

Bestemmingsplan

Kapelleweg 1 te Nieuwvliet
Gemeente Sluis

Toelichting



Van dierenpension “De Kapelle” tot vakantiewoningen
voor zorgbehoevenden “De Kapelle hof”

Bestemmingsplan

Kapelleweg 1 te Nieuwvliet

Gemeente Sluis

Toelichting



Berlikum, donderdag 15 december 2016

Architect:

Jouke Daane, Studio voor architectuur en bouwtechniek

Wiersterdyk 6

9041 VL Berlikum

In opdracht van:

Dhr. A. van der Lee en

Mevr. P.C. van der Lee-Gentenaar

Kapelleweg 1

4504 PC Nieuwvliet

Beknopte beschrijving:

Toelichting op bestemmingsplan Kapelleweg 1 ten behoeve van de beoogde functiewijziging naar Wonen met ondergeschikte zorgrecreatieve voorzieningen (nieuwe economische drager: NED) en mantelzorg voor het huidige dierenpension 'De Kapelle', gelegen aan de Kapelleweg 1 te Nieuwvliet.

Inhoud toelichting

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding voor wijziging bestemmingsplan	5
1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.3 Bestemmingswijziging	8
2. Planbeschrijving.....	9
2.1 Ligging projectgebied	9
2.2 Ruimtelijke en functionele opzet, bestaande toestand	10
2.3 Ruimtelijke en functionele opzet, nieuwe toestand	12
3. Beleid	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Vigerend beleid rijk, provincie, regio	15
3.2.1 Rijksbeleid.....	15
3.2.2 Provinciaal beleid	16
3.2.3 Regiobeleid	23
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Sluis Toekomstvisie, Samen Goed	24
3.3.2 Structuurvisie Sluis ‘Goed Leven’	25
3.3.3 ‘Krachtig verbonden’ Visiedocument 2016-2020.....	25
4. Ruimtelijke aspecten	28
4.1 Landschappelijk	28
4.2 Verkeer	28
4.3 Archeologie.....	28
4.3.1 Cultuurhistorie.....	28
4.3.2 Archeologische historie	29
4.4 Flora en Fauna	31
4.5 Natuurbeschermingswet	32
5. Milieuaspecten	34
5.1 Watertoets	34
5.2 Geluid	34
5.3 Bodem	35
5.4 Luchtkwaliteit	36
5.5 Externe veiligheid	36
5.6 Geur en stof.....	37
5.7 Algemeen.....	37
6. Belemmerende factoren	38
6.1 Kabels en leidingen.....	38

6.2 Privaatrecht	38
7. Uitvoerbaarheid	39
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	39
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
9. Conclusie	40
10. Bijlagen	41

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor wijziging bestemmingsplan

Deze toelichting heeft betrekking op de beoogde wijziging van de huidige bestemming voor dierenpension 'De Kapelle' gelegen aan de Kapelleweg 1 te Nieuwvliet. Het dierenpension beschikt volgens het bestemmingsplan Buitengebied Sluis, 2^e herziening uit 2015 momenteel over de bestemming 'Bedrijf'. De activiteiten van het dierenpension worden in de toekomst gestaakt en binnen de bestaande bebouwing zal een tweetal units voor verblijfsrecreatie worden gerealiseerd, hierna te noemen: "Het werk". Deze units zijn volledig toegesneden op mensen met een zorgbehoefte. Eén van de units zal tijdelijk worden gebruikt als mantelzorgwoning. De huidige bedrijfswoning met bijgebouw wordt omgezet naar een burgerwoning met bijgebouw. Het voorgenomen gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling zal een functiewijziging plaatsvinden waarbij de huidige bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonbestemming. De beoogde functiewijziging sluit aan op de gemeentelijke visie van het buitengebied en ligt in de lijn van het ruimtelijk beleid van de Provincie Zeeland.



Afb. 1 Bovenaanzicht dierenpension 'De Kapelle' (2005)

Aanleiding tot het realiseren van deze plannen is het verzoek van de ouders van de eigenaar, die niet langer zelfstandig kunnen wonen en mantelzorg behoeven.

Uitleg mantelzorg: mantelzorg is intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Gezien de afstand (de ouders woonden in Utrecht) was dat niet mogelijk en is in de buurt van de eigenaar de mogelijkheid tot mantelzorg gecreëerd.

Het bouwen van een mantelzorgverblijf in het bestaande gebouw van het dierenpension betekende dat het volume aan opvangcapaciteit voor honden met de helft is afgenomen. Hiermee wordt het in de toekomst onmogelijk om voldoende inkomen te genereren. Tevens zag de eigenaar met de komst van een nieuw dierenpension, net over de grens bij Maldegem, zijn omzet in 2015 al dalen met ruim 20%.

De verwachting is dat, met een krimpende bevolking en meer mensen die opvang van huisdieren 'erbij doen', de omzet verder onder druk zal komen te staan. De verwachting is dat de units voor verblijfsrecreatie in de toekomst voldoende inkomen zullen waarborgen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ten behoeve van de wens van de initiatiefnemer om de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'dierenpension' te wijzigen, is op 25-09-2015 een principe-aanvraag bij de gemeente ingediend. Op 10 februari 2016 en 1 juni 2016 heeft de gemeente Sluis middels een principebesluit op deze aanvraag gereageerd.

Voor de reactie van de gemeente zie bijlage I en II.

In deze brief staat o.a. het volgende:

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sluis, 2^e herziening, vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis d.d. 28 mei 2015, geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming Bedrijf. Op basis van artikel 12 lid 6.1 van genoemd bestemmingsplan kunnen Burgemeester en wethouders, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen. Binnen de bestemming Wonen is het rechtstreeks mogelijk om maximaal 3 kamers ten behoeve van logies met ontbijt per woning aan te bieden. Het aanbieden van overnachtingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan indien er op het betreffende perceel gewoond wordt en er sprake is van een planologische samenhang tussen de woning en de logiesfunctie.

In haar brief d.d. 1 juni 2016 (bijlage II), geeft de gemeente aan dat, in tegenstelling tot de brief van 1 februari, verblijfsrecreatie in (voormalige) bedrijfsgebouwen niet is toegestaan. Als gevolg daarvan verzoeken wij u om een wijziging van de bestemming middels een bestemmingsplanprocedure. Dit op grond van het feit dat de gemeente saneren van bedrijvenbestemming in het buitengebied als een gewenste ontwikkeling ziet. Onderstaand plan voorziet in een investering in de ruimtelijke kwaliteit, door de gevels van het bestaande gebouw te voorzien van zwart gecoate potdekseldelen. In de bestaande situatie is al ruimschoots erfbeplanting aanwezig.

De gemeente ziet de realisatie van 2 verblijfsrecreatieve appartementen, toegesneden op zorg, in dit geval als een goede kostendrager voor het saneren van de bedrijfsbestemming.

Het initiatief is kleinschalig van aard en levert een bijdrage aan hergebruik van een bedrijfsgebouw in het landelijk gebied. Bovendien is er ten opzichte van de huidige bedrijfsactiviteiten geen sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Aan het initiatief kan daarom op basis van het Omgevingsplan Zeeland (provinciaal beleid) medewerking verleend worden.



Afb. 2 Bestemmingsplankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Bestemmingswijziging

Het oprichten van verblijfsrecreatie binnen een woonbestemming als Nieuwe Economische Drager is niet direct toegestaan. In de regels van het Bestemmingsplan Buitengebied Sluis 2^e herziening is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het onder voorwaarden realiseren van verblijfsrecreatie voor maximaal 5 eenheden bij een woonbestemming. De ruimtelijke uitstraling en de perceel grootte van het huidige dierenpension zijn vergelijkbaar met dat van een agrarisch bedrijf. Aangezien de aanwezige oppervlakte aan bijgebouwen van oudsher echter meer dan 250m² bedraagt, kan geen gebruik van de bestaande afwijkingsbevoegdheid worden gemaakt. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve geen omgevingsvergunning aangevraagd, maar is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Aan de beoogde kan medewerking worden verleend door middel van een bestemmingsplanwijziging op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis' en 'Buitengebied Sluis 2^e herziening'. Hiermee kan de huidige bestemming 'Bedrijf- dierenpension' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met als aanduiding 'specifieke vorm van wonen-verblijfsrecreatie'.

De vloeroppervlakte ten behoeve van de economische nevenactiviteiten (verblijfsrecreatie) op de planlocatie mag in de nieuwe situatie ten hoogste de bestaande bebouwingsoppervlakte bedragen. Tevens is in de gebruiksregels opgenomen dat binnen het bestaande bijgebouw maximaal één unit voor het ontvangen of verlenen van mantelzorg is toegestaan.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Sluis, hemelsbreed ca. 2 km ten westen van Nieuwvliet en ca. 0,5 km ten zuiden van Nieuwvliet-Bad. De Kapelleweg is een verkeersluwe weg, die een verbinding vormt tussen de St. Jansdijk en de Knokkertweg. Aan weerszijden van de weg bevinden zich agrarische gronden, die het projectgebied geheel omsluiten.



Afb. 3 Ligging projectgebied



Afb. 4 Aanzicht vanuit het noord-oosten

2.2 Ruimtelijke en functionele opzet, bestaande toestand

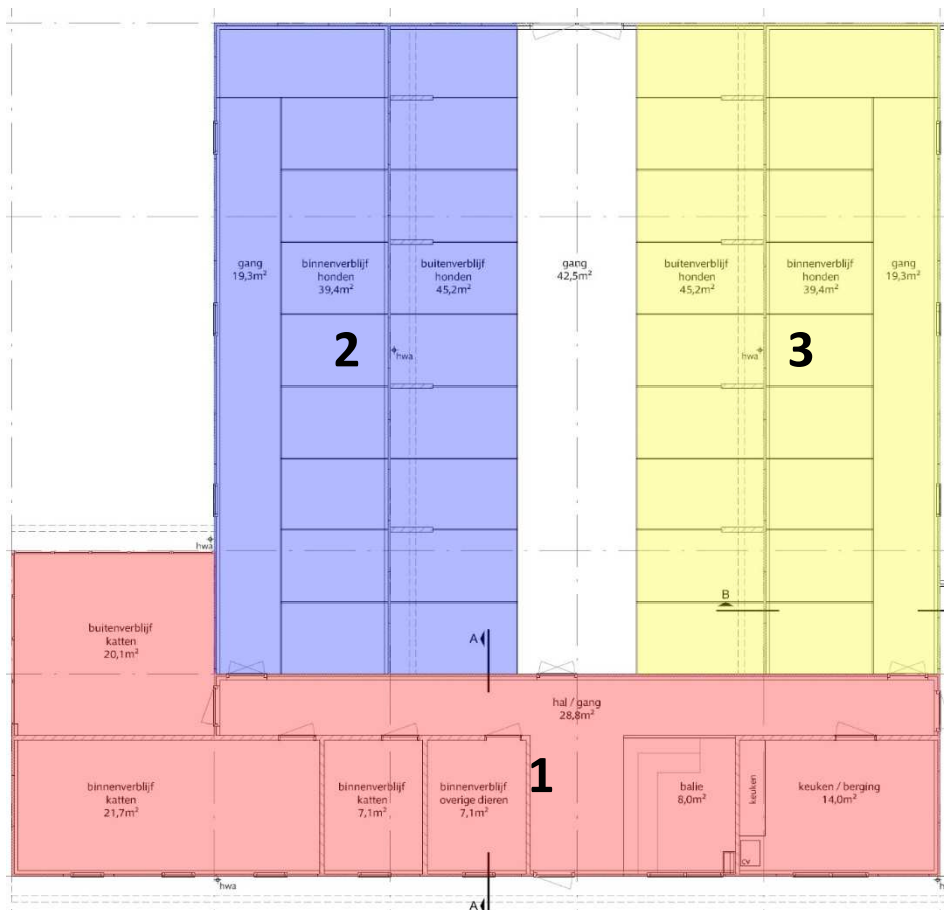
Het dierenpension vormt een onlosmakelijk geheel met de rest van de bebouwing op het perceel. De eigenaren, initiatiefnemers en opdrachtgever wonen in de woning, die tegen het dierenpension aan is gelegen. De locatie heeft een ruim erf aan de voorzijde, met voldoende parkeergelegenheid. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend onder gemeente Oostburg, Sectie V nummer 761, groot 20 are en 33 centiare, Sectie V nummer 762, groot 8 are en 95 centiare en Sectie V nummer 961, groot 37 are, gelegen in de Gemeente Sluis. Zie bijlage III, kadastrale kaart.

