

Bestemmingsplan

‘Dorpsstraat 9 en 11 Zuidzande’



Toelichting 'Dorpsstraat 9 en 11 Zuidzande'

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160



Versie: 2 november 2023

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.1714.bpdorpsstr911-VG01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
2.	Planologisch beleidskader	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid.....	7
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Sectorale aspecten	9
3.1	Natuur	9
3.2	Cultuurhistorie	10
3.3	Archeologie.....	11
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	12
3.5	Technische infrastructuur.....	12
3.6	Bodem	12
3.7	Geluid	12
3.8	Luchtkwaliteit.....	13
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Vormvrije mer.....	14
3.10	Omliggende functies	15
3.12	Watertabel.....	16
4.	Juridisch	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Verbeelding.....	18
4.3	Regels.....	18
5.	Economische uitvoerbaarheid	18
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	18
6.1	Conclusie.....	19

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Historisch bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 9 en 11 te Zuidzande is momenteel de bedrijfswoning en een voormalige slagerij gevestigd. Nummer 9 is daarbij in gebruik als bedrijfswoning en nummer 11 als voormalige slagerij. Initiatiefnemer wenst de bestaande bedrijfswoning van functie te wijzigen naar burgerwoning en de voormalige slagerij inpandig te verbouwen en eveneens te wijzigen naar burgerwoning.

Het perceel aan de Dorpsstraat is opgenomen in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis en heeft de bestemming Detailhandel, de dubbelbestemming Archeologie 1B, functieaanduiding bedrijfswoning en de bouwaanduiding bouwvlak met een maximale goothoogte van 6 meter. Om beide panden te mogen gebruiken als burgerwoning dient het bestemmingsplan te worden herzien.

De twee burgerwoningen kunnen worden gerealiseerd op basis van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Bij dit bestemmingsplan dient naast een verbeelding en regels een toelichting te worden opgesteld. In deze toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden.

Uit de toelichting zal blijken dat aan de voorwaarden voor wijziging voldaan kan worden en dat er daarom medewerking verleend kan worden aan het wijzigen van de bestemming Detailhandel naar Wonen.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Dorpsstraat 9 en 11 is kadastraal bekend (gedeeltelijk) als Oostburg, sectie EZ nummers 272 en 273. De percelen zijn gelegen in het centrum van Zuidzande tussen bestaande burgerwoningen. De woningen Dorpsstraat 7 en 13 grenzen aan het plangebied en zijn volledig aaneengebouwd. De percelen zijn aan de voorzijde gelegen tot het trottoir. De achterzijde van het perceel grenst aan een pad waarlangs je de via de achterzijde naar de Dorpsstraat kan rijden. Het totale perceel heeft een omvang van circa 451 m².



Figuur 2: Kadastrale kaart Dorpsstraat 9 en 11 Zuidzande (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de bestaande bedrijfswoning (nummer 9) om te zetten naar een burgerwoning en de bestaande winkel (nummer 11) inpandig te verbouwen en te bestemmen als burgerwoning. De bouwwerkzaamheden zullen inpandig plaatsvinden. De woningen dienen te voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. Met andere woorden overeenkomstig de regelgeving voor aaneengebouwde woningen.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaak 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 13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
---	---	---	--	---

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van het wijzigen van de bestaande bestemming Detailhandel naar Wonen en voorziet in een gewenste kwaliteitsverbetering binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstedelijking nu de extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande voormalige slagerij.

2.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie 2021

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

In de Provinciale Omgevingsvisie (POV) 2021 staat in hoofdstuk 2 'Uitstekend wonen en werken in Zeeland' o.a. dat *"...steeds meer vormen van vastgoed hun functie verliezen, zoals maatschappelijk vastgoed, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen."* Het onderhavige plan gaat uit van de transformatie (herbestemming) van een voormalig kantoorpand, een relatief groot gebouw, in één woning met atelier. Dit plan komt tegemoet aan c.q. is preventief op de bedreiging die volgt uit het verliezen van vastgoedfuncties als in de POV2021 bedoeld.

Uit de eerste inventarisatie, uitgevoerd door Rho in opdracht van de provincie Zeeland, blijkt dat binnen de in de gemeente Sluis geldende bestemmingsplannen voldoende ruimte aan bestaande plancapaciteit is om de bestaande slagerij te transformeren tot één woning. Door bij de uitvoering van het plan van aanpak Plancapaciteit, waarvoor de gemeenteraad inmiddels de bereidheid heeft uitgesproken, rekening te houden met dit plan wordt de door provincie bedoelde relatie geborgd.

