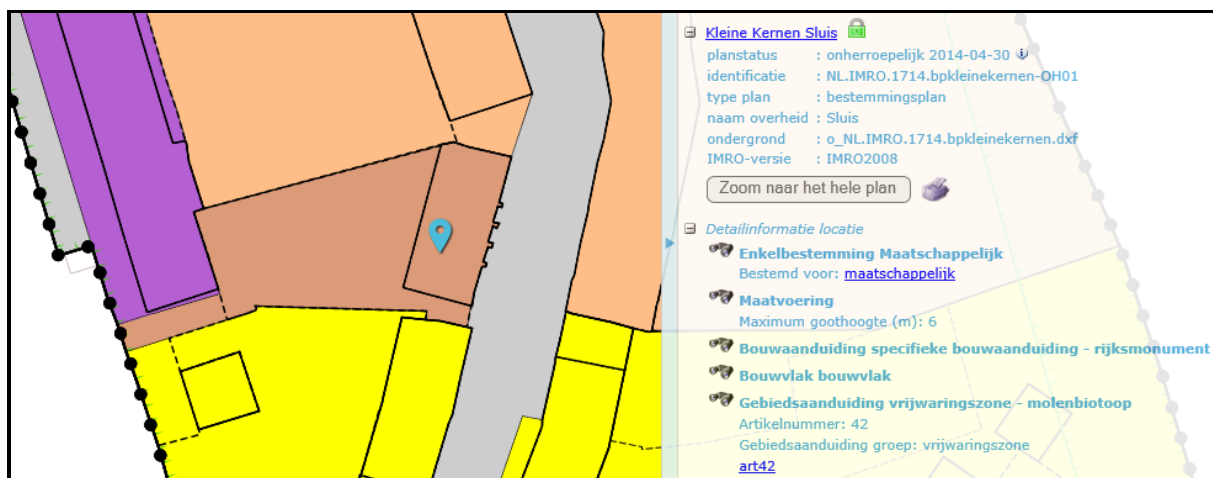
De nieuwe locatie van de aanbouw betreft gronden aangeduid voor maatschappelijke doeleinden. De aanbouw zal dezelfde functie krijgen als het kerkgebouw en past daarmee binnen de maatschappelijke bestemming. De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied en past daarmee binnen de kaders van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

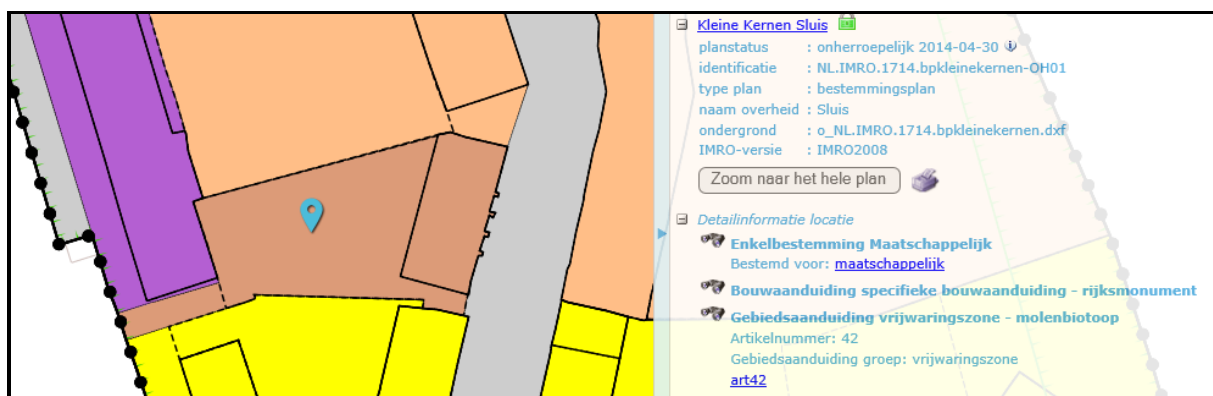
Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (onherroepelijk 30 april 2014). In dit bestemmingsplan is de kerk gelegen binnen de bestemming

'Maatschappelijk', bouwaanduiding Rijksmonument, aanduiding bouwvlak, maximale goothoogte 6 meter en de gebiedsaanduiding molenbiotoop (figuur 6).



