



Bestemmingsplan

Matthiasweg 2 Waterlandkerkje en Nieuwstraat Sluis

Toelichting

Matthiasweg 2 Waterlandkerkje en Nieuwstraat Sluis

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 10 november 2021

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpmtthwnuwst-ON01

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Het plan	6
1.4. Leeswijzer	9
2. Planologisch beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3. Sectorale aspecten	18
3.1 Natuur	18
3.2 Cultuurhistorie	20
3.3 Archeologie	21
3.4 Mobiliteit en parkeren	22
3.5 Technische infrastructuur	23
3.6 Bodem	23
3.7 Geluid	23
3.8 Luchtkwaliteit	24
3.9 Externe veiligheid	25
3.10 Omliggende functies	25
3.11 M.e.r.-beoordeling	25
4. Waterparagraaf	26
4.1 Watertabel	26
5. Juridisch	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Verbeelding	29
5.3 Regels	29
6. Economische uitvoerbaarheid	29
7. Maatschappelijke haalbaarheid	30
7.1 Procedure	30
7.2 Conclusie	30

Bijlage 1. Inpassing Nieuwstraat Sluis

Bijlage 2. Kwaliteitsimpuls Matthiasweg Waterlandkerkje

Bijlage 3. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 4. Quicksan Natuurwetgeving Matthiasweg

Bijlage 5. Quicksan Natuurwetgeving Nieuwstraat + Aanvullend onderzoek

Bijlage 6. Bodemrapport

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om ter compensatie voor de sloop van de schuur op perceel Sluis M nummer 1109 en de sanering van het agrarisch bedrijf aan de Nieuwstraat 46A twee burgerwoningen te realiseren. Om op de locatie van perceel 1109 een woning te mogen bouwen is de sanering van een bouwmogelijkheid elders noodzakelijk. Dit op grond van de zogenoemde ruimte-voor-ruimte regeling. De compensatielocatie is gevonden aan de Matthiasweg 2 te Waterlandkerkje. Bij sanering van het agrarische bedrijf aan de Nieuwstraat 46A ontstaat op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling eveneens een compensatiewoning.

Het perceel Sluis M nummer 1109 is opgenomen in de beheersverordening Sluis en heeft de enkelbestemming Schuur. De gronden zijn bestemd voor de opslag van niet voor handel en distributie bestemde goederen, berging, stalling en hobbymatig dierenverblijf.

De locatie Nieuwstraat 46-A beschikt over een bedrijfswoning en verschillende bedrijfsgebouwen. De locatie is bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met Landschapswaarden 1 en heeft de functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch hulp en nevenbedrijf 1 en de functieaanduiding aannemer.

De locatie aan de Matthiasweg 2 beschikt over een woonhuis en verschillende bijgebouwen. De locatie is bestemd met de enkelbestemming Wonen-2.

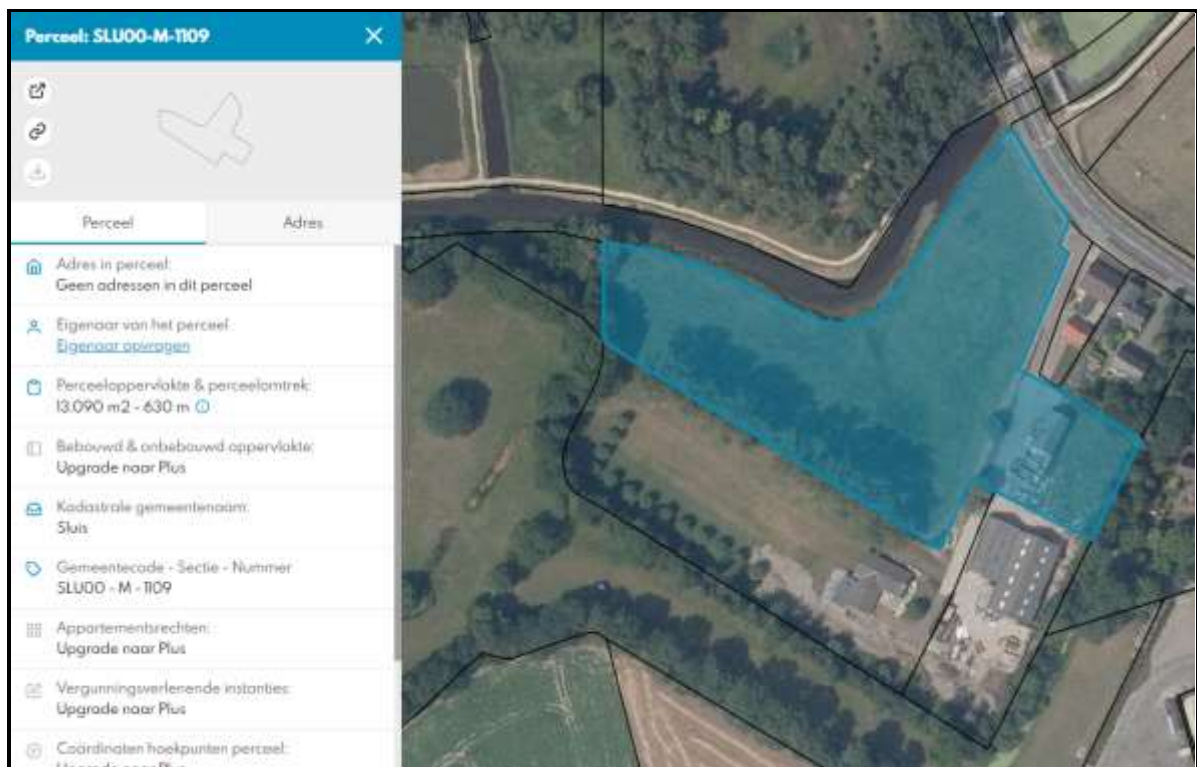
Het verzoek is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis. Hierop heeft het college positief gereageerd. De verplaatsing van de compensatiewoning van de Matthiasweg naar de Nieuwstraat en de tweede woning ter compensatie van de sloop van het agrarisch bedrijf past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan buitengebied en de beheersverordening Kom Sluis. Om beide woningen te kunnen bouwen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van deze bestemmingsplannen te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied en gedeeltelijk de beheersverordening Kom Sluis. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat er derhalve medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een nieuwe woning.