In paragraaf 5 van het Plan van Aanpak Plancapaciteit Sluis wordt aangegeven dat invulling van leegstaand vastgoed binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu als kwalitatief gewenste woningbouw kan worden gezien. Hoewel de kern Zuidzande niet geldt als een centrumdorps woonmilieu maar als een landelijk woonmilieu geldt het omvormen van de bestaande slagerij naar woning en de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning als een kwalitatief gewenst plan dat voorziet in een specifieke behoefte. De detailhandelsfunctie zal worden opgeheven.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

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 detailhandel naar wonen binnen de kern. Deze omzetting past binnen de visie van kwalitatieve herstructurering en voldoet aan bovengenoemde aandachtspunten.

Ontwerp beleidskader Wonen

Het beleidsplan Wonen legt een bindende basis voor de uitvoering van de ambitie vanuit de gemeente Sluis. De gemeente Sluis heeft de ambitie om te groeien en een kwalitatief en kwantitatief evenwicht

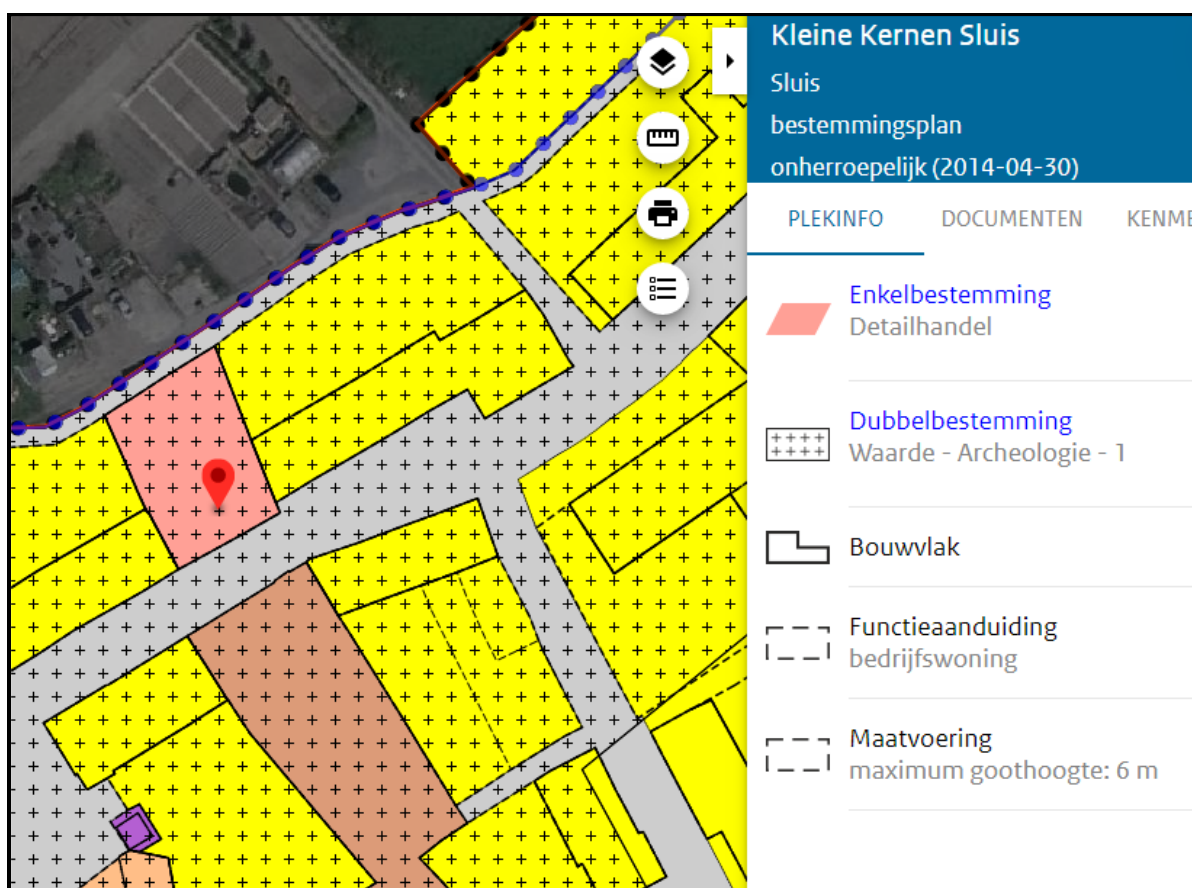
in de woningmarkt in 2040 te bewerkstelligen. Deze ambities staan geformuleerd in onder andere het Visiedocument Krachtig Verbonden en het Coalitieakkoord. Ook is de ambitie om te groeien opgenomen in de regiovisie Zeeuws-Vlaanderen en in de regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen.