Figuur 4: Uitsnede Kleine Kernen Sluis Dorpsstraat 16 kerkgebouw (www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 5: Uitsnede Kleine Kernen Sluis Dorpsstraat 16 achterliggende perceel (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel waar de aanbouw wordt gerealiseerd is eveneens bestemd voor maatschappelijke doeleinden, specifieke bouwaanduiding Rijksmonument en Molenbiotoop (figuur 7). Verschil tussen figuur 4 en figuur 5 is dat bij figuur 5 geen bouwvlak is opgenomen.

Om de aanbouw te realiseren dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden waarbij het bestemmingsplan wordt herzien.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is de 'Zwin en Kievittepolder' op een afstand van circa 600 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn bestaande natuurgebieden (Natuurnetweg Zeeland) aanwezig. De achterzijde van het perceel is gelegen tegen het natuurgebied 'De Wallen van Retranchement'.



Figuur 8: Uitsnede kaart Natuur en Landschap (Geoweb 2017)

Retranchement wordt gekenmerkt door de huidige wallenstructuur. De aanbouw wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en tussen het plangebied en het natuurgebied is nog andere bebouwing aanwezig. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Natuurwet). Deze wet is onder andere samengesteld uit de Flora en Fauna wet en heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De locatie is gelegen in stedelijk gebied. Het plangebied is reeds gedeeltelijk verhard en een gedeelte is ingericht als tuin behorend bij de kerk. Er zijn geen beschermende soorten op de

planlocatie aanwezig. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel en mol voor. De gewenste ontwikkeling leidt niet tot verstoring van de aanwezige flora en fauna.

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 omwalde dorp Retranchement is een overblijfsel van een veel groter geheel van versterkingen dat bedoeld was om de Staatse oever van het Zwin te beschermen. De Wallen van Retranchement, aangelegd volgens het oud-Nederlands vestingstelsel vormen een natuurgebied dat veel landschapselementen met elkaar verbindt, zoals dijken, weiden, hagen en bomen. Restanten van de forten "Oranje" en "Nassau" zijn er nog te vinden.

Vanaf 1604 werd de vesting Retranchement Cadsandria aangelegd en de soldaten werden in de gelegenheid gesteld om Hervormde diensten bij te wonen. Dit geschiedde aanvankelijk in een houten kerkje en de diensten werden verzorgd door predikanten uit de omgeving, totdat in 1623 een vaste predikant werd aangesteld.

Het houten kerkje bleek echter te klein en men wilde een meer definitief gebouw, waarvoor aanvankelijk echter de financiën ontbraken. Pas in 1653 begon men met de bouw en in 1654 werd de huidige kerk in gebruik genomen, aanvankelijk als garnizoenskerk, later dorpskerk voor het zich ontwikkelende dorp.

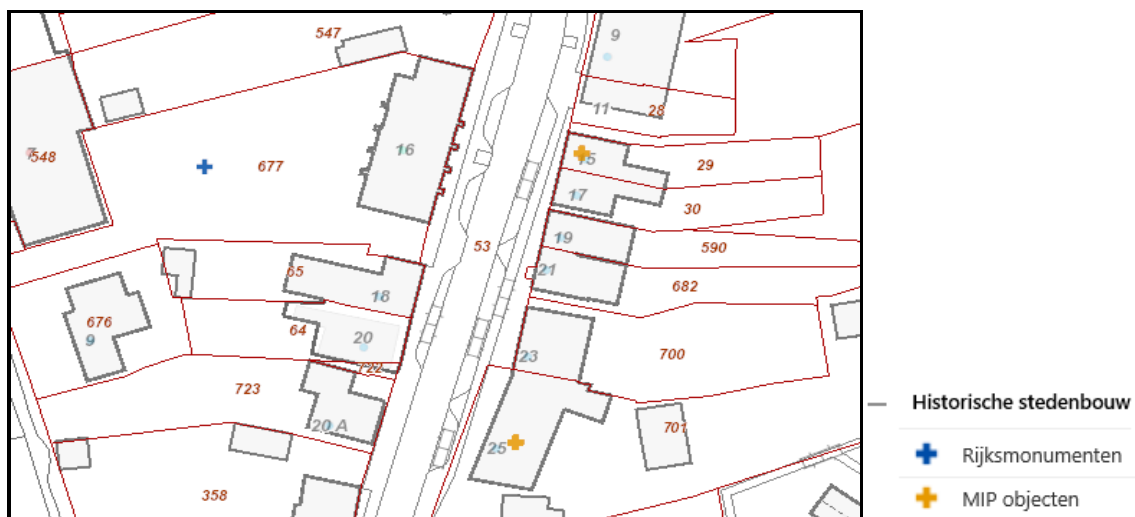
Het is een eenvoudig bakstenen zaalkerkje met rondbogige vensters en gedekt door een schilddak waarop zich in het midden een dakruitertje bevindt. Dit torentje werd vernieuwd in 1827 en bevat een klok die in 1756 gegoten werd door Johannes la Fort.