1.2 Huidige situatie

Nieuwstraat 1109

De bestaande schuur is gelegen in de kern Sluis, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie M nummer 1109. In de omgeving zijn aangrenzend drie andere burgerwoningen (Nieuwstraat 46, 48 en 50) gelegen.



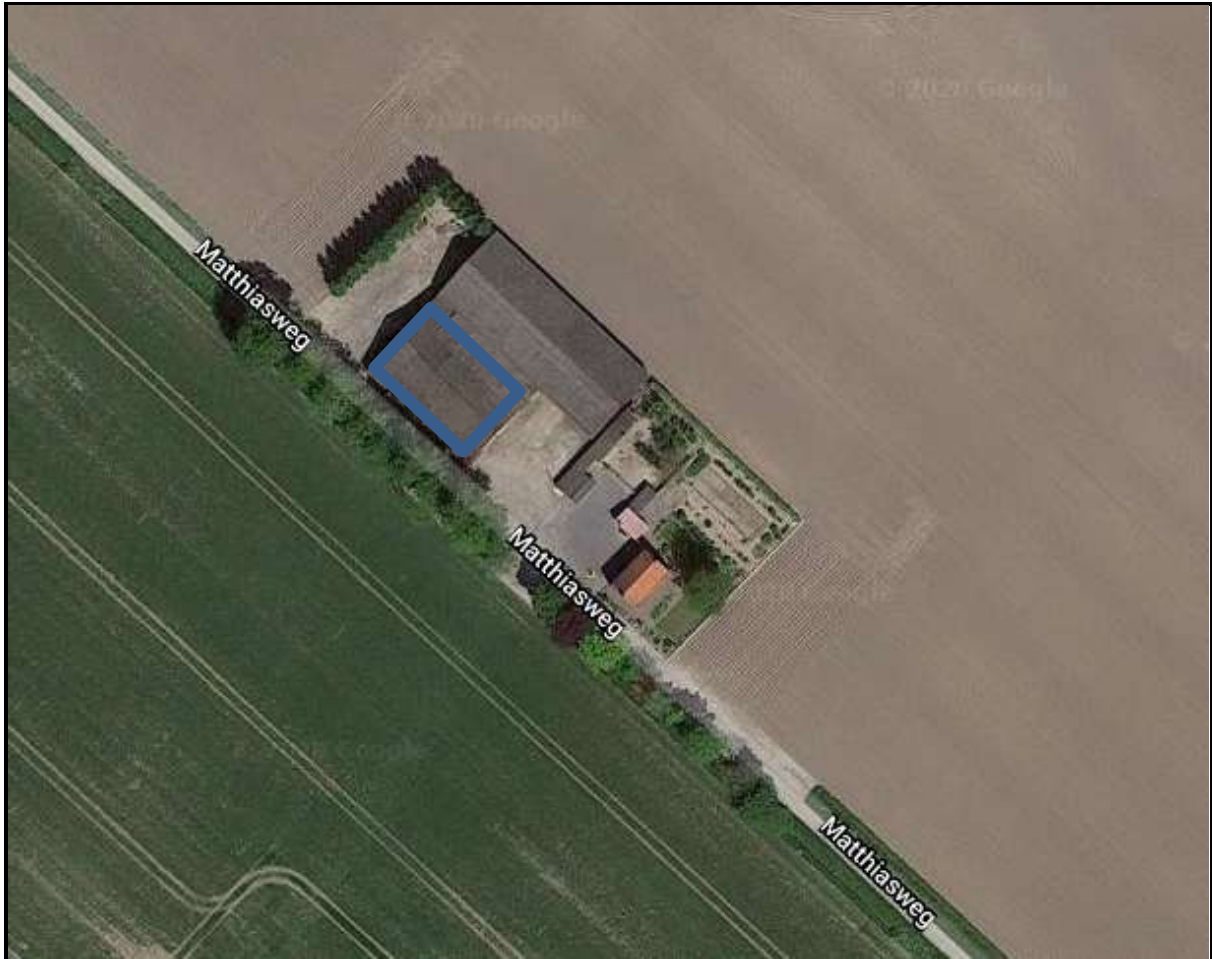
Figuur 1: Kadastrale kaart perceel Sluis M nummer 1109 (Kadasteralekaart.com)



Figuur 2: Luchtfoto bestaande situatie perceel Sluis M nummer 1109 (Google Maps 2020)

Matthiasweg 2 Waterlandkerkje

Het plangebied Matthiasweg 2 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sluis. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostburg, sectie O, nummer 378. De locatie is gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer ten zuiden van de kern Waterlandkerkje. De meest nabijgelegen woning van derden (Matthiasweg 1) ligt op een afstand van circa 180 meter.



Figuur 3: Luchtfoto locatie Matthiasweg Waterlandkerkje, blauwe vierkant betreft de te slopen schuur

De te slopen schuur aangeduid in figuur 3 is in slechte staat en is niet meer bruikbaar. De totale oppervlakte van de te slopen schuur bedraagt 530 m². Op dit moment is 1.400 m² aan bijgebouwen aanwezig en planologisch vastgelegd.