Het voornemen in het beleidsplan wonen 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 Dorpsstraat 9-11 te Zuidzande.

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Dorpsstraat 9 en 11 Zuidzande

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 aangeduid met de enkelbestemming Detailhandel, de dubbelbestemming Archeologie 1, functieaanduiding bedrijfswoning en de bouwaanduiding bouwvlak met een maximale goothoogte van 6 meter.



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis, locatie Dorpsstraat 9 en 11

De twee burgerwoningen zijn niet op basis van het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis toegestaan. Dat betekent dat voor het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning en het omzetten van winkel naar burgerwoning een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

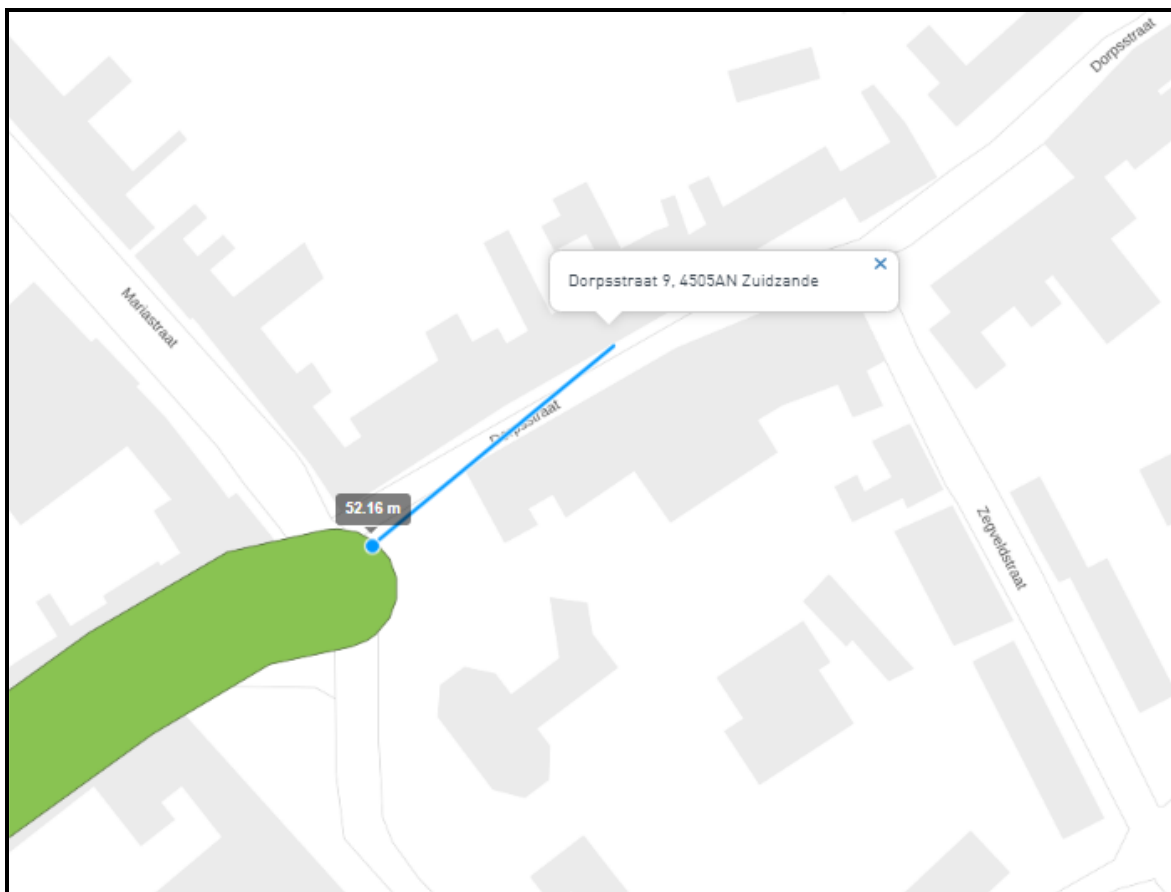
Het plangebied aan de Dorpsstraat 9 en 11 is gelegen in de bebouwde kom van Zuidzande en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura 2000 gebieden. Tevens zijn er binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied geen gebieden aangewezen die zijn gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland.