Omstreeks 1900 werd in het kerkje een vlakke zoldering aangebracht. De kerk werd uitwendig gerestaureerd in 1948 en 2009 en het interieur volgde in 1955. Dit interieur omvat een preekstoel uit 1630.

In 2014 werd het kerkje onttrokken aan de eredienst. In 2015 werd het overgedragen aan de stichting d'Ouwe Kerke die een sociaal-culturele invulling aan het gebouwtje heeft gegeven.' (Bron: www.wikidedia.nl)

De kerk is in 1972 ingeschreven in het Rijksregister en aangeduid als Rijksmonument, zie bijlage 1. Tevens is de kerk aangeduid als Cultuur Historisch Monument, zie bijlage 2.

In figuur 9, Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland, is het plangebied aangeduid als Rijksmonument. In de omgeving van het plangebied zijn nog twee MIP-objecten gelegen. Deze twee objecten zijn eveneens aangeduid in figuur 9.



Figuur 9: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland (Geoweb 2017)

De aanbouw zal aan de achterzijde van het perceel gerealiseerd worden en blijft bouwkundig en stedenbouwkundig ondergeschikt aan de kerk. De uitwendige vorm van de kerk wordt niet gewijzigd. De bouwstijl van het bijgebouw is passend bij de kerk en is ook als zodanig positief beoordeeld. De gewenste ontwikkeling resulteert niet in een aantasting van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of zijn omgeving.

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. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van toepassing

Archeologiebeleid

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Sluis archeologiebeleid vastgesteld. In 2017 is het archeologiebeleid 1^e herziening vastgesteld. De planlocatie is gelegen in de kern van Retranchement.

Retranchement wordt in het beleid als volgt omschreven:

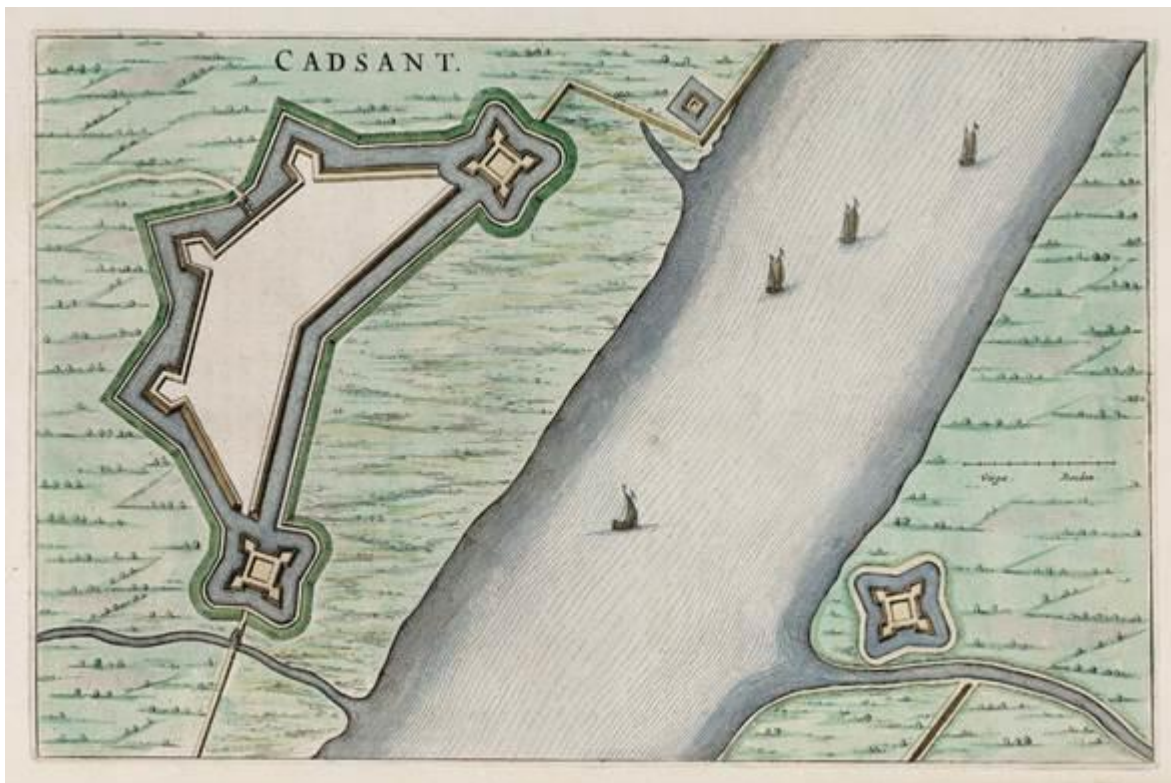
'Na de verovering van Cadzand door prins Maurits in 1604 werden enkele schansen opgeworpen ter verdediging van het Zwin. In 1622 werd begonnen met de bouw van het Retranchement, bestaande uit fort Oranje (in 1682 opgeruimd) en fort Nassau (oorspronkelijk Terhofstede uit 1587). Het had toen nog een onregelmatige vorm. Vóór 1648 kreeg het zijn huidige vorm met drie bastions. Aanvankelijk was het een militaire nederzetting die werd bewoond door soldaten en hun