Het dierenpension bestaat uit drie bouwvolumes die samen een U vormen. De buitenwanden zijn opgetrokken uit geïsoleerde stalen sandwich panelen, opgebouwd op een borstwering bestaande uit gewapende betonsteen elementen. Binnenwanden zijn opgetrokken uit kalkzandsteen. Het gehele pand is gefundeerd op een vierkante, gewapend betonnen funderingsplaat met randbalk. De voorgevel van het pand is op het noord-noord westen georiënteerd en het dierenpension is aan deze zijde middels een garage en een poort verbonden met het woonhuis, dat zich aan de westzijde van het pension bevindt.

De bouwmassa is voorzien van een lessenaar dak, tevens bestaande uit geïsoleerde stalen sandwich panelen, echter in een trapezoïde profiel uitvoering. Aan de voorzijde loopt deze af naar de straatkant. Beide vleugels van het gebouw wateren af richting de binnenplaats en zijn aangesloten op de gescheiden hemelwaterafvoer. De buitenverblijven van de honden wateren af op het riool. De naastgelegen garage watert af op de daarvoor speciaal aangelegde hemelwaterafvoer.



Afb. 5 Verbinding tussen woning en dierenpension



Afb. 6 Bouwvolumes bestaande situatie

De indeling van het dierenpension is als volgt:

In het volume aan de straatzijde (1) bevindt zich de voordeur. Door de voordeur komt men in de ontvangstruimte met receptiebalie. Links liggen de kattenverblijven met twee kleine binnen verblijven, één groot binnen verblijf en een buitenverblijf (het uitspringende deel van het gebouw aan de voorzijde). Rechts van de ontvangstruimte bevinden zich een keuken/opslagruimte en een toegang tot de carport. Haaks op dit volume staan de twee andere volumes (2 en 3), die de binnen- en buitenverblijven van de honden vormen. Volume 3 grenst aan de garage van de eigenaar/bewoners. Zie bijlage IV.

Behalve bebouwing ten behoeve van het dierenpension is op de locatie tevens een bedrijfswoning met bijgebouw aanwezig.

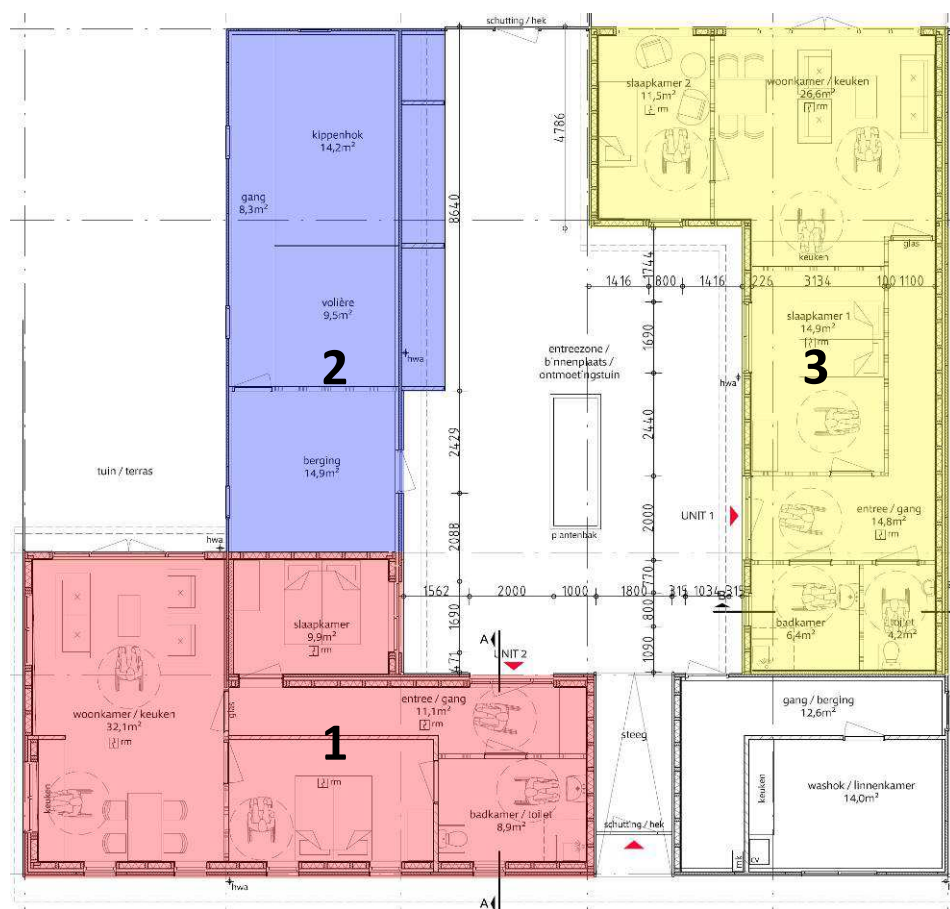
2.3 Ruimtelijke en functionele opzet, nieuwe toestand

In de verbouwingsplannen is volume 3 van het dierenpension verbouwd tot zorgwoning. Deze ruimte is vanaf juni 2016 in gebruik als mantelzorgverblijf voor de ouders van de eigenaar. Om het bestaande gebruik te legaliseren en tevens te voorzien in een toekomstige kostendrager, is de initiatiefnemer voornemens om binnen de bestaande bebouwing een tweetal recreatieve zorgunits te realiseren. Een van de units is in eerste instantie in gebruik als mantelzorgwoning. Na het beëindigen van de mantelzorgfunctie zal deze unit eveneens als zorgrecreatieverblijf worden gebruikt. De zorgrecreatieve units worden niet permanent bewoond.

De voorzijde van het bestaande dierenpension (volume 1 in bestaande situatie) wordt voorzien van een steeg, met een af te sluiten poort, zodat de binnenplaats vanaf de straatzijde te bereiken is. Vanuit de besloten binnenplaats wordt de toegang tot de verblijfsrecreatieve units links en rechts mogelijk gemaakt.

De tweede unit wordt gerealiseerd aan de linker voorzijde van volume 1 van het dierenpension. Dit is de huidige ontvangstruimte/receptiebalie, de kattenverblijven en een klein deel van de hondenverblijven (volume 2). Beide zijn volledig toegankelijk en ingericht voor mensen met een zorgbehoefte en/of fysieke beperkingen. De rest van volume 2 voorziet in een fietsenberging en enkele dierenverblijven voor vogels en/of konijnen.

De ruimte rechts van de te realiseren steeg blijft identiek aan de bestaande situatie en voorziet in een mogelijkheid om in de bestaande keuken wasmachines te plaatsen en een linnenkamer te realiseren, ten behoeve van het maken van ontbijt en als strijk- en wasruimte. Zie bijlage V.



Afb. 7 Bouwvolumes nieuwe situatie

Voor de directe omgeving is de fysieke impact van de verbouwing gering, aangezien de bestaande contouren van het dierenpension behouden blijven. De visuele impact van de verbouwing is o.i. tevens beperkt, omdat het ingetogen en besloten karakter naar de straatzijde intact blijft en de nieuwe gevelbekleding, zwart gecoate potdekseldelen, voor een authentiek en herkenbaar beeld uit de omgeving zorgt. De kozijnen in deze gevel worden gehandhaafd en de borstwering wordt voorzien van steen strips, zodat een nette metselwerk plint ontstaat. Op deze manier wordt de suggestie gewekt, dat zich naast de woning een ruime schuur bevindt, zoals deze in de omgeving veelvuldig voorkomt.



Afb. 8 Impressie van de te realiseren voorgevel



Afb. 9 Impressie van de te realiseren zij- en achtergevel



Afb. 10 Impressie van de te realiseren achtergevel

De omliggende kenmerkende Zeeuws Vlaamse beplanting zal behouden blijven en verder worden uitgebreid, zodat voor de gasten een mooie groene landschappelijke tuin ontstaat. Rondom het terrein heeft de eigenaar/opdrachtgever in samenspraak met Zeeuws Landschapsbeheer een Zeeuwse haag aangeplant, die voor meer privacy moet gaan zorgen, het landschap zal verfraaien en een bijdrage zal leveren aan de verhoging van de diversiteit aan flora en fauna.

3. Beleid

3.1 Inleiding

De eigenaar/opdrachtgever is voornemens het dierenpension te verbouwen tot twee units voor tijdelijk verblijf in recreatieve zin. De opdrachtgever woont op hetzelfde perceel en voldoet daarmee aan de wettelijke eis in dezen. Vooralsnog zal één van de units in gebruik zijn als mantelzorgverblijf.

3.2 Vigerend beleid rijk, provincie, regio

3.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteit Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Provincies en gemeenten zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en krijgen daarom in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren. Met de SVIR als basis geeft de Rijksoverheid provincies en gemeenten tot 2028 de bevoegdheid om drie rijksdoelen te realiseren:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Om die doelen te bereiken richt de Rijksoverheid zich op onderwerpen van nationaal belang, waarmee ze aangeeft waarvoor ze verantwoordelijk is en waarop ze resultaten wil boeken:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost-Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee. De gemeente Sluis, en daarmee het plangebied, valt binnen de regio Zuidwestelijke Delta. De deelaspectivering voor deze regio richt zich vanuit de SVIR vooral op waterveiligheid en waterkwaliteit.