Gebiedsbescherming

Op circa 3,2 kilometer is het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied aanwezig, zijnde het Groote Gat. In relatie tot dit gebied en andere omliggende gebieden is berekend in hoeverre deze ontwikkeling effect op de instandhouding van deze gebieden.

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect nihil is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het de verbouwing voor de woning. Uit de berekening van de beoogde situatie van de oprichting van de extra woning blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil is en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en oprichting, zie bijlage 1.

Op circa 50 meter van het plangebied is bestaande natuur aanwezig (dijken/binnendijk nieuw). Voor ontwikkelingen binnen 100 meter van bestaande natuurgebieden dient te worden aangetoond dat het natuurgebied geen hinder ondervindt van de ontwikkeling. Deze afwegingszone is echter niet van toepassing op binnendijken. Tevens dient er niet te worden gesloopt of beplanting te worden verwijderd. Bestaande bebouwing wordt namelijk verbouwd. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor dit gebied of andere bestaande natuurgebieden.



Figuur 10: Uitsnede natuurnetwerk Zeeland

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.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode 15 maart tot 15 juli kan aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

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 Zuidzande. De omgeving wordt gekenmerkt door gemengd gebied, maar in overwegende mate door burgerwoningen. Een bestemmingswijziging naar twee 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.

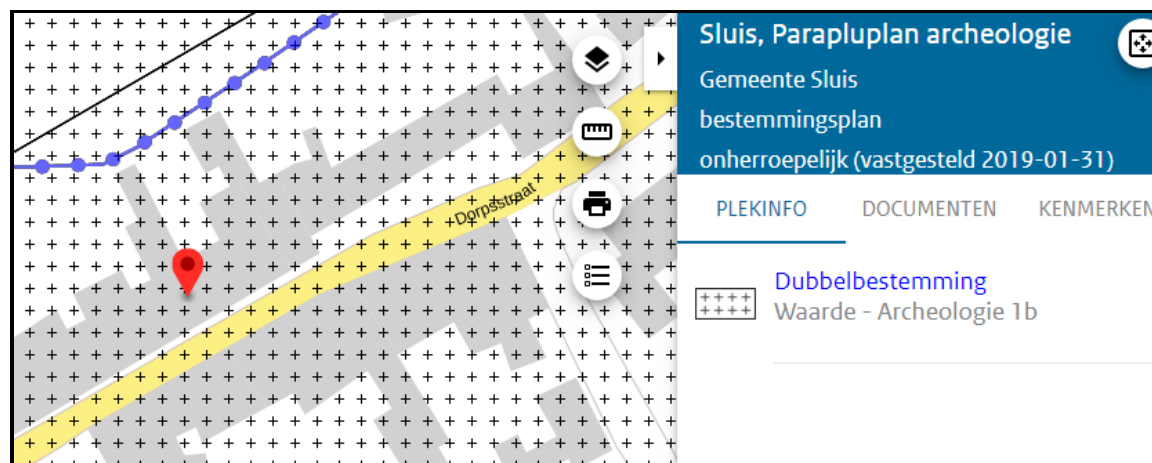
Binnen en rondom het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische monumenten aanwezig. De bestaande straat is gebouwd in de periode na de Tweede Wereldoorlog. De woningen zijn niet aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden.

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 is aangeduid met de bestemming Archeologie 1B. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 100 m².



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan archeologie, locatie Dorpsstraat 9 en 11 Zuidzande

De grondslag van deze bestemmingswijziging betreft de wijziging van de bestemming en niet het oprichten van gebouwen. Er worden geen nieuwe gebouwen gebouwd. In het geval er alsnog een aanvraag voor sloop en of nieuwbouw zou worden ingediend dan dient ten tijde van de beoordeling van de aanvraag opnieuw te worden beoordeeld of de vrijstellingsgrond wordt overschreden. Met betrekking tot deze bestemmingswijziging is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Dorpsstraat. De Dorpsstraat gaat in westelijke richting naar het centrum van Zuidzande en sluit aan op de doorgaande weg Oostburg/Cadzand. In oostelijke richting gaat de Dorpsstraat over in de Molenweg richting Nieuwvliet. De Dorpsstraat bestaat uit klinkers en aan beide zijden trottoir. Er is geen aparte baan voor fietsers.