Nieuwstraat 46A

Het plangebied Nieuwstraat 46A is kadastraal bekend als een gedeelte van gemeente Sluis sectie M, nummers 691 en 692. De locatie is gelegen aan de rand van de kern Sluis op een afstand van circa 250 meter van het centrum van Sluis. De meest nabijgelegen woning (Nieuwstraat 50) ligt op circa 40 meter van het plangebied. Aangrenzend aan het plangebied liggen ten zuiden en noorden de wallen van Sluis.



Figuur 4: Luchtfoto locatie Nieuwstraat 46A Sluis



Figuur 5: Foto plangebied nieuwe locatie Nieuwstraat 46A Sluis

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om na de sloop van de schuur aan de Matthiasweg de compensatiewoning niet aan de Matthiasweg zelf te realiseren maar op het perceel Sluis M nummer 1109. Als gevolg van de verplaatsing dient de schuur aan de Matthiasweg te worden gesloopt, wordt de bestemming gewijzigd van Wonen-2 naar Wonen en dient herbouw onmogelijk gemaakt te worden. Het aantal vierkantemeters bebouwing aan de Matthiasweg 2 wordt dan ook planologisch verankerd door middel van het opnemen van de resterende vierkantemeters bebouwing op de verbeelding, zijnde 870 m². Op de locatie van de oude schuur zal initiatiefnemer een weide aanleggen, met wandelpad een zitje en wordt de overgebleven schuur gerestaureerd. Het geheel krijgt zo een passendere vorm als woonobject.

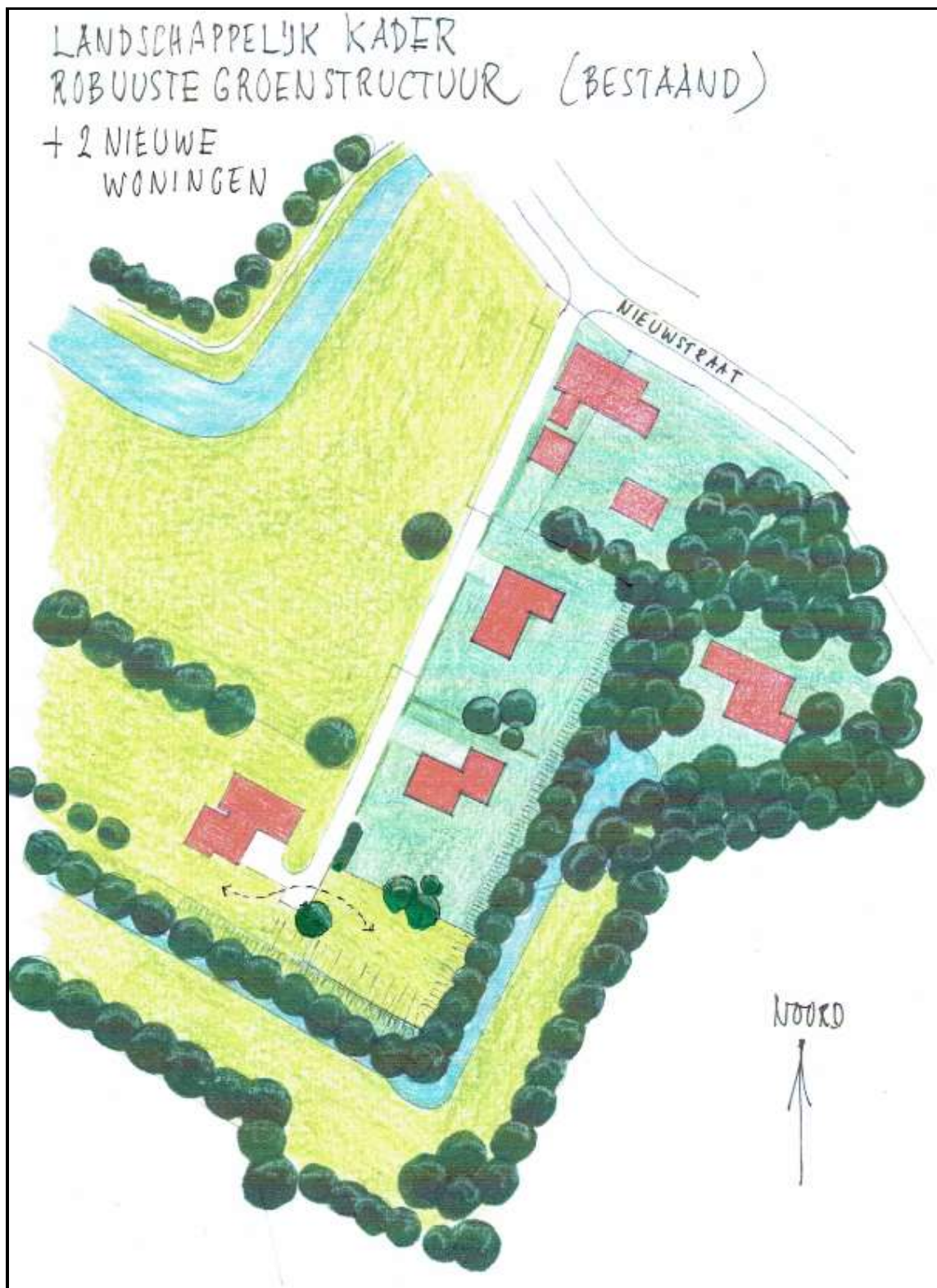


Figuur 6: Kwaliteitsslag Matthiasweg Waterlandkerkje

Op het perceel Sluis M nummer 1109 wordt een nieuwe bouwkel gerealiseerd, met daarbij tevens een landschappelijke inpassing die wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Hiernaast is de locatie perceel Sluis, sectie M nummer 692 gelegen. Op dit perceel worden de bestaande agrarische opstallen (uitgezonderd de bestaande woning) gesloopt, de bestemming gewijzigd in Wonen en een compensatiewoning ingepast.