Toetsing aan het beleid:

Het onderhavige bestemmingsplan is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal en op het niveau van deelgebied Zuidwestelijke Delta geen belangen in het geding zijn. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsstukken, waar voorliggend plan aan getoetst wordt.

3.2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018.

In het Omgevingsplan is het beleid van de provincie Zeeland op het gebied van ruimte, milieu, natuur en water verwoord. Het Omgevingsplan is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, gedurende zes jaar van kracht. De bijzondere positie en potenties van Zeeland, de kenmerken en de onderscheidende karakteristiek geven een sterk concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat op het gebied van wonen, bedrijvigheid en recreatie. Het verder versterken hiervan vraagt om het doorzetten van bijpassende ontwikkelingen en geeft nieuwe uitdagende kansen.

Wonen in landelijk gebied.

De positie en de functie van het landelijk gebied veranderen. De woonfunctie kan een bijdrage leveren aan dit veranderingsproces, doordat bijvoorbeeld voormalige boerderijen worden hergebruikt als woning. Daarnaast kunnen woningen worden gebruikt als kostendrager bij het oplossen van problemen en/of het stimuleren van gewenste ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op deze manier kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt worden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven of worden versterkt.

De Provincie ziet verschillende mogelijkheden om een woonfunctie in het landelijk gebied te realiseren. Hierbij worden drie principes onderscheiden:

1. Het benutten van bestaande bebouwing (rood voor rood);
2. Ruimte voor ruimte;
3. Nieuwe bebouwing (rood voor groen).

Het benutten van bestaande bebouwing; 'rood voor rood'.

1. Onder deze categorie vallen de mogelijkheden voor verbetering, uitbreiding en verplaatsing van bestaande individuele burgerwoningen en het benutten van cultuurhistorisch waardevolle, - te weten categorie A en B uit provinciale inventarisatie -, agrarische bebouwing in het landelijk gebied alsmede overige waardevolle bebouwing, waaronder ook bestaande buitenplaatsen. In geval van hergebruik of sanering van niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt de 'ruimte voor ruimte' regeling.

In het Omgevingsplan Zeeland en de Verordening Ruimte staat het 'ruimte voor ruimte' beleid als volgt omschreven:

Een eenvoudige vorm van 'ruimte voor ruimte' is het uitruilen van ontwikkelingsmogelijkheden. Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een nieuwe locatie of het uitbreiden van bebouwing in het buitengebied ten behoeve van het vergroten van een nieuwe economische drager waarvoor elders bebouwing wordt gesaneerd. Van gemeenten wordt verwacht dat zij de mogelijkheden die het Omgevingsplan hiervoor biedt uitwerken in hun eigen beleid. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ongewenste of in onbruik geraakte objecten in het buitengebied te saneren in ruil voor planologische ontwikkelingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een woon- of recreatieve functie.

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

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

- uit een financiële onderbouwing blijkt dat onvoldoende kostendragers kunnen worden gegenereerd voor de sloop van het betreffende object en
- dit aantoonbare meerwaarde oplevert voor het landschap.
- Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Onder cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt verstaan:
 - Categorie A bebouwing uit de inventarisatie historische boerderijen, deze mag niet gesloopt worden;
 - Categorie B bebouwing uit de inventarisatie historische boerderijen, deze mag in principe niet gesloopt worden. Maatwerk is mogelijk. Om in aanmerking te komen voor maatwerk zal door initiatiefnemer aangetoond moeten worden dat behoud van het bestaande object niet mogelijk is.
- Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd.

Toetsing aan het beleid:

Het dierenpension is begin jaren negentig gebouwd en uitgebreid in 2002. De cultuurhistorische waarde van het gebouw is nihil. Door het stalen aanzien van de sandwichpanelen te vervangen door houten potdekseldelen, de gewapende betonsteenelementen te bekleden met steenstrips en het dakaanzicht te vervangen door (metalen) dakpanplaten, levert het werk een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op en versterkt daarmee de landelijke waarde van de omgeving. Door de beëindiging van een dierenhouderij (dierenpension) wordt de ruimtelijke en milieukundige situatie ter plaatse verbeterd. De realisatie van twee verblijfsrecreatieve appartementen is in dit geval in het kader van het beleid omtrent Nieuwe Economische Dragereen goede kostendrager voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming.



Afb. 11 Huidige aanzicht van het dierenpension.



Afb. 12 Impressie van het te realiseren aanzicht.



Afb. 13 Impressie van het dakaanzicht

Het principe van verevening.

Met het principe van verevening heeft de Provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving. De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking. In deze provinciale handreiking is aangegeven dat bij initiatieven waarbij sprake is van verevening in de omgevingskwaliteit een drempel is ingebouwd. Indien initiatieven onder deze drempel blijven is een nadere invulling van het vereveningsprincipe niet noodzakelijk. De drempel wordt niet overschreden wanneer de toename van het bebouwd volume lager is dan 400 m³.

Toetsing aan het beleid:

Het bebouwd volume neemt niet toe, daarom is het vereveningsprincipe bij het onderhavige bouwplan niet van toepassing.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ)

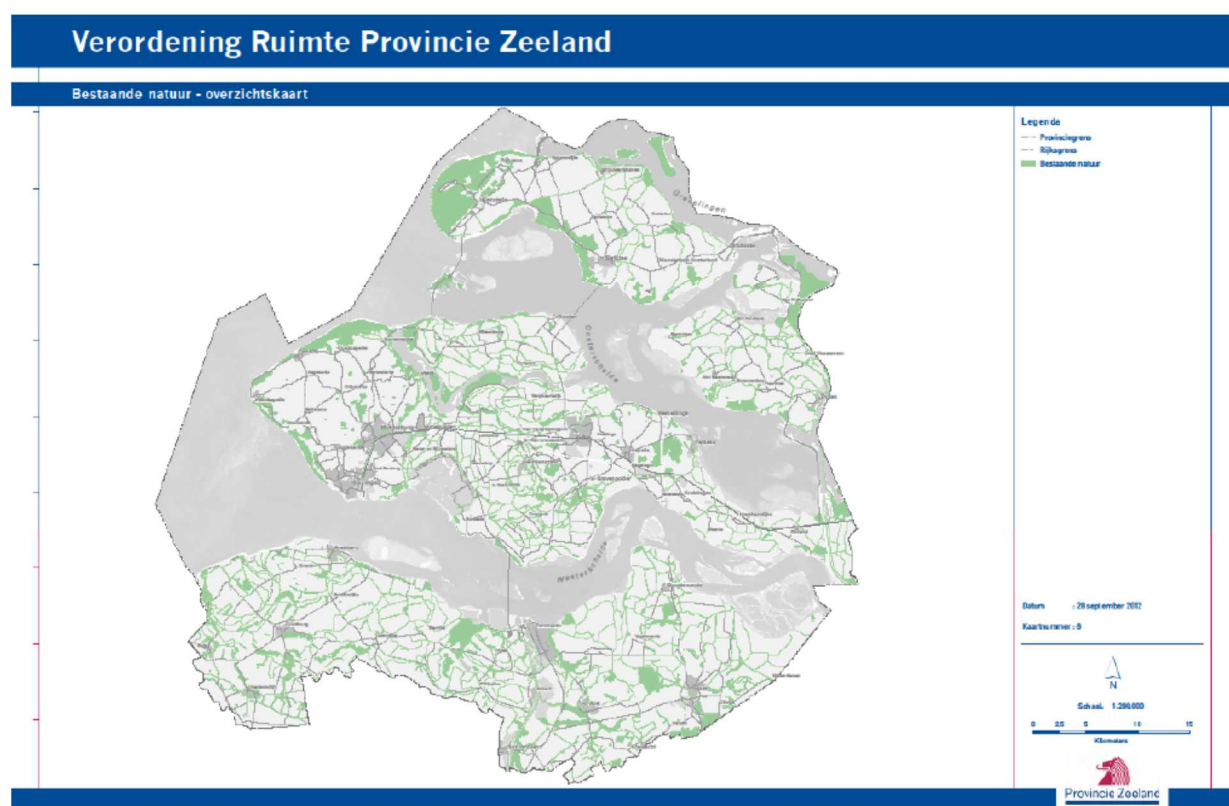
De Provincie Zeeland heeft op 28 september 2012 de VRPZ bekrachtigd. Met deze verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Onderstaande twee artikelen kunnen van toepassing zijn op het werk.

Artikel 2.12 Bestaande Natuur

1. In een bestemmingsplan wordt voor de op kaart 8, behorende bij deze verordening, aangegeven gebieden met de aanduiding Bestaande natuur, primair de bestemming Natuur, Bos, Beschermde of Waardevolle dijk aangewezen.
2. Bestaand gebruik en bestaande bebouwing mogen positief worden bestemd.

Artikel 2.13 Agrarisch gebied van ecologische betekenis

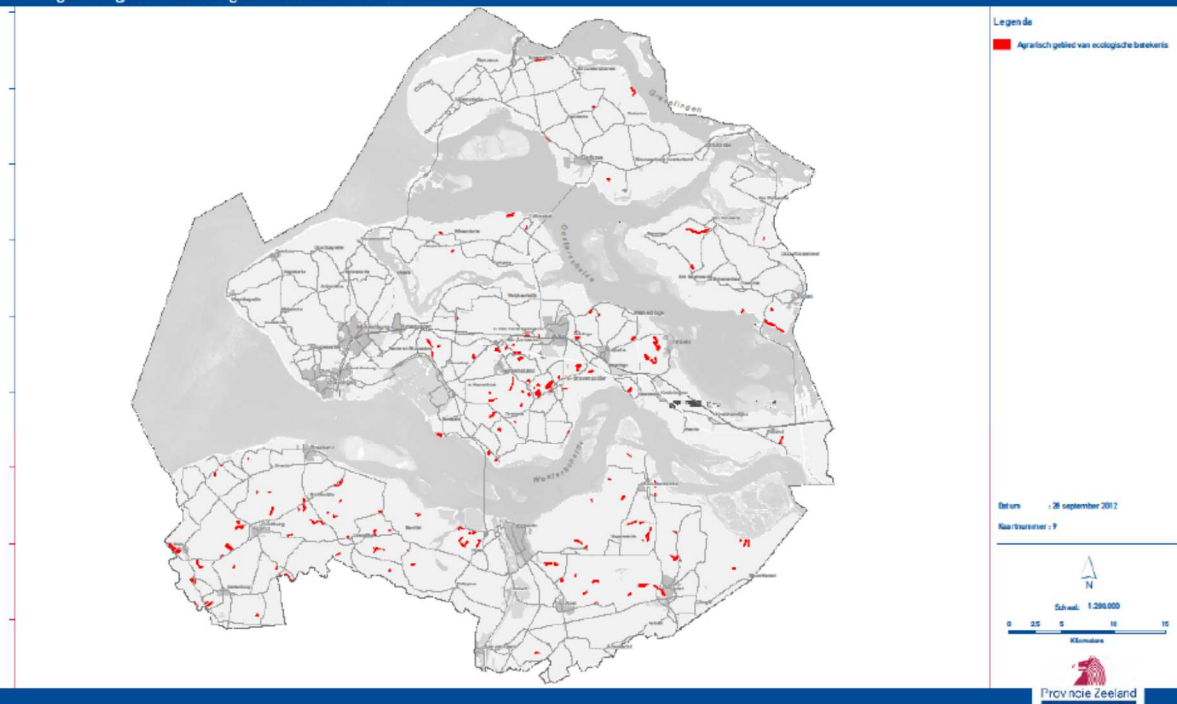
1. In een bestemmingsplan wordt voor het op kaart 9, behorende bij deze verordening, aangegeven gebied met de aanduiding Agrarisch gebied van ecologische betekenis, naast de agrarische bestemming, tevens de ecologische waarde in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking gebracht.
2. Bestaand gebruik en bestaande bebouwing mogen positief worden bestemd.