Het plan leidt niet tot een significante toename van verkeersbewegingen. De huidige locatie is bestemd met de bestemming Detailhandel. Binnen deze bestemming zijn veel verkeersbewegingen mogelijk, bovendien kan hier ook sprake zijn van zwaarder transport zoals grotere bestelbussen en vrachtwagens. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het omzetten van de bestemming van detailhandel naar wonen 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 Dorpsstraat.

Op basis van de Parapluherziening parkeren gemeente Sluis (vastgesteld op 23 september 2021) zijn voor een woning tussen/hoek 2.0 parkeerplaatsen noodzakelijk. De huidige bestemming is detailhandel met de functie arbeidsintensief en bezoekersextensief (werkplaats) en heeft derhalve een parkeernorm van 2,35 per 100m² BVO. Conform artikel 3d van de regels is het niet nodig te voorzien in extra parkeergelegenheid als de parkeerbehoefte met maximaal 2.0 zou toenemen in geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand. Hiervan is in dit geval sprake. Het voorzien in extra parkeergelegenheid is dan conform het parkeerbeleid van de gemeente Sluis niet noodzakelijk.

3.5 Technische infrastructuur

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

3.6 Bodem

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

Ter onderbouwing van de bestemmingswijziging van Detailhandel naar Wonen is historisch bodemonderzoek uitgevoerd door Abo-Colsen te Hulst. Geconcludeerd wordt dat de resultaten van het historisch vooronderzoek geen belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

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

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB volgens de Wet geluidhinder als maximaal aanvaardbare waarde. Gelet op deze relatief lage verkeersintensiteit, de lage maximumsnelheid, de wat 'slingerende' weg die niet overzichtelijk is en er vaak auto's aan een zijde staan geparkeerd staan zal de voorkeursgrenswaarde niet worden 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 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 betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De bouw van de woning 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. Voor de renovatie/bouw van twee 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 daarom 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 een herbestemming van een bedrijfspand tot twee burgerwoningen. In het Besluit m.e.r. is geen ondergrens opgenomen, maar er moet wel sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject. Ook daarvan is geen definitie beschikbaar. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke impact die het plan heeft ten opzichte van de omgeving. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie en aangegebouwd tussen bestaande burgerwoningen. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. 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 Dorpsstraat (oneven nummers) zijn enkel aangegebouwde burgerwoningen aanwezig. Aan de overzijde van het projectgebied ligt een pand met een maatschappelijke bestemming. De afstand tot het pand bedraagt circa 10 meter. Het pand staat momenteel leeg en heeft geen directe functie. Naar verwachting wordt hier het nieuwe dorpshuis in gevestigd. Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een richtafstand van 30 meter. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreefd, is het mogelijk om een richtafstand in te korten. In dat geval geldt de afstand van 10 meter. Gezien de afstand tot de omliggende gebouwen, tevens gelegen in centrumgebied, wordt voldaan aan de richtafstanden uit VNG-handreiking.

3.12 Watertabel

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

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Het plan bestaat uit het omzetten van de bestemming en betreft een inpandige verbouwing. Op de achterzijde van het perceel zal Realisatie van waterberging is niet aan de orde</i>
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Hemelwaterafvoer zal worden aangesloten op de hemelwaterafvoer. Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken 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>Nvt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Nvt.</i>

Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Er zijn geen sloten gelegen aan of rondom het plangebied.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) 1. in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> 3 na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> 4 na realisatie: parkeren <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 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 woningen binnen de bebouwde kom van Zuidzande. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' en de aanduiding bouwvlak, bouwaanduiding aangegebouwd met een maximale goothoogte van 6 meter. Op het gehele plangebied wordt de dubbelbestemming 'Archeologie 1B' opgenomen.

4.3 Regels

De regels beschrijven de regeling voor woondoeleinden. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

In onderhavige geval is er sprake van een bestemmingswijziging en het ombouwen van de winkel naar een woning. Er is geen sprake van afbraak en nieuwbouw waardoor er geen sprake is van een aangewezen bouwplan en verplicht kostenverhaal.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan de vooroverlegpartners toegezonden. De opmerkingen van de vooroverlegpartners werden vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens overeenkomstig de wettelijke procedure zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter inzage gelegd en er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 2 november 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld. In

het kader van de beroepsprocedure wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom voor zes weken ter inzage gelegd.

6.1 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.