gezinnen, maar al snel vestigden er zich ook burgers en kwamen er onder andere een plein, kerk en molen tot stand. In 1680 werd de vesting opgeheven, maar in 1794 werd Retranchement opnieuw in staat van verdediging gebracht. In dat zelfde jaar nog verloor Retranchement definitief zijn militaire functie.

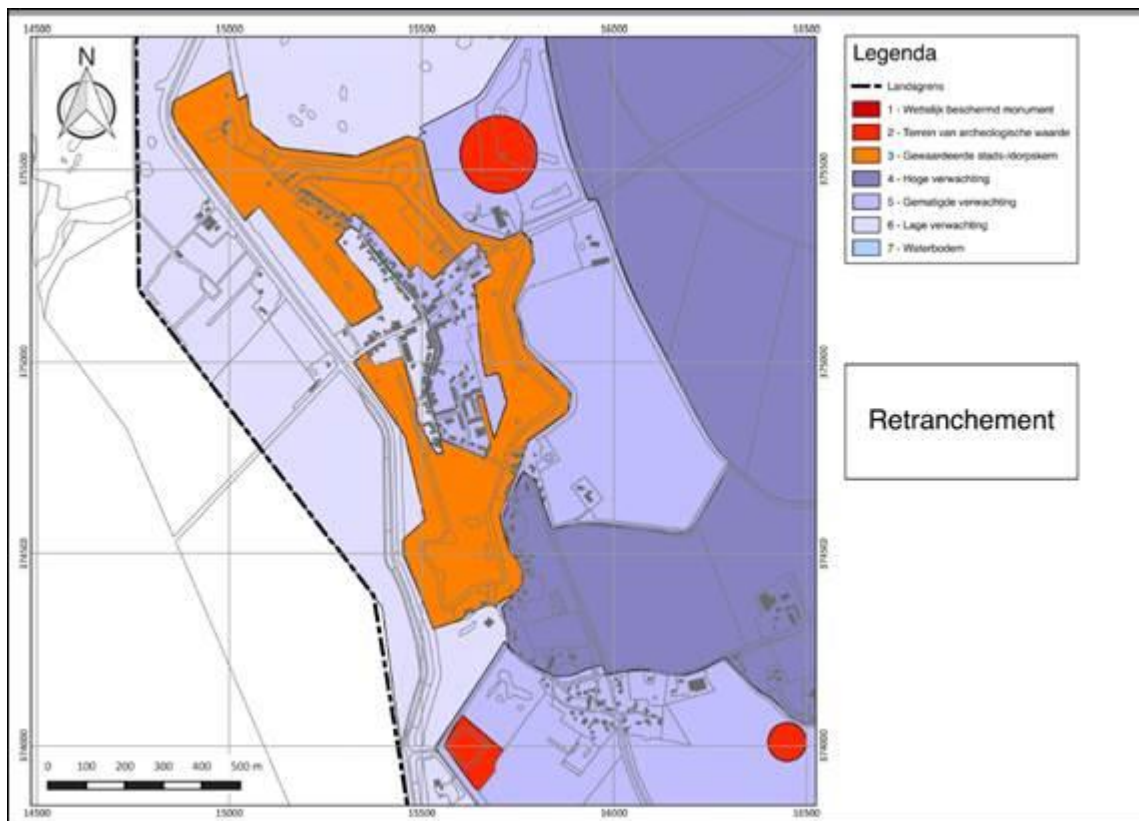
De bebouwing is langs enkele wegen geconcentreerd. Na de bedijking van de Willem-Leopoldpolder, ten westen en noorden van Retranchement, in 1873, werd een weg in zuidwestelijke richting (richting België) aangelegd. Verder ontwikkelde de bebouwing zich aan de bestaande wegen.