Afb. 14 Verordening Ruimte Provincie Zeeland, kaart 8

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Agrarisch gebied van ecologische betekenis - overzichtskaart



Afb. 15 Verordening Ruimte Provincie Zeeland, kaart 9

Toetsing aan het beleid:

De bestaande bebouwing wordt hergebruikt binnen de bestaande contouren en opgenomen in de nieuwe bestemming. Het werk heeft daarmee geen negatieve invloed op de in kaarten 8 en 9 aangegeven gebieden en past binnen de bepalingen uit de Verordening Ruimte. Met een externe verfraaiing van het gebouw, behorend bij haar nieuwe bestemming, past het werk uitstekend in het Zeeuws Vlaamse landschap.

Rust, ruimte en ondernemerschap.

'Bloeien op Land en in Zee' met kenmerkende landschappen, landbouw, aquacultuur, visserij en diverse kleine woonkernen is veelal beeldbepalend voor Zeeland. Op het eerste oog een gebied met een landelijk karakter en vooral rust en ruimte. Maar een tweede blik laat de bedrijvigheid en het ondernemerschap zien. Belangrijk voor dit hele gebied is het perspectief als woongebied.

De historie van gemeente Sluis kenmerkt zich door veel kleine kernen die eens hun eigen lokale economie, hun eigen gemeentehuis en, nog belangrijker, hun eigen cultuur hadden en koesterden. Aardenburg is geen Breskens, Groede ademt weer een heel andere sfeer en Nieuwvliet is met haar familiestranden en recreatieve bedrijvigheid ook een geheel eigen stukje Sluis.

Kleinschaligheid en gemeenschapszin zijn hier belangrijk. Het leefbaar houden van dit gebied in tijden van demografische veranderingen vergt specifieke aandacht. De kwaliteit van de woonomgeving, de kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale samenhang binnen dorpen en wijken is daarvoor van groot belang.

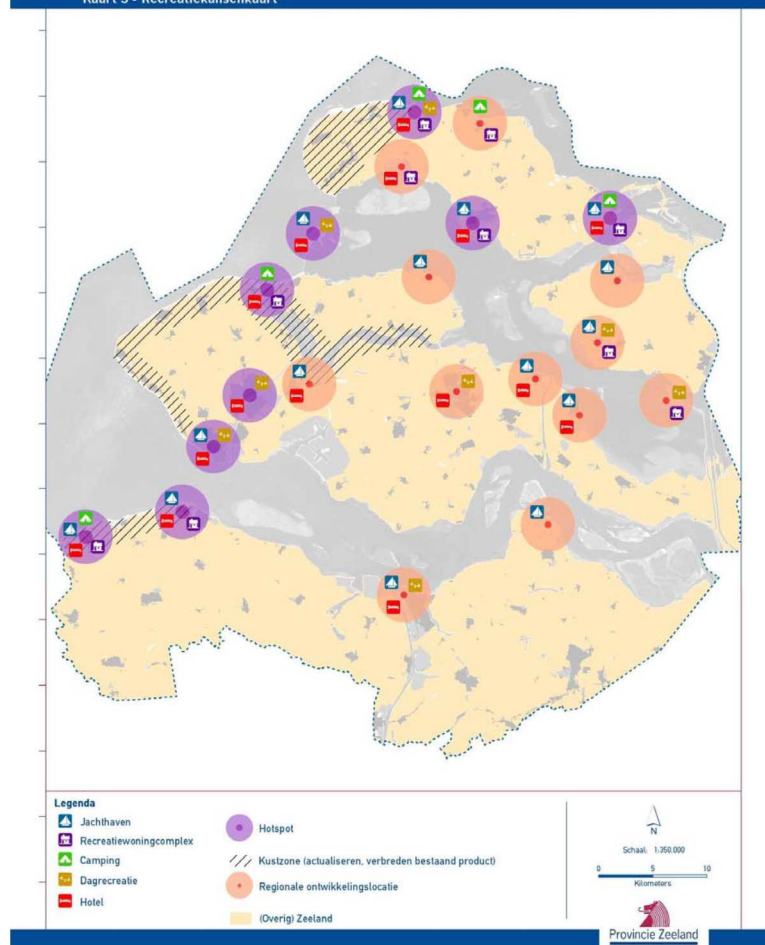
De Provincie Zeeland wil als een stuwende kracht de ontwikkelingen die de kwaliteiten benutten versterken en ruimte bieden voor die ontwikkelingen. Zeker in de randvoorwaarden wil de Provincie een belangrijke rol vervullen. Algemeen recreatiebeleid: De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimte vragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatie kansenkaart (zie afb. 16), die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland. De Provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Ook streeft de Provincie naar kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product.

Toetsing aan het beleid:

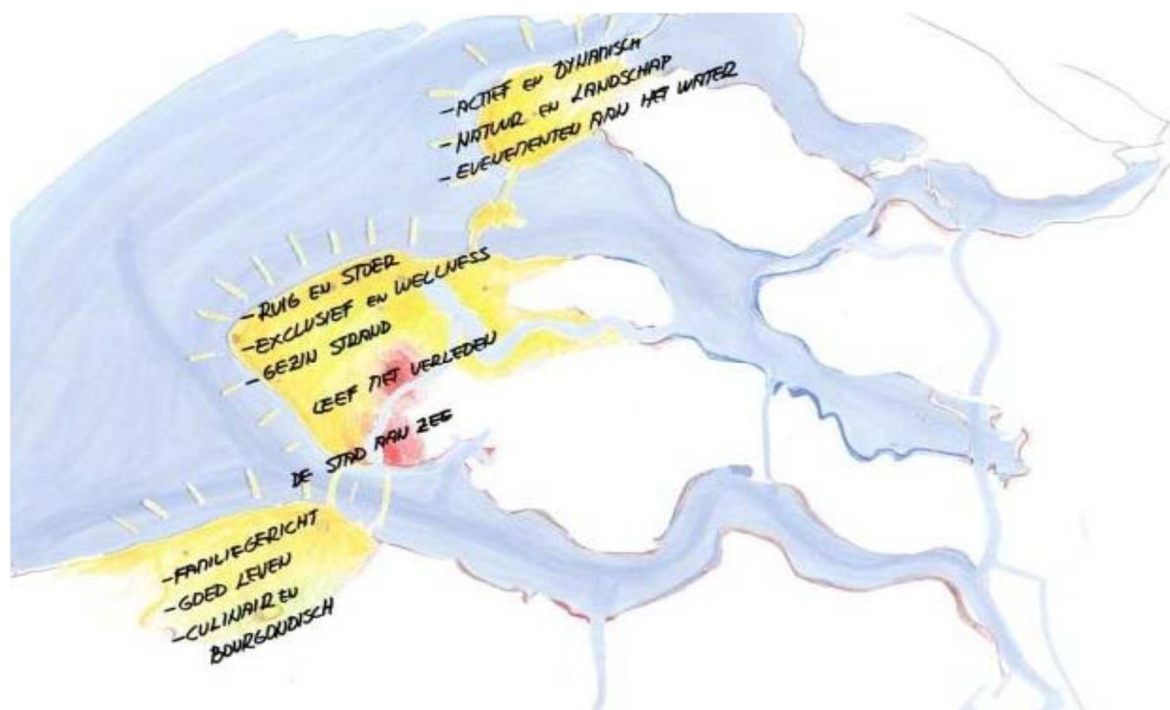
Het verbeteren van de kwaliteit van een bestaand gebouw past in het beleid zoals dat door de provincie wordt nagestreefd. De plannen voor het werk vallen binnen de kustzone, waarvoor geldt: aanbod verbreden, o.a. op gebied van recreatie. Het werk is gericht op het realiseren van aanbod voor een specifieke doelgroep, namelijk: mindervaliden, zorgbehoevenden. In Nieuwvliet en de directe omgeving van Nieuwvliet is het bestaand aanbod voor deze doelgroep gering. Het werk heeft dus een verbredende werking van het aanbod in de regio op het gebied van recreatie. Daarnaast staat Nieuwvliet bekend om zijn familiestranden. Het realiseren van twee units voor mindervalide kinderen met ouders en/of mindervalide ouderen met kinderen en/of verzorgers geeft dus concrete invulling aan het gewenste beleid.

Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018

Kaart 3 - Recreatiekansenkaart



Afb. 16 Provinciaal Beleid, recreatiekansen kaart



Afb. 17 Inkleuring Provinciaal beleid

3.2.3 Regiobeleid

Op 13 juli 2004 heeft het college Gedeputeerde Staten het gebiedsplan West Zeeuws -Vlaanderen 'Natuurlijk Vitaal' officieel vastgesteld. In dit plan schetst de commissie op tal van terreinen de huidige situatie. Uiteenlopend van recreatie tot huisvesting en van landbouw tot kustverdediging. Het gebiedsplan schetst de gewenste ontwikkelingen voor West Zeeuws-Vlaanderen tot aan 2018. Het geeft aan welke veranderingen kunnen bijdragen aan een economisch gezond, mooi en leefbaar West Zeeuws-Vlaanderen. De twee pijlers van het gebiedsplan zijn:

- het geven van een impuls aan de economie
- het verbeteren van ruimtelijke omgevingskwaliteiten, zoals natuur, landschap en cultuurhistorie.

Zo blijft West Zeeuws-Vlaanderen een gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is.

Voor recreatie en toerisme wordt de impuls voor de toekomst gezocht in het maken van een kwaliteitsslag naar kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie, campings met grotere standplaatsen, goede landschappelijk ingepaste en hoogwaardige recreatiewoningen waar de huidige recreant om vraagt. Centraal staat de beleving van de recreant. Huisvesting is één van de sleutelthema's voor de vergroting van de economische vitaliteit van het gebied. Niet alleen voldoende werkgelegenheid, maar ook aantrekkelijke woningen moeten er voor zorgen dat de mensen zich aan het gebied binden. Bij het opstellen van het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' waren overheid en Recron van mening, dat ontwikkeling van kwaliteit op en rondom de camping noodzakelijk is om een impuls aan de economie te geven. Gekeken werd naar de ontwikkeling van de hele sector in de regio en niet zozeer naar de individuele ondernemer. De inzet was ontwikkelen op basis van de wensen van de toekomstige gast. Daarnaast werd veel belang toegedicht aan de diversificatie van het totale aanbod.