Archistedes Omgevingsadviezen heeft een inpassingsplan met nadere onderbouwing opgesteld. Geconcludeerd wordt dat met de realisering van twee woningen op deze locatie en met de ruimtelijke/landschappelijke uitgangspunten zoals hierboven beschreven wordt een grote ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt. Daarmee wordt voldaan aan de beleidsdoelstellingen die de gemeente Sluis met betrekking tot het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied heeft gesteld. De toelichting is bijgevoegd als bijlage 2.



Figuur 7: Uitsnede inpassingsplan Archistedes april 2021.

De sloop van de oude vervallen schuur aan de Matthiasweg en de sanering en herinrichting van de percelen aan de Nieuwstraat te Sluis zorgen voor een kwaliteitsverbetering op beide locaties.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de inspraak en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Deze waarden zijn vastgelegd in de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Deze RHS beslaat de gebieden in Nederland die een belangrijke functie vervullen op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Ten aanzien van deze gebieden is beleid geformuleerd om de kwaliteiten ervan te behouden.

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 gelegen in een van deze 14 onderwerpen. De locatie aan de Nieuwstraat is namelijk gedeeltelijk aangeduid als Nieuwe Natuur en daarmee gelegen in en rondom het Natuurnetwerk. De provincie is het bevoegd gezag als het gaat om de natuurnetwerken. De beoordeling is terug te vinden in paragraaf 2.2.

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 twee ruimte-voor-ruimte woningen binnen stedelijk gebied.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van de ruimte-voor-ruimte-regeling en voorziet in ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling draagt bij aan de reductie en sanering van bebouwing binnen de kern en buitengebied en de ontwikkeling van kwalitatief hoogstaande nieuwbouwontwikkeling binnen de kern. De ontwikkeling betreft de realisatie van twee nieuwe woningen binnen stedelijk gebied en valt hiermee niet binnen de norm vanaf 12 woningen en wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Het planvoornemen wordt niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig. De twee woningen worden toegevoegd aan het woningbouwcontingent van de gemeente Sluis.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. De provincie zet in op een sterke economie, goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en het landelijk gebied. Evenwichtig duurzaam en innovatief zijn de pijlers waar de provincie zich op richt.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doel omschreven: 'Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop'.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van twee woningen op basis van de geldende ruimte-voor-ruimte-regeling. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting van het buitengebied tegen door middel van sloop aan de Matthiasweg en de sloop van vervallen en ongewenste bebouwing aan de rand van de kern Sluis. De nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen en aan de rand van stedelijk bebouwd gebied. Zowel op de saneringslocatie als op de nieuwbouwlocatie is kwaliteitswinst uitgangspunt. De voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn uitgewerkt in de Omgevingsverordening Zeeland

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het bepalen van de nieuwbouwlocatie en bij het opstellen van dit bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Specifiek met betrekking tot wonen in het buitengebied is het volgende opgenomen:

Artikel 2.7 van de Verordening stelt:

In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden. Nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied, die niet voldoen aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden, worden in een bestemmingsplan niet toegelaten.

Bijlage C:

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:

1. Er kunnen maximaal 3 compensatiewoningen worden gerealiseerd. Voor de realisatie van een woning/bouwkavel 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.

Er wordt aan de Matthiasweg 530 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en wegbestemd in ruil voor een woning. Aan de Nieuwstraat 46A wordt 1100 m² gesloopt en wegbestemd ook in ruil voor een woning. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