AMK-terrein 16782 betreft alleen de wallen van Retranchement. Binnen dit gebied liggen twee waarnemingen. Archis 2-Wnr. 37486 betreft de locatie van fort Nassau; wnr. 403873 (omnr. 19773) betreft een elektrische weerstandsmeting van de Slikpoort). Binnen de historische kern van 1830 is een waarneming bekend. Het betreft de vondst van zeven menselijke skeletten (wnr. 408343). De andere uitgevoerde onderzoeken zijn: omnr. 29006 (renovatie Contre Escarpe) en omnr. 28916 (onderzoek aan de Noordstraat; geen resultaat).

Besloten is om de huidige AMK-begrenzing (16782) over te nemen, met een aanvulling in het westen.



Figuur 10 Schematische voorstelling van Retranchement (kaart zuid-noord gericht). (Bron: Blaeu 1643)



Figuur 11: Uitsnede archeologiebeleid gemeente Sluis

Volgens het archeologiebeleid (figuur 11) is de planlocatie gelegen in een zone met een gematigde archeologische verwachting. Hiervoor geldt een vrijstelling tot 1000 m². De uitbreiding van het bouwvlak resulteert in een toename van maximaal 250 m². Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt in noordelijke richting via de Dorpsstraat naar de Markt. In zuidelijke richting verloopt de ontsluiting van de locatie via de Dorpsstraat naar Terhofstede. De locatie is gelegen in de kern van het dorp. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit klinkers en aan beide zijden van de weg is er een trottoir.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de aanbouw is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

De nieuw te realiseren aanbouw heeft een omvang van circa 175 m². De parkeernorm voor een verenigingsgebouw betreft 4,0 parkeerplaats per 100 m² bvo. Dit resulteert in $17/100 \times 4 = 7$ parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

Op de locatie zelf wordt op de achterzijde voldoende parkeergelegenheid aangelegd. Er is ruimte voor 12 parkeerplaatsen, waardoor de gestelde norm van 7 ruimschoots wordt behaald. De parkeerplaatsen zijn vanaf de Zwinstraat te bereiken. Er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

Het plangebied is reeds aangesloten op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De te realiseren aanbouw zal aansluiten op de bestaande voorzieningen. Er dienen geen grootschalige wijzigingen te worden doorgevoerd.

4. Milieuaspecten

4.1 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 aanbouw voor maatschappelijke doeleinden. In deze aanbouw zijn niet permanent, maar wel voor een periode langer dan twee uur, personen aanwezig.

Op basis van historische milieu-informatie van de gemeente Sluis wordt geconcludeerd dat het perceel aan de Dorpsstraat niet als verdacht staat aangemerkt. Volgens de zonering van de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "B2 Vooroorlogse kernen (Wonen)". Bodemonderzoek is niet noodzakelijk, wel dient grondafvoer te worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximumsnelheid van 30 km/uur. De locatie (Dorpsplein) bevindt zich in een zone waar een maximumsnelheid van 30 km/uur is toegestaan. Bovendien wordt de nieuwe aanbouw achter de reeds bestaande kerk gerealiseerd. De aanbouw zal ruimschoots voldoen aan de gestelde criteria van 48 dB(A). Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3 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 betekende 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 aanbouw is een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

4.4 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 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 aanbouw 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 kabels of leidingen gelegen.

4.5 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (bijvoorbeeld woningen) 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.

De nieuwe aanbouw wordt gerealiseerd in de omgeving van andere bedrijven en burgerwoningen. Ten westen van het plangebied is Zwinstraat 7 gelegen. Hier is bedrijvigheid toegestaan van categorie 1 en 2. In de VNG-uitgave wordt aangegeven dat een gemengd gebied een gebied is met een matige tot sterk functiemenging. Op basis hiervan wordt er van uitgegaan dat er sprake is van een gemengd gebied. In het gebied komen immers diverse functies samen, het gaat om de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Gemengd', 'Bedrijf', en 'Wonen'.