Toetsing aan het beleid:

Het werk past binnen het toen vastgestelde beleid, waarbij de inzet is het ontwikkelen van aanbod op basis van de wensen van de toekomstige gast (ouderen, mensen met een zorgbehoefte en/of fysieke beperkingen). De verwachting is dat, met de vergrijzing, deze doelgroep naar de toekomst toe groter zal worden. Bovendien is het huidige aanbod aan rolstoel toegankelijke hotelkamers, B&B of recreatieverblijven zeer beperkt in de Gemeente Sluis. Het werk speelt daarmee in op de diversificatie van het totale aanbod binnen de gemeente.

Daarnaast levert het werk een positieve bijdrage aan de totale recreatiebeleving. Door het sluiten van de dierenopvang, waaronder hondenopvang zal de overlast, die specifiek hierdoor veroorzaakt wordt, geheel komen te vervallen. Dit zal vooral in het hoogseizoen bijdragen aan de verhoging van het verblijfsplezier van de vele toeristen in de directe omgeving van het dierenpension.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Sluis Toekomstvisie, Samen Goed

De toekomstvisie 'Samen Goed' is in oktober 2011 door de gemeenteraad van Sluis vastgesteld. Er is gezocht naar een evenwicht tussen ambitie en financiën. Deze visie zet daarvoor de bakens uit, met als reflectiepunt het jaar 2025. De visie is opgedeeld in zes speerpunten:

1. Toerisme als economische motor:
In het Sluis van 2025 is het (koop) toerisme de belangrijkste pijler van de economie en werkgelegenheid. Sluis zet in op dag- en verblijfstoerisme waarbij de sterke combinatie van ruimte, natuur, cultuur, kust, hoogstaande horeca, veiligheid, rust en ligging de basis vormt. Ingezet wordt op het verdiepen van het toeristische aanbod.
2. Het buitengebied is pure beleving:
De agrarische sector is ontwikkelaar en medebeheerder van het landschap. Het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' is in 2025 uitgevoerd. Innovatieve initiatieven die bijdragen aan de toegankelijkheid en beleving van het buitengebied worden ontwikkeld.
3. De kracht van karakteristieke kernen:
Dit karakter is gevormd door de geschiedenis en de mensen die er wonen, en komt tot uitdrukking in de inrichting van de openbare ruimte en in het maatschappelijk leven. De gemeente geeft de inwoners een grote mate van eigen verantwoordelijkheid en stelt hen in staat om zelf invulling te geven aan de instandhouding van de leefomgeving. Monumenten en andere cultuurhistorische elementen, die zichtbare herinneringen zijn aan het verleden, worden verder geaccentueerd.
4. Wonen naar wens:
Er is een inhaalslag gemaakt om de woningvoorraad te laten aansluiten bij de kwaliteitswensen van de doelgroepen. De gemeente voert de regie bij de herstructurering van de woningmarkt waarbij met behulp van herstructureringsfondsen en het bedrijfsleven (met name) de onderkant van de woningmarkt wordt gesaneerd. Sluis zet in op de vitaliteit en leefbaarheid van de historische kernen en richt zich minder op de ontwikkeling van nieuwe wijken. Deeltijdwonen is mogelijk gemaakt.
5. Onderwijs legt stevige basis:
In de gemeente is hoogwaardig basis- en voortgezet onderwijs. In 2025 vormen Zeeuws-Vlaanderen en Vlaanderen, nog nadrukkelijker dan nu, één economische regio. Daardoor is de kans groter dat de leerlingen als inwoner behouden blijven voor de gemeente Sluis. Om financieel gezonde scholen, voldoende ruimte voor leerlingenbegeleiding en vakonderwijs toch te kunnen garanderen, heeft in 2025 vanuit de onderwijssector in overleg met de ouders, schaalvergroting plaatsgevonden. Kwaliteit gaat boven kwantiteit.
6. Sociale en maatschappelijke voorzieningen samen goed voor elkaar:
Op het punt van voorzieningen is er een grote samenhang tussen de leefbaarheid voor de eigen bevolking en de toeristische aantrekkelijkheid. Vanuit strategische overwegingen (kwaliteit met beperkte middelen) zijn er in 2025 minder voorzieningen, maar ze zijn kwalitatief hoogwaardig(er), geconcentreerd rond de grote kernen en goed bereikbaar.

Toetsing aan het beleid:

Met haar bijdrage aan het realiseren van kleinschalige verblijfsrecreatie voor een bijzondere doelgroep, waarbij als uitgangspunten een sterke combinatie tussen ruimte, natuur, kust, rust en ligging worden gehanteerd, past het werk goed binnen de toekomstvisie 'Samen Goed'. De ligging van het werk biedt ideale mogelijkheden ter beleving van het buitengebied.

3.3.2 Structuurvisie Sluis 'Goed Leven'

Op 27 oktober 2011 is de nieuwe structuurvisie 'Goed Leven' voor de gemeente Sluis vastgesteld. De structuurvisie omschrijft de gemeentelijke ambitie om het goed wonen, werken en recreëren voor de toekomstige generaties te waarborgen en daar waar mogelijk te verbeteren. De toekomstopgave van de gemeente wordt omschreven als 'Beter met minder', wat neerkomt op kansen benutten en keuzes maken, maar binnen de financiële kaders. Hoewel het 'verbeteren' tot nu toe altijd groeien betekende, ligt dit nu meer in de richting van gerichte aanpak en versterken van bestaande kwaliteiten.

In de gemeente Sluis is sprake van bevolkingskrimp alsmede een verschuiving van de vraag naar voorzieningen. Voor de meeste voorzieningen is een afname aan vraag, behalve voorzieningen gericht op ouderen. Dit alles binnen de financiële kaders.

Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente Sluis is weergegeven (verbeeld) in de integratiekaart op pag. 14 van 'Goed Leven'. Daaruit blijkt dat de locatie van het huidige Dierenpension in de kustzone valt.

Toetsing aan het beleid:

De gemeente Sluis verwacht dat de doelgroep 'ouderen' zal groeien. Een kenmerk van deze doelgroep is dat er vaak sprake is van beperkte fysieke mogelijkheden. Het werk speelt in op deze ontwikkeling. Zonder dat er sprake is van toename van (ongewenste) bebouwing in de kustzone, wordt de kwaliteit van zowel het recreatieve aanbod als de bestaande bebouwing verhoogd.

3.3.3 'Krachtig verbonden' Visiedocument 2016-2020

'Krachtig Verbonden' is een herziening van de structuurvisie, het wmo-beleidsplan, de woonvisie en het gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' samengevoegd in één integrale beleidsnota. Aangenomen in augustus 2015. Het doel van deze visie is om de hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid helder vast te leggen en hiermee een koers te kunnen bepalen voor de komende 4 jaar. Deze beleidslijnen geven richting en vormen een kapstok voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Hierbij bewaakt deze visie de onderlinge samenhang tussen de verschillende deelvisies. Dit document vormt tevens de basis voor de gemeentelijke bevoegdheden met betrekking tot verevening van bovenplanse kosten en bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (op basis van de Wro). De visie legt verbanden tussen ruimtelijke doelstellingen en ontwikkelrichtingen binnen de gemeente. Burgemeester en wethouders kunnen vervolgens bij het aangaan van overeenkomsten over planexploitatie van een gebied bepalingen opnemen over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente op basis van een vastgestelde structuurvisie.

Uit hoofdstuk 4, 4.1 Verblijfsrecreatie

Hoe willen we het bereiken?

- Faciliteren en stimuleren van initiatieven op het gebied van zorgtoerisme zowel vanuit de zorg- als de recreatiesector.

Uit hoofdstuk 4, 4.2 Toerisme

Waar hebben we mee te maken?

- Zorgtoerisme is een vorm van toerisme die naar verwachting de komende jaren zal groeien.

Wat willen we bereiken?

- Een brede focus op het toeristisch product waardoor meerdere doelgroepen worden bereikt en een meer jaarrond toeristisch product wordt neergezet (meerwaarde).
- Inspelen op kansen die het zorgtoerisme kan bieden voor onze streek.

Toetsing aan het beleid:

Het werk voldoet aan de technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid en gezondheid. Dat maakt jaarrond toerisme mogelijk. De units zijn volledig toegankelijk en ingericht voor mensen met een zorgbehoefte en/of fysieke beperkingen en speelt daarmee in op de verwachte groei aan zorgtoerisme.

Uit hoofdstuk 5, Landbouw en landschap

Waar hebben we mee te maken?

- Voor agrarische en voormalig agrarische bedrijven in het buitengebied wordt de mogelijkheid geboden om een Nieuwe Economische Drager (NED) op te richten ter ondersteuning van de hoofdfunctie.
- Veel bedrijven en burgers in het buitengebied benutten de mogelijkheden die via Nieuwe Economische Dragers toegestaan worden. In de praktijk blijkt echter dat de NED in sommige gevallen niet meer als nevenactiviteit wordt ingezet maar als hoofdactiviteit.
- Voormalige agrarische bebouwing wordt vaak omgezet naar realisatie van verblijfseenheden via de NED.
- Deze ontwikkeling draagt bij aan de verblijfsrecreatie paradox.

Wat willen we bereiken?

- De mogelijkheden blijven bieden voor ondersteuning van het agrarisch of voormalig agrarisch bedrijf via Nieuwe Economische Dragers (NED), zowel als nevenactiviteit maar ook als hoofdactiviteit
- Een onderscheidend en divers aanbod van NED's die mogelijkheden bieden voor ondersteuning van het (voormalig) agrarisch bedrijf en eveneens een versterking zijn van het toeristisch product in de streek.
- Uitgangspunt is: geen verdere toename van versterking in het buitengebied. Indien ontwikkelingen toch toegestaan worden dient er zorg gedragen te worden voor een goede landschappelijke inpassing.
- Behoud van open en ruimtelijke karakter van het buitengebied en de kustzone door het beperken van nieuwe hoogbouw en nieuwe ontwikkelingen passend te laten zijn in het landschap (Zie ook hoofdstuk 2 en 4).

Hoe willen we het bereiken?

- Herstructurering van bestaande locaties heeft de voorkeur boven uitbreidingen op nieuwe locaties.
- In het bestemmingsplan Buitengebied voorwaarden opnemen waaronder Nieuwe Economische Dragers mogelijk blijven. Hierbij rekening houdend met de verblijfsrecreatie-paradox en de impact van de ontwikkeling op het landschap. Hierdoor wordt als voorwaarde gesteld dat een NED aanvullend dient te zijn op het bestaande recreatieve aanbod in het buitengebied en dat er sprake is van een NED met onderscheidend vermogen. Op deze manier ontstaat er een aantrekkelijk totaalaanbod van Nieuwe economische dragers in het buitengebied.
- Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen rekening houden met een juiste landschappelijke inpassing.
- Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zorgvuldig de afweging maken tussen de verdere versterking en het verdwijnen van de openheid en het natuurlijke karakter van het landschap. Tevens dit ook in relatie bezien tot vrijkomende en leegstaande locaties in het buitengebied.