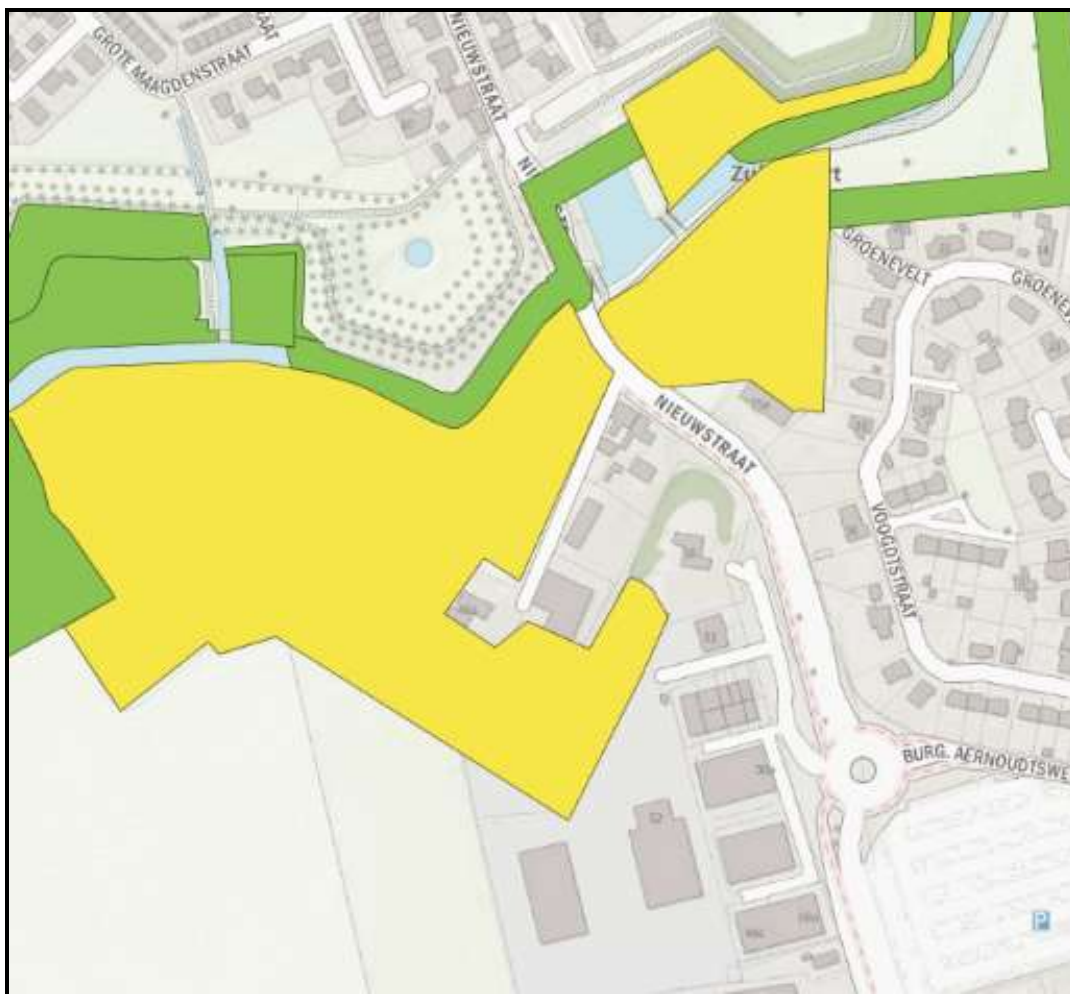
2. Het dient te gaan om niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De te slopen bebouwing betreft geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

3. Sloop en het voorkomen van heroprichting dienen te worden gewaarborgd

De resterende vierkantemeters aan bijgebouwen aan de Matthiasweg wordt vastgelegd op de verbeelding, waardoor heroprichting van de te slopen bebouwing niet meer mogelijk is. Voor de Nieuwstraat 46A worden de gangbare regels voor wonen in het buitengebied van toepassing verklaard. Van resterende bedrijfsbebouwing op die locatie is geen sprake meer. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Naast regelgeving omtrent bouwen in het buitengebied duidt de Verordening gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie aan de Nieuwstraat is wel gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en de daarbij behorende kaartmaterialen. Artikel 2.25 Nieuwe Natuur bepaald dat in de aangewezen gebieden geen nieuwe bouwwerken opgericht mogen worden. De nieuwe woningen worden niet gebouwd binnen de aanduiding Nieuwe Natuur, waardoor voldaan wordt aan de voorwaarden.



Figuur 8: Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening. De gewenste ontwikkeling betreft niet de toevoeging van twee woningen, maar twee compensatiewoningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling. Zowel de locatie van de te slopen stal als de nieuwbouwlocatie vallen op basis van provinciale kaarten (ruimtelijke functiekaart –kaart 19- Omgevingsplan) buiten de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied dan wel gebieden die zijn aangeduid als buurtschappen. De woningen worden ruimtelijke ingepast en zijn van toegevoegde waarde in de omgeving.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeente Sluis is een regio die sterk onderhevig is aan demografische ontwikkelingen. Een kwalitatieve slag in combinatie met een sloopopgave is een van de uitgangspunten in het beleid. De Structuurvisie biedt in alle kernen een beperkte ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen en kleinschalige particuliere nieuwbouw voor eigen inwoners of mensen die van elders bewust naar ons gebied komen om te wonen.

Nieuwbouw moet vraaggericht zijn en niet andersom. In de woonvisie wordt aangegeven waar qua doelgroepen de grootste kansen liggen: voornamelijk zorgbehoevende ouderen en ook op het gebied van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouwontwikkelingen liggen er kansen.

De bouw van de twee woningen is mede ingegeven door een vraag vanuit eigen inwoners die een kwalitatieve hoogwaardige woning willen realiseren. Het betreft de realisatie van een kleinschalige kwalitatieve woningbouwontwikkeling.

Beleidskader Verplaatsing bouwtitels in het buitengebied

De gemeente Sluis heeft beleid opgesteld waarbij het verplaatsen van woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling in het buitengebied mogelijk is. Het bouwen van een compensatiewoning op de locatie van de slopen bedrijfsgebouwen wordt via een wijzigingsbevoegdheid reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Voor de verplaatsing van bouwtitels is beleid opgesteld. In het huidige geval betreft de verplaatsing van de bouwtitel uit Waterlandkerkje naar de locatie in Sluis, een verplaatsing van het buitengebied naar bebouwd gebied (bebouwde kom). Bij een dergelijke verplaatsing dient te worden voldaan aan de volgende criteria:

Stap 1.

Bij de eerste stap dient beoordeeld te worden of er sprake is van een (bestaande) bouwtitel die verplaatst dient te worden.

De totale oppervlakte van de te slopen stal bedraagt 530 m². Hierdoor wordt voldaan aan de minimumoppervlakte van sloop van 500 m² voor het verkrijgen van een compensatiewoning op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sluis (2^e herziening)'. Aan de voorwaarde van stap 1 wordt voldaan.

Stap 2.

Het bouwvlak dient te worden omgezet naar wonen en de te slopen opstellen moeten ook daadwerkelijk worden gesaneerd.