Conclusie

In dit geval bedraagt het afstandscriterium van bedrijven tot gevoelige functies 10 meter. De nieuwe aanbouw wordt op 20 meter van de bedrijfsbestemming gerealiseerd waarmee voldaan wordt aan de richtafstanden van de VNG.

5. Waterparagraaf

5.1 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 DOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid waterkering	
Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	
▪ Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. ▪ Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.	De uitbreiding omvat de bouw van een aanbouw voor de functie van dorpshuis. De aanbouw wordt gebouwd op de achterzijde van het perceel. De exacte uitbreiding is nog niet bekend. Dit zal duidelijk worden bij het indienen van de omgevingsvergunning bouw. Als de waterberging niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden dan dient op basis van de te bouwen m2 een bijdrage betaald te worden aan het waterbergingsfonds van de gemeente Sluis.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat en wateroverlast)	
▪ 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.	In de Dorpsstraat ligt een gescheiden rioolstelsel waarvan de hemelwaterriolering uitmondt in het uitwateringskanaal. Het dakoppervlak moet aansluiten op de HWA-riolering. Het vuilwaterafvoer kan op de bestaande afvoer van het kerkgebouw worden aangesloten.

Waterschapsubjecten	
Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrij verval- en/of persleidingen.	De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsubjecten.
Watervoorziening en wateraanvoer	
▪ Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. ▪ Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Niet van toepassing
Volksgesondheid (watergerelateerd)	
▪ Minimaliseren van risico op watergerelateerde ziekten en plagen. ▪ Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn niet aan de orde.
Bodemdaling	
Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen kunnen veroorzaken (met name in zettingsgevoelige gebieden).	De planlocatie is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.
Grondwateroverlast	
Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.

Kwaliteit oppervlaktewater	
▪ Behoud / realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. ▪ Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.
Kwaliteit grondwater	
Behoud/realisatie van een goede grondwater-kwaliteit.	Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.
Verdroging (natuur)	
Bescherming karakteristieke grondwater-afhankelijke ecologische waarden; Van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.
Onderhoud waterlopen	
Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	In het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.
Natte natuur	
Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.
Waterschapswegen	
Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	De huidige oprit aan de achterzijde van het perceel blijft behouden. Vanaf de Zwinstraat is het mogelijk om auto's te parkeren. De invulling heeft geen negatieve invloed op de omgeving.

6. Juridisch

6.1 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 maatschappelijke doeleinden Kleine Kernen Sluis. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

De huidige bestemmingen, dubbelbestemmingen en bouwaanduidingen blijven van toepassing. Het bouwvlak wordt uitgebreid. Tevens wordt de aanduiding 'horeca categorie 2a' op de verbeelding opgenomen.

6.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis. De regels zijn van belang met betrekking tot de te hanteren definities het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

7. 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. Een exploitatieplan / anterieure overeenkomst is pas aan de orde als de uitbreiding meer dan 1.000 m² vloeroppervlak bevat. Dit is niet het geval waardoor een exploitatieplan/ anterieure overeenkomst niet aan de orde is.

De kosten van de procedure worden via de legeskostenverordening doorberekend aan de initiatiefnemer. Daarnaast zal het risico op planschade (via overeenkomst of wederzijdse ondertekening brief) afgewenteld worden op initiatiefnemer.

Ten tijde van de plannen voor de uitbreiding van het Zwin hebben Provincie, gemeente en dorpsraad in gezamenlijkheid ook een dorpsvisie ontwikkeld. Deze dorpsvisie is door zowel Provinciale Staten als door de gemeenteraad vastgesteld. De Provincie heeft zowel schriftelijk als mondeling bevestigd dat hier ook een bedrag vanuit de begroting van de Zwinuitbreiding voor uitvoering van de dorpsvisie staat. Een deel van dit bedrag wordt ingezet voor de realisatie van dit plan, het gaat om een bedrag van € 300.000,-. Dit bedrag is taakstellend. Tevens is door de

gemeente Sluis een jaarlijkse exploitatiebijdrage toegezegd zoals deze nu ook wordt verstrekt aan het huidige dorpshuis in Retranchement. Met deze exploitatiebijdrage en opbrengsten van verhuur van ruimtes is de exploitatie van het dorpshuis kostendekkend.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

Na afronding van het vooroverleg zal het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende de ter inzage termijn kan eenieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad.

8.2 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.