Toetsing aan het beleid:

Het werk is een Nieuwe Economische Drager, waarbij de verblijfsrecreatie paradox geen rol speelt. De eigenaar/opdrachtgever woont op locatie en heeft slechts als doel het jaarrond aanbieden van een verblijfsrecreatieve voorziening voor kortdurend verblijf voor gasten met een zorgbehoefte en/of een gezondheids-beperking. Het is in die zin vernieuwend ten aanzien van het bestaande aanbod, dat slechts mondjesmaat mogelijkheden biedt voor minder validen.

Daarnaast leidt de nieuwe vormgeving tot een verbeterde landschappelijke inpassing. I.p.v. het bestaande aanzien in beton en staal, ontstaat een bebouwing die vele gelijkenissen vertoont met de oorspronkelijke Zeeuws Vlaamse bebouwing: gepotdekselde gevelbekleding geplaatst op een metselwerk plint van ca. 60 cm hoogte. Verstening van het landschap is niet aan de orde.

Uit Hoofdstuk 6, Verkeer en Vervoer

Waar hebben we mee te maken?

- In de overige kernen is er geen sprake van onevenredige parkeerdruk.

Wat willen we bereiken?

- De juiste parkeerder op de juiste plaats (een goed onderscheid tussen kort, lang, vrij en vergund parkeren).

Hoe willen we dit bereiken?

- Bij nieuwe projecten buiten gemengde en centrumgebieden dient parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Toetsing aan het beleid:

De bestaande ruime oprit voor het dierenpension is uitermate geschikt voor een nette ingerichte parkeerplaats. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Landschappelijk

Het werk vindt plaats in een landelijke omgeving. Door te kiezen voor het uiterlijk van een stal, past het werk in het agrarische landschap en blijft visueel ondergeschikt aan het woonhuis, zodat beide elkaar versterken. De beperkte dakhoogte aan de voorzijde van het werk draagt hieraan bij. Rondom het perceel is 4 jaar geleden een zogeheten Zeeuwse haag aangeplant, in overleg en in samenwerking met en door medewerkers/vrijwilligers van Stichting Landschapsbeheer Zeeland. Er is een ecologische moestuin aangelegd en in overleg met Zeeuws Landschapsbeheer is de bestaande boomgaard onderhouden en vernieuwd waar nodig. Het nieuwe aanzien past goed in haar omgeving.

4.2 Verkeer

Het huidige dierenpension, evenals de toekomstige verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten (NED), heeft slechts geringe impact op het verkeer qua verkeersbewegingen. De Kapelleweg is een bestemmingsweg, die aansluit op de St. Jansdijk aan de ene oostkant en de Knokkertweg aan de westkant.

Het verschil tussen de huidige en de nieuwe situatie is, dat in de oude situatie met grote regelmaat huisdieren worden gehaald en gebracht, terwijl in de toekomstige situatie gasten zullen aankomen, enkele nachten zullen verblijven en dan pas weer vertrekken. Het erf biedt voldoende parkeergelegenheid om hieraan te kunnen voldoen.

4.3 Archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

De locatie is gelegen in het gebied van het Nationaal Landschap.

In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) aangenomen. Hiermee is het verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving verankerd. Het is erop gericht de archeologische waarden in de bodem te beschermen en te behouden. Hiertoe is een onderzoek naar de archeologische waarden in de bodem van een bestemmingsplan vastgelegd. Ook is het veroorzakerprincipe in dit verdrag vastgelegd. Dit houdt in dat degene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort ook verantwoordelijk is in financiële zin voor nader onderzoek en behoud van die archeologische waarden.

Verder van belang zijn de monumentenwet en de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 in werking treedt.

Hoewel de Cultuurhistorische hoofdstructuur een verzameling is van verschillende elementen en objecten, wordt vooral naar de samenhang tussen objecten en elementen gekeken, dus naar het geheel van structuren. Een object heeft een directe relatie met zijn omgeving en daarom wordt er gestreefd naar een gebiedsgerichte aanpak.

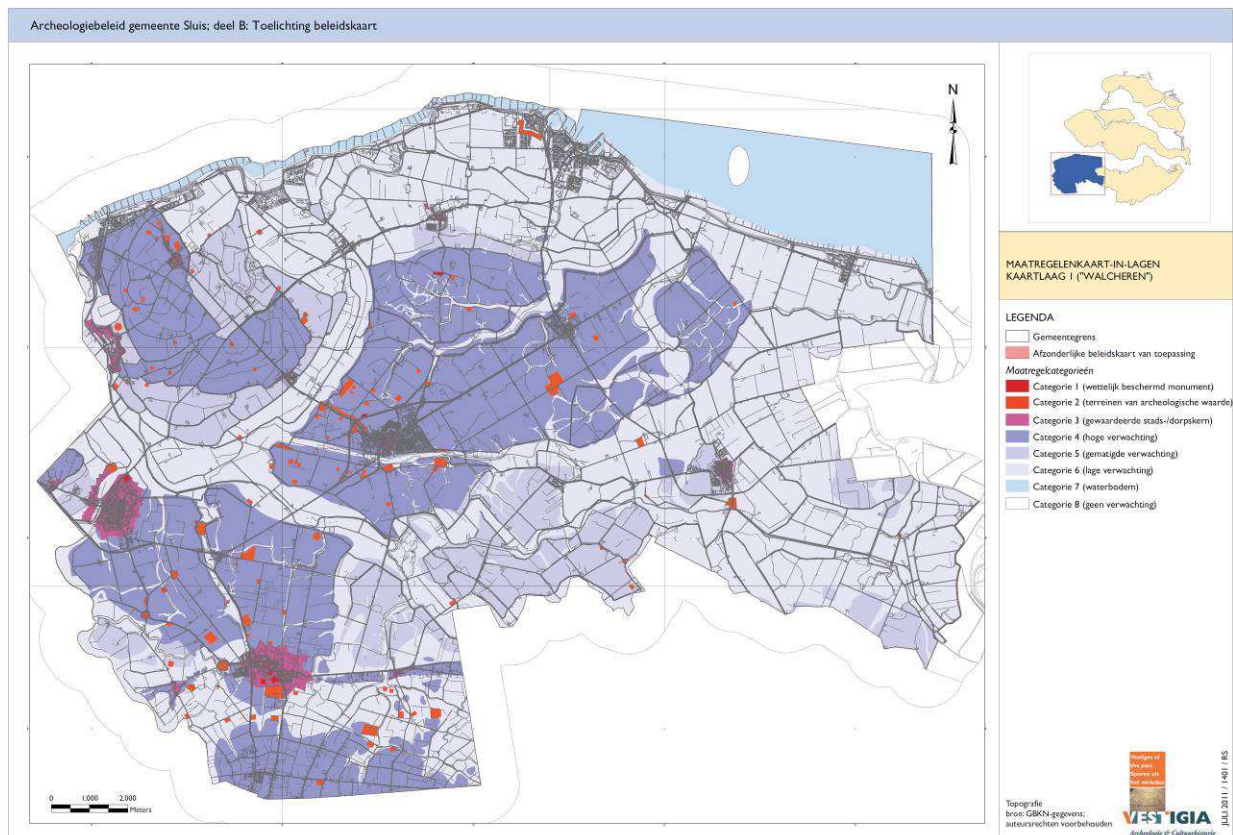
Cultuurhistorie is benoemd tot een van de omgevingskwaliteiten van Zeeland. Naast het vastleggen van de verschillende objecten zijn in de Cultuur Historische hoofdstructuur CHS ook verschillende gebieden opgenomen met bijzondere cultuurhistorische waarden.

De provincie Zeeland geeft prioritair aandacht aan deze gebieden en heeft hiervoor inpasbaarheidstrategieën opgesteld, afhankelijk van hun waarde en ontwikkelingsmogelijkheden.

Deze strategieën zijn:

- behoud van monumenten en relictten,
- behoud door ontwikkeling en versterken van de samenhang,
- herkenbaarheid als voorwaarde voor inpassen nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast overweegt de provincie om, in het kader van de nota cultuurhistorie en monumenten, waardevolle ensembles aan te wijzen. Hierbij wordt gedacht aan ensembles die veelal grensoverschrijdend en identiteitsbepalend zijn. Een voorbeeld hiervan is de verdedigingslinies zoals de Staats-Spaanse Linies.



Afb. 18 Uitsnede (met legenda) van de Maatregelenkaart-in-lagen, Kaartlaag 1 'Walcheren'. Blz. 131 van het Archeologiebeleid gemeente Sluis en Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie Sluis (vastgesteld 20 juni 2013).

4.3.2 Archeologische historie

De locatie ligt op het 'Eiland van Cadzand', maar maakt geen deel uit van het Belvédèregebied. Er is op een groot deel van het perceel sprake van archeologisch gezien hoge verwachtingswaarde, vanwege resten van de voormalige St. Pieterskerk, de kerk van het verdronken oude dorp Nieuwvliet, Sinte Pier (afb. 18).

De locatie valt in de archeologische monumentlijst onder nummer 2336. De locatie is opgenomen in bijlage 3 van het archeologiebeleid van de gemeente (catalogus van de gemeentelijke archeologische vindplaatsen) onder nummer 56. Voor vrijwel het gehele terrein geldt een beperking dat niet dieper dan 40 cm –maaiveld gegraven mag worden. Indien graafwerkzaamheden over een oppervlak groter of gelijk aan 50 m² en dieper dan – 40 cm onder het maaiveld noodzakelijk zijn, moet vergunning aangevraagd worden. Dan wordt in het kader van de WABO aanvraag, de uitvoering van een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. Zie hiertoe het archeologie beleid van de Gemeente Sluis.

Daarnaast is het beleid, zoals aangegeven in de Erfgoedvisie van de gemeente Sluis (vastgesteld 26 september 2013) van belang. De volgende tekst komt hieruit.

2. Visie te ontwikkelen beleid

In 2009 heeft het rijk de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg opgesteld, waarin het rijk een nieuwe visie geeft op de monumentenzorg. Deze MoMo is gebaseerd op drie pijlers:

Pijler 1: cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening.

Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving.

Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen.

In het kader van dit thema is de eerste pijler van belang. Bij deze pijler vindt er een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.

De MoMo heeft geleid tot aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 januari 2012, de Visie Erfgoed en Ruimte, de afbouw van aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten en - last but not least - tot een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als een belangrijke factor en kans in ruimtelijke ontwikkelingen.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER), ook wel 'Kiezen voor Karakter' genaamd, is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De rijksoverheid verwacht dat deze visie partijen - waaronder overheden - ertoe zal aanzetten om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De VER heeft vijf prioriteiten benoemd voor gebiedsgericht erfgoedbeleid. Deze prioriteiten zijn:

1. Werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten.

2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren. Het culturele karakter van de kuststrook en de grote rivieren krijgt een belangrijke rol in de ruimtelijke ontwikkelingsprogramma's.