De 530 m² welke voldoet aan de minimale norm van 500 m² uit het bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening dient te worden gesaneerd. Deze verplichting is vastgelegd in de regels behorende bij het bestemmingsplan. Overigens hierbij opgemerkt dat ook de schuur op de locatie Nieuwstraat 1109 ook gesloopt zal worden.

Stap 3.

Bij stap 3 wordt beoordeeld of bouwtitel wordt verplaatst van het buitengebied naar de kern.

De locatie aan de Matthiasweg is gelegen in het buitengebied als solitaire boerderij. De locatie aan de Nieuwstraat is gelegen binnen het gebied zoals opgenomen op kaart 19 van het Omgevingsplan 2018 (bestaand bebouwd gebied). Hierdoor is sprake van de verplaatsing van een bouwtitel van het buitengebied naar de kern. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

4. De locatie van de nieuwbouwwoning is in ruimtelijk opzicht geschikt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

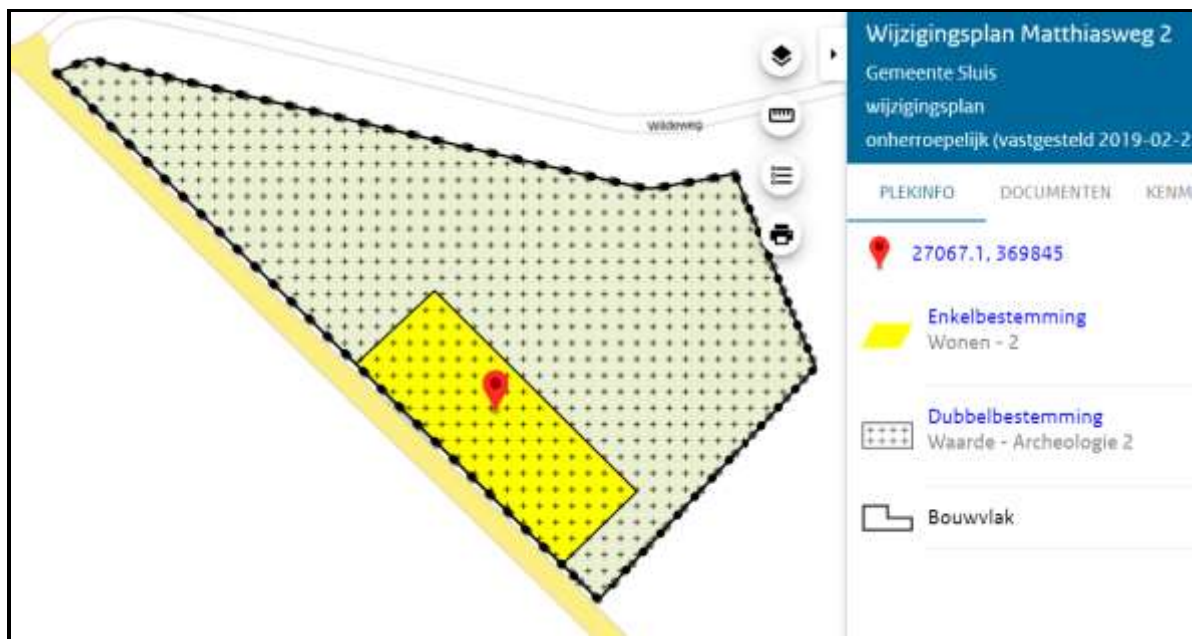
Op de locatie van de nieuwe woning staat op dit moment een vervallen schuur. In het bestemmingsplan Kom Sluis was de schuur al aangewezen met een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten naar een woning. Een herinvulling van de locatie door sanering van de bestaande bebouwing en de invulling met kwalitatief hoogwaardige bebouwing was dan ook in een eerder stadium ruimtelijk gezien al een gewenste ontwikkeling. De woning wordt gerealiseerd in een lint

van woningen binnen de bebouwde kom. Er is voldoende gelegenheid om te parkeren en door sanering van de oude bebouwing zijn bedrijfsmatige activiteiten niet meer mogelijk.

Wijzigingsplan Matthiasweg 2

Matthiasweg 2 Waterlandkerkje

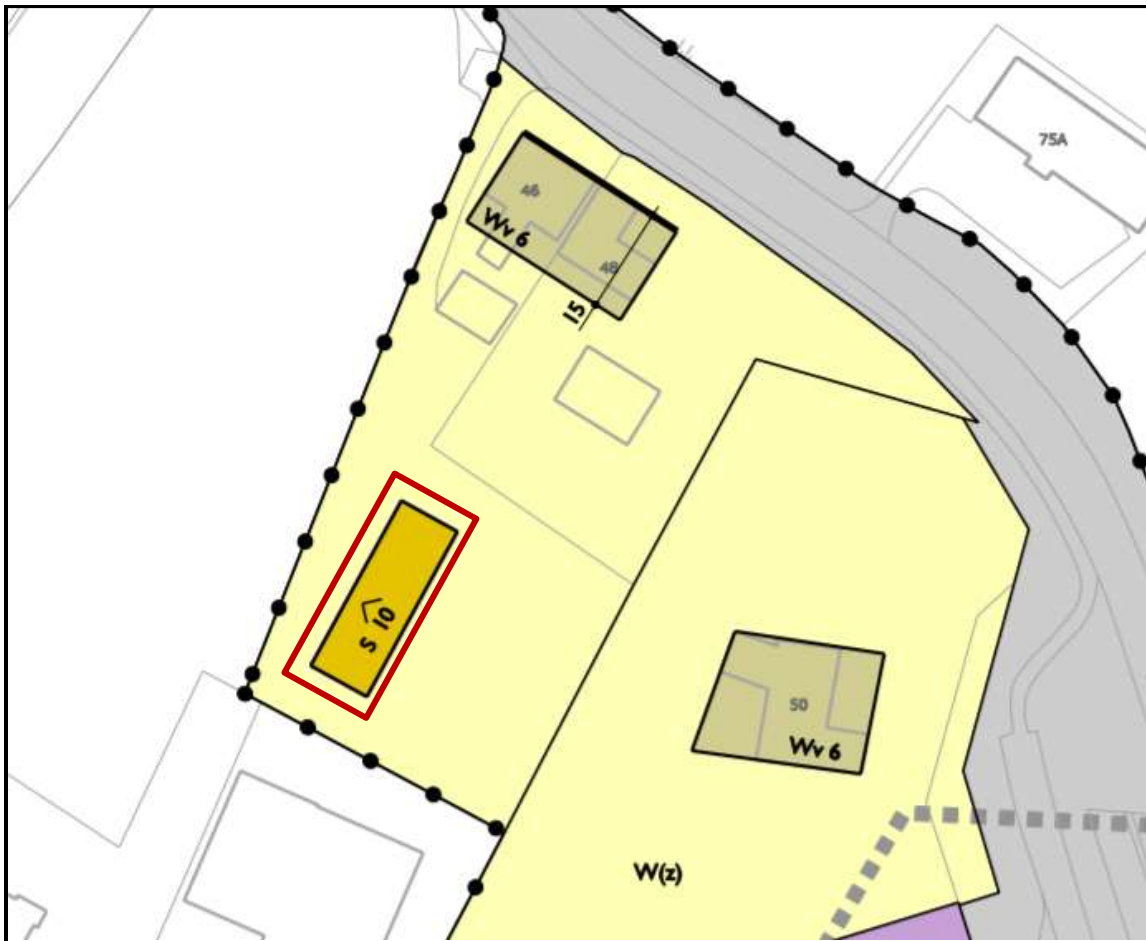
Op de gronden is het wijzigingsplan Matthiasweg 2 van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door het college d.d. 26-02-2019). In dit wijzigingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Wonen-2' en de dubbelbestemming Archeologie 2. De bestemming heeft de aanduiding bouwvlak.



Figuur 7: Uitsnede wijzigingsplan Matthiasweg 2

Nieuwstraat 1109

Op de planlocatie is de vigerende beheersverordening 'Kom Sluis', in werking getreden op 29 november 2018, van toepassing. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. Het onderliggende bestemmingsplan Kom Sluis geeft niet rechtstreeks de mogelijkheid om een woning te realiseren. In het bestemmingsplan Kom Sluis is de locatie aangeduid met de bestemming Schuur en een maximale bouwhoogte van 10 meter. In het bestemmingsplan Kom Sluis was de mogelijkheid opgenomen, onder voorwaarden, om de bestemming te wijzigen naar woondoeleinden. Door invoering van de beheersverordening is dit niet meer mogelijk. Om nu een woning te realiseren is een bouwmogelijkheid van elders noodzakelijk.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan Kom Sluis

De woning aan de Nieuwstraat 1109 is niet op basis van de vigerende beheersverordening te realiseren. Om de woning op deze locatie te realiseren en om de schuur aan de Matthiasweg 2 weg te bestemmen dient op basis van artikel 3.1 een bestemmingsplan te worden doorlopen.

Nieuwstraat 46A

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door het college d.d. 28-05-2015). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming Agrarisch met Landschapswaarden 1, de dubbelbestemming Cultuurhistorie 2 en zijn de functieaanduidingen specifieke vorm van agrarisch hulp en nevenbedrijf en aannemer van toepassing. Tevens beschikt de locatie over een bouwvlak.



In artikel 28.6.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van compensatiewoningen op het huidige agrarische bouwvlak. Nu er binnen dezelfde procedure tevens een verplaatsing van een bouwkvael aan de orde is kan deze wijzigingsbevoegdheid niet rechtstreeks worden toegepast. Zij is echter wel mede een leidraad om te zien of voldaan wordt aan geldend beleid.

Artikel 28.6.2 bestemmingsplan buitengebied 2^e herziening:

a. wijziging wordt slechts toegepast voor zover sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst hetgeen blijkt uit:

- 1. de mate waarin de te slopen gebouwen storend, detonerend en onbruikbaar zijn;*
- 2. de mate waarin de nieuwe woningen passend zijn binnen het streekeigen en landelijk karakter;*
- 3. het erfinrichtinsplan- en beplantingsplan;*
- 4. de mate waarin voorzien wordt in natuurontwikkeling of het herstel of herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden;*

De huidige verouderde landbouwschuur aan de Matthiasweg en de schuur aan de Nieuwstraat 1109 zijn storend, detonerend en onbruikbaar geworden. De bedrijfsgebouwen aan de Nieuwstraat 46A zijn met name storend en niet passend zo dicht tegen de kern in de directe omgeving van de Wallen van Sluis. De eigenaar van de locatie aan de Matthiasweg grijpt de sanering van de schuur aan als een volledige herinrichting van de locatie. De resterende schuur wordt aangepast en de open ruimte wordt ingericht. De compensatiewoningen worden dusdanig gerealiseerd aan de Nieuwstraat dat zij passend zijn in het huidige lint en het omliggende groen van de Wallen van Sluis. Het inpassingsplan is bijgevoegd als bijlage 2. De sanering van de bedrijfsactiviteiten aan de Nieuwstraat zorgt bovendien voor een meerwaarde van de aanwezige landschapselementen aan de Wallen van Sluis.

b. ter compensatie van de sloop van tenminste 500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt;