3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave, focus op groei en krimp. Veel religieuze, agrarische, militaire en industriële gebouwen en complexen verliezen hun functie. Het herbestemmen is geagendeerd in het nationale programma Herbestemmen. De rijksoverheid wil zich concentreren op het herbestemmen in de economische topgebieden en de krimpregio's.

4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie. Dit is gericht op de economische topregio's, waarbij op Europees niveau geldstromen voor de agrarische sector worden aangewend voor het behoud van cultuurhistorie.

5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk. De wederopbouwperiode 1945-1965 is bijzonder uniek door innovatieve en ongekende ontwerpen. Het rijk wijst gebieden aan die van cultuurhistorisch belang zijn. Daarnaast moeten richtlijnen worden opgesteld hoe dit erfgoed herkenbaar aanwezig blijft bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de gemeente Sluis zijn op dit moment drie prioriteiten van belang (2, 3 en 5).

Toetsing aan het beleid:

*Er wordt **niét** gebouwd buiten de bestaande contouren van de fundering. Voor zowel de hemelwaterafvoer, de benodigde technische aansluitingen (elektra, gas, drinkwater, telefoon, internet e.d.) wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande aansluitingen vanaf het woonhuis naar het werk. Voor rioleringswerkzaamheden wordt de bestaande riolering doorgetrokken met een maximale lengte van 10 meter. Dit geschiedt pal naast de bestaande gevel en zal niet dieper gaan dan 30 cm. Dit is een verstoring van de grond onder de bestaande bestrating, die ruim onder de norm van 50 m² blijft. Hiermee voldoet dit werk aan de vrijstellingseis. Aanvullend archeologisch onderzoek is zodoende niet noodzakelijk.*

4.4 Flora en Fauna

Binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied liggen de Nieuwehovendijk en de Strijdersgatpolder. Deze gebieden behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans Natuurnetwerk Nederland. Binnen deze gebieden komen diverse soorten flora en fauna voor die op de Rode Lijst van te beschermen diersoorten staan.

In 2002 is de Flora en Faunawet van kracht geworden. Deze wet gaat per 1 januari 2017 op in de Wet Natuurbescherming. Deze wet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten en verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en/of andere voortplantings-, rust- en verblijfsplaatsen. Handelingen die schadelijk kunnen zijn voor deze diersoorten zijn verboden. Het is zelfs verboden om beschermde diersoorten opzettelijk te verontrusten. Hiermee kan de wet kan zeer ingrijpende gevolgen hebben voor (ver)bouwplannen.

In de wet is bepaald onder welke voorwaarden en op grond van welke belangen er door het bevoegd gezag ontheffingen zouden kunnen worden verleend ten aanzien van deze verboden. Ten aanzien van een aantal algemeen voorkomende soorten geldt voor handelingen een goedgekeurde gedragscode.



Afb. 19 Ecologische Hoofdstructuur (bron: www.synbiosys.alterra.nl)

Op het terrein komen o.a. de volgende inheemse vogels voor: heggemus, houtduif, roodborstje, mezensoorten, ringmus, koekoek en groene specht. Op het aanpalende perceel nestelen jaarlijks vele boerenzwaluwen. De nabijheid van open water maakt het gebied aantrekkelijk voor reigers, watervogels en amfibieën.

Het perceel is op een natuurlijke wijze ingericht. Na realisatie van het werk zal de rust op en rond het perceel toenemen, onder andere door het beëindigen van het dierenpension en door afname van het gemotoriseerd verkeer. Onderdeel van het werk is het realiseren van nestelmogelijkheden voor de boerenzwaluw middels dakoverstekken. Rondom het terrein heeft de eigenaar/opdrachtgever in

samenspraak met Zeeuws Landschapsbeheer een Zeeuwse haag aangeplant, die een bijdrage levert aan de verhoging van de diversiteit aan flora en fauna en nestelmogelijkheden biedt voor diverse diersoorten. Bovendien heeft de eigenaar zich, vooruitlopend op dit werk, aangemeld voor het project 'herstel streekeigen erf/ steenuilbiotoop 2011'. Zie bijlage VI. Eigenaar heeft zich daarmee verplicht gesteld om de komende 10 jaren zorg te dragen voor de aanplant.

Het werk valt onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. De vrijstelling geldt zonder verdere voorwaarden voor activiteiten die een bedreiging zijn voor de soorten uit tabel 1 uit bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. Activiteiten die schade kunnen berokkenen aan beschermde soorten uit tabel 2 en 3 uit deze bijlage, moeten worden uitgevoerd op basis van een gedragscode.

Voor de realisatie van het werk worden geen bomen, of struweel gerooid, waardoor er geen rekening met het broedseizoen gehouden behoeft te worden.

Toetsing aan het beleid:

Het werk vindt plaats binnen de contouren van de huidige fundering. De (geringe) milieubelasting die ontstaat bij het uitlaten van de honden op het terrein, zal door realisatie van het werk ophouden te bestaan. De groei van het struweel rondom het terrein zal leiden tot een toename aan biodiversiteit. Te denken valt hierbij aan: nestelende vogels, amfibieën (hagedissen), maar ook wezels en egels krijgen meer kans. De dak overstekken zullen leiden tot een toename van broedmogelijkheden voor de boerenwaluw.

4.5 Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet is in werking getreden in oktober 2005 en onderscheidt drie soorten gebieden:

1. door de Minister van Economische Zaken, waaronder ook natuurbescherming valt, aangewezen gebieden zoals bedoeld in de vogel en habitatrichtlijn;
2. door de Minister aangewezen beschermde monumenten en
3. door GS aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden. De bescherming van de onder c) bedoelde gebieden vindt plaats d.m.v. het bestemmingsplan. De Natuurbeschermingswet gaat per 1 januari 2017 op in de Wet Natuurbescherming. Bij de voorbereiding van een plan moet worden onderzocht of de natuurbeschermingswet de uitvoering van het project niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van een project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen.

Bij het aanwijzen van de gebieden wordt de zienswijze van de provincie, gemeente en eigenaar van het aan te wijzen gebied gevraagd. In het aanwijzingsbesluit wordt de exacte ligging van het gebied aangegeven en welke habitat in het gebied moeten worden beschermd. Hierna vindt een inspraakprocedure plaats. Tegen de besluiten kan bezwaar worden aangetekend bij het Ministerie. Tegen de beslissing op bezwaar is beroep aantekenen bij de rechtbank mogelijk. De inmiddels aangewezen gebieden zijn te vinden in de Gebiedendatabase.



Afb. 20 Natura 2000 (bron: www.synbiosys.alterra.nl)

Onderzoek wijst uit dat het terrein aan de Kapelleweg 1 niet direct grenst aan gebieden van Natura 2000. Het dichtstbijzijnde ligt het, als Natura 2000 vastgestelde terrein van de Verdrongen Zwarte Polder. Het beschermd natuurmonument Verdrongen Zwarte Polder is aangewezen op 23 december 1975 (NLB/N-19460; Stcrt. 1977, nr. 98). Het Staatsnatuurmonument Verdrongen Zwarte Polder is aangewezen op 23 maart 1977 (NLB/N-24749; Stcrt. 1977, nr. 98).

Toetsing aan het beleid:

Het terrein van de Verdrongen Zwarte polder ligt hemelsbreed op ca. 1 km afstand van het werk en de planlocatie staat niet in directe verbinding met het eerder genoemde gebied. De voorgenomen ontwikkeling betreft een beëindiging van een dierenhouderij. De nieuwe ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er is ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling sprake van een te verwachte afname aan verkeersbewegingen, geluidsbelasting en uitspoeling van nutriënten naar het oppervlaktewater. Er zijn dan ook geen nadelige effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000 gebieden te verwachten.

5. Milieuaspecten

5.1 Watertoets

De watertoets van 2003 is een instrument dat moet worden meegenomen in de afweging en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Anders dan de naam doet vermoeden is de watertoets niet eenmalig. Het is een set spelregels, die erop gericht zijn het watersysteem in al zijn aspecten op een goede manier mee te nemen in de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Met de watertoets wordt geprobeerd bij de inrichting van de ruimte rekening te houden met de randvoorwaarden die het watersysteem stelt. Het nut van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Daarbij denkt men aan voldoende ruimte voor berging, infiltratie en aan- en afvoer, aandacht voor de waterkwaliteit en het garanderen van de veiligheid, maar ook aan het ontwikkelen van natte natuur en het tegengaan van verdroging. Voor kleine ingrepen die via een omgevingsvergunning worden geregeld, wordt geadviseerd te handelen in de lijn van de watertoets. Dit houdt in dat het voornemen alleen hoeft te worden gemeld bij het loket van het waterschap Scheldestromen.

Het werk blijft binnen de contouren van de bestaande fundering. De afvoer zoals die in de huidige situatie bestaat, blijft gehandhaafd. Dat betekent dat het hemelwater is aangesloten op een afvoer die naar de sloot afwatert. Het zwarte afvalwater wordt afgevoerd via een persleiding naar het gemaal. De aansluiting is tevens bestaand. Voor het aanmeldformulier watertoetsproces zie bijlage IX.

Toetsing aan het beleid:

Er is sprake van een functiewijziging naar wonen met een verblijfsrecreatieve nevenfunctie. Het werk heeft geen invloed op de bestaande situatie, het oppervlak wordt bepaald door de huidige funderingsplaat. Er is geen sprake van een toename aan verhard oppervlak. Door de beëindiging van een dierenhouderij (pension) zal de uitspoeling van dierlijke stoffen naar het omliggende oppervlaktewater afnemen. Er zijn dan ook geen nadelige gevolgen te verwachten voor de waterkwaliteit en/ of kwantiteit in de omgeving.

5.2 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals recreatieverblijven, is op grond van de Wet Geluidhinder, akoestisch onderzoek verplicht. Het perceel van de Kapelleweg 1 is gelegen aan een weg die als bestemmingsweg wordt omschreven, met een maximum snelheid van 60 km per uur.

De wet Geluidshinder, hoofdstuk 6, Art. 76 stelt het volgende:

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in Artikel dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden, behorende tot een zone als bedoeld in artikel 74, worden ter zake van de geluidsbelasting, vanwege de weg waarlangs die zone ligt, van de gevel van woningen, van andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen binnen die zone de waarden in acht genomen, die ingevolge artikel 82 en 100 als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt.

In afwijking van het eerste lid worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingsplan als in dat lid bedoeld hogere waarden in acht genomen, voor zover:

a. met toepassing van artikel 83, 85 of 100a voor de vaststelling van het bestemmingsplan of het wijzigings- of uitwerkingsplan zodanige waarden zijn vastgesteld, dan wel

b. zodanige waarden noodzakelijk zijn als gevolg van een vaststelling van het plan in afwijking van het ontwerp, zoals dit ter inzage heeft gelegen, welke waarden redelijkerwijs met toepassing van artikel 83, 85 of 100a, zullen worden vastgesteld.

Toetsing aan het beleid:

Het perceel ligt niet binnen een geluidszone van een industrieterrein of spoorlijn. De veranderde bestemming zal geen wijziging brengen in de geluidshinder veroorzaakt door verkeer dat het perceel aandoet. De huidige geluidshinder, die veroorzaakt wordt door de honden, die in het pension verblijven, zal bij beëindiging van het dierenpension geheel verdwijnen. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Bodem

Onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem is onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Doel is te voorkomen, dat op een gevoelige bestemming een bestemmingswijziging plaatsvindt, die een onvoldoende milieu hygiënische kwaliteit heeft.

Het bodemloket bevat informatie over bodemonderzoeken en bodemsaneringen, die in het verleden zijn verricht. Daar is ook informatie beschikbaar over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden, die mogelijk geleid hebben tot bodemverontreiniging. Op de bodemkaart van de website bodemloket is zichtbaar dat aan de Kapelleweg 1 in 2005 een pre-HO vermelding is gekomen. Dit is veroorzaakt door het implementeren van het historisch bodembestand (hbb) en dat mogelijk nader onderzoek gewenst is. Zie bijlage VII.

Toetsing aan het beleid:

Op de locatie wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonfunctie met ondergeschikte verblijfsrecreatie. Er is sprake van een pre-HO vermelding. Deze registratie is rond 2005 in het bodemsysteem gekomen door het implementeren van het historische bodembestand (hbb). Dit op basis van gegevens uit de gemeentelijke archieven en van de kamer van koophandel, met als doel de bedrijvigheid in beeld te brengen met betrekking tot verdachte activiteiten ten aanzien van de bodemkwaliteit.

De beoogde locatie van de nieuwe bebouwing is begin jaren negentig voorzien van de huidige bebouwing. Op deze locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten geweest. Er zijn dan ook geen restricties tot verblijf ten aanzien van de milieu hygiënische bodemkwaliteit.

De aanpassing van het gebouw tot verblijfsrecreatieve units blijft geheel binnen de bestaande fundering, wat betekent dat er geen grond vrij komt bij de verbouwing.

Op grond van de huidige wetgeving is nader onderzoek naar de beoogde functiewijziging en ondergeschikte verblijfsrecreatie in dezen niet aan de orde.

5.4 Luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is in de Wet Milieubeheer een nieuw hoofdstuk opgenomen aangaande luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk, ook wel Wet Luchtkwaliteit genoemd, vervangt het Besluit luchtkwaliteit en bevat kwaliteitsnormen ten aanzien van onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, stikstofoxiden en fijnstof en sluit aan op de geldende Europese richtlijnen. In deze wet wordt bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als de grenswaarden uit de Wet zijn (of naar verwachting worden) overschreden, moeten maatregelen worden getroffen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project of activiteit draagt per 1 augustus 2009 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als het maximaal 3% bijdraagt aan de jaargemiddelde grenswaarde van de concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Toetsing aan het beleid:

Het wijzigen van de bestemming en het nieuwe gebruik zullen niet leiden tot een overschrijding van de gestelde grenswaarden uit de Wet. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast geldt sinds 15 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen. Op grond van dit besluit is het verboden om kwetsbare functies te realiseren op minder dan 100 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg.

Toetsing aan het beleid:

In de nabijheid van het werk, binnen een straal van 100m c.q. 50m, bevindt zich geen rijksweg c.q. provinciale weg. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.5 Externe veiligheid

Bij het aspect externe veiligheid in het bestemmingsplan gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van aan de ene kant risicobronnen (zoals inrichtingen, vliegvelden, transport gevaarlijke stoffen) en aan de andere kant bestemmingen die bescherming behoeven. Hierbij gaat het om kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, gebouwen met grote aantallen personen of personen met een beperkte zelfredzaamheid.

Doel van de nieuwe bestemming is om gasten met een beperkte zelfredzaamheid een fijne vakantie te bezorgen.

Op basis van de criteria, zoals gesteld in het besluit Externe Veiligheid, zijn er bedrijven met een groot risico op zware ongevallen, zoals chemische bedrijven, ook kleinere bedrijven zoals LPG stations, opgeslagen bestrijdingsmiddelen en dergelijke kunnen aangemerkt worden als potentiële gevaarbron. Ten aanzien van de externe veiligheid van transporten is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing.

Toetsing aan het beleid:

Het werk ligt niet binnen de invloedsfeer van een inrichting of activiteit waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of worden opgeslagen en er zijn geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het werk. In het kader van het vooroverleg wordt advies ingewonnen bij de regionale brandweer.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven die milieubelasting veroorzaken in de directe omgeving van woningen kunnen hinder en gevaar veroorzaken vanwege geur, stof en/of geluid. Om dit te voorkomen is voldoende afstand tot deze bedrijvigheid te waarborgen.

Toetsing aan het beleid:

Er is geen sprake van milieubelastende bedrijvigheid in de omgeving van het werk. Er is voldoende afstand ten opzichte van omliggende gevoelige bestemmingen.

5.7 Algemeen

Het werk levert in algemene zin een positieve bijdrage aan de totale milieutechnische en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Door het sluiten van de dierenopvang vermindert de milieubelasting (geluid, uitspoeling dierlijke meststoffen, verkeersbewegingen). Het beëindigen van de bedrijfsbestemming uit het buitengebied t.b.v. een Nieuwe Economische Drager in de vorm van verblijfsrecreatie is een positieve ontwikkeling en sluit aan op de gemeentelijke visie en provinciale beleid voor het buitengebied.

6. Belemmerende factoren

6.1 Kabels en leidingen

Hoogspanningsleiding

Er zijn geen hoogspanningsleidingen in de omgeving van het werk.

Regionale leidingenstrook

Er is geen regionale leidingenstrook in de nabijheid van het werk.

Gasleiding

Er is alleen een gasleiding beschikbaar voor de huidige woningen, Kapelleweg 1 en 2 er is geen hogedrukleiding aanwezig in de nabijheid van het perceel.

Zie bijlage VIII, Klic-melding.

Riolering

De locatie is aangesloten op de riolering, alleen voor het DWA/vuilwater. Dit gaat via een persriool rond 63 mm. PVC op eigen grond richting nr 1 loopt via vrij verval rond 125 mm. Omdat er 2 wooneenheden worden toegevoegd betekent dit een extra belasting op het drukriool. Uit onderzoek blijkt dat, bij bedrijfsbeëindiging van het dierenpension, de bestaande installatie nog ruimte biedt aan vier extra wooneenheden. Zie bijlage IX Capaciteit gemaal en bijlage X Rioleringsplan.

6.2 Privaatrecht

De eigenaar/ bewoner en initiatiefnemer van deze partiele herziening ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Sluis 2^e herziening, kent geen publiek- of privaatrechtelijke gronden waardoor het gebruik van de woning niet zou worden toegestaan, dan wel het gebruik van de woning belemmerd zou kunnen worden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief van deze aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan ligt bij de eigenaar en is daarmee particulier initiatief. Op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is er geen sprake van een aangewezen bouwplan. Er is dan ook geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is in geringe mate sprake van een afwijking ten opzichte van het vigerende gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, zie hierover hoofdstuk 3. Onderliggende partiele herziening zal conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn bedenkingen kenbaar maken bij het college van Burgemeester en Wethouders.

9. Conclusie

In de bovenstaande toelichting op de wijziging van het bestemmingsplan zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht voor de wijziging van de bedrijfsbestemming van het dierenpension 'De Kapelle', aan de Kapelleweg 1 te Nieuwvliet in bestemming Wonen. Dit vanuit de gedachte dat de bedrijfsbestemming wordt weg gesaneerd en er een functie voor terug komt, die aansluit op het Nieuwe Economische Drager (NED) principe van het beleid van de gemeente. Het plan sluit tevens aan op de beleidslijnen van de Provincie in dezen.

De voorgenomen verbouwing betreft de realisatie van twee units voor verblijfsrecreatie die volledig zijn toegesneden op gasten met een zorgbehoefte en/of gezondheidsbeperkingen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Sluis zijn bedrijven tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten rechtstreeks toelaatbaar. Er is zelfs een mogelijkheid om af te wijken voor één categorie hoger, mits dit voor de omgeving aanvaardbaar is. Het saneren van een bedrijvenbestemming in het buitengebied is een gewenste ontwikkeling, bedrijvigheid kan immers beter ingevuld worden op een daartoe aangewezen bedrijventerrein.

Het plan voorziet in een investering in de ruimtelijke kwaliteit door de gevels van het bestaande gebouw te voorzien van zwart gecoate potdekseldelen. In de bestaande situatie is ruimschoots erfbeplanting aanwezig. De realisatie van twee verblijfsrecreatieve appartementen binnen de huidige contouren van het gebouw is in dit geval een goede kostendrager voor het saneren van de bedrijfsbestemming.

De ruimtelijk en functionele aspecten van het plan leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk en Provincie zoals o.a. opgenomen in het Gebiedsplan West Zeeuws - Vlaanderen "Natuurlijk Vitaal" en de bijstellingsnota. Het plan draagt bij aan 'het geven van een impuls aan de economie en het verbeteren van ruimtelijke omgevingskwaliteiten'.

Ten aanzien van de gemeentelijke beleidskaders (Structuurvisie Sluis 'Goed Leven' en Visiedocument 2016-2020 'Krachtig verbonden') kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging aansluit bij de gemeentelijke beleidslijn om initiatieven op het gebied van zorgtoerisme, zowel vanuit de zorg- als de recreatiesector, te faciliteren en te stimuleren. Het plan speelt in op de verwachte, groeiende vraag naar zorgtoerisme, met name vanuit de seniorensector.

Landschappelijk en stedenbouwkundig zijn er door het grotendeels authentieke karakter van de voorgenomen verbouwing en het niet overschrijden van de bestaande contouren geen belemmeringen van het werk ten opzichte van de omgeving. Vanuit de overige planologisch relevante aspecten zijn er op basis van deze toelichting geen ruimtelijke en/of milieu hygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het plan.

10. Bijlagen

Bijlage I	Brief principe-uitspraak d.d. 09-02-2016
Bijlage II	Brief wijziging bestemming Kapelleweg 1 d.d. 1 juni 2016
Bijlage III	Kadastrale kaart
Bijlage IV	Tekening DO-000 d.d. 18-02-2016, bestaande toestand
Bijlage V	Tekening DO-100 d.d. 18-02-2016, nieuwe toestand
Bijlage VI	Herstel streekeigen erf/ steenuilbiotop 2011
Bijlage VII	Bodemloketrapport
Bijlage VIII	Klic-melding
Bijlage IX	Watertoets
Bijlage X	Brief capaciteit riool