Op de locatie aan de Matthiasweg 2 wordt 530 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Tevens wordt de bestaande schuur aan de Nieuwstraat 1109 gesloopt. Op de locatie aan de Nieuwstraat 46A wordt 1.200 m² gesloopt. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

c. ter compensatie van de sloop van tenminste 1.700 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

In totaliteit wordt meer dan 1.700 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt.

d. ter compensatie van de sloop van tenminste 2.500 m² aan gebouwen wordt de bouw van ten hoogste 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt;

Niet van toepassing.

e. de gebouwen aangeduid in bijlage 6 als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevol pand mogen niet worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, tenzij instandhouding van het gemeentelijk monument of cultuurhistorisch waardevol pand op basis van technische/economische gronden niet realistisch meer mag worden geacht. Nieuwbouw dient plaats te vinden in een stijl welke recht doet aan de cultuurhistorische waarde van het te vervangen gebouw;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.2

f. de inhoud van een nieuwe woning (inclusief aan- en uitbouwen) bedraagt ten hoogste 1.000 m³, de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van de woning bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;

De voorwaarden zijn opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

g. per woning zijn bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 60 m², de goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 8 m.

In de regels worden de voorwaarden voor bijgebouwen opgenomen.

h. op het perceel wordt in de eigen parkeerbehoefte voorzien;

Op de percelen aan de Nieuwstraat is voldoende gelegenheid om elk twee auto's op eigen terrein te parkeren, zie hoofdstuk 3.4.

i. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie hoofdstuk 3.7.

j. wijziging wordt slechts toegepast als ter plaatse van de nieuwe wooneenheden sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat; alvorens wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies aan de milieudeskundige;

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat, zie hoofdstuk 3.10.

k. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Naastgelegen percelen worden niet onevenredig aangetast in gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden zie hoofdstuk 3.10. Sterker nog de sanering van het agrarisch hulp- en

nevenbedrijf en aannemersbedrijf leidt tot een verbetering van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Zowel aan het beleidskader verplaatsen bouwtitels als aan de voorwaarden gesteld in artikel 28.6.2 wordt voldaan

3. Sectorale aspecten

In de volgende hoofdstukken wordt met name de locatie aan de Nieuwstraat beschreven. De bestemming aan de Matthiasweg blijft Wonen en de impact op die wijziging is aanzienlijk kleiner. Daar waar noodzakelijk wordt de locatie wel beschreven.

3.1 Natuur

Gebiedsbescherming

Nieuwstraat

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 7,1 kilometer. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie eveneens nihil op alle omliggende gebieden, zie bijlage 2. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor zowel de aanlegfase als gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt direct naast een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dit betreft de aanduiding dijken binnendijk nieuw en nieuwe natuur genaamd Wallen Sluis. Het natuurdoel op deze dijk is kruiden- en faunarijk grasland. De werkzaamheden hebben geen ruimtebeslag op het natuurnetwerk (bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen terrein). Ze zijn relatief kleinschalig en er vinden geen grondwateronttrekkingen plaats. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.



Figuur 9: Uitsnede Ontwerp Natuurnetwerk Zeeland 2022

De locatie aan de Nieuwstraat is momenteel in gebruik als bouwvlak voor een agrarisch hulp- en nevenbedrijf en aannemer en wordt intensief gebruikt. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol. Deze soorten zullen door de aanleg van de landschappelijke inpassing een verbetering van het leefgebied ervaren.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurwet. 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. Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Nieuwstraat en Matthiasweg

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In dit kader wordt onderzoek uitgevoerd naar de te slopen bebouwing. De onderzoeken worden/zijn uitgevoerd door Adviesbureau Wieland. Geconcludeerd wordt dat de schuur aan de Matthiasweg gesloopt kan worden. Voor de bedrijfsgebouwen aan de Nieuwstraat 46A is een

quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Geconcludeerd werd dat nader onderzoek diende te worden uitgevoerd. Dit nadere onderzoek concludeert als volgt: *“Er zijn geen huismussen, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren vastgesteld in de te slopen bebouwing. Het plangebied heeft geen functie voor deze soorten. Direct grenzend aan het plangebied zijn wel vleermuizen vastgesteld. De betreft een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis, vliegroute en foerageergebied van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis, zie figuur 2. De sloopwerkzaamheden hebben geen nadelig effect op deze soorten. In de te slopen bebouwing (ingestorte schuur) zijn broedvogels vastgesteld. Dit betreft geen soorten waarvan het nest (eieren en jongen) beschermd zijn. Een overtreding van de Wet natuurbescherming kan voorkomen worden door de werkzaamheden sloop van de ingestorte schuur uit te voeren buiten de broedperiode. Een gunstige periode om de werkzaamheden uit te voeren is van 1 september tot 1 maart’.* Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlage 4 en 5.

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.

Nieuwstraat 1109

De percelen aan de Nieuwstraat zijn gelegen binnen stedelijk vestingwerk en een molenbiotoop. Binnen het plangebied zelf is de bebouwing niet aangemerkt als Rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle boerderij. De wallen rondom Sluis zijn aangemerkt als vestingwerk en zijn kenmerkende elementen in het landschap. De Nieuwstraat zelf was voorheen een dijk, deze is echter al geruime tijd afgegraven. De bouw van de woningen vindt plaats op de locatie waar nu de bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. De totale oppervlakte aan bebouwing neemt af. De impact op de omgeving neemt hierdoor aanzienlijk af.

In de Middeleeuwen bezat Sluis een tiental molens. In 1920 waren er daar nog maar 3 van over. De enige molen die er nu nog staat is molen ‘De Brak’ op ‘t Meul’ende. De windkorenmolen is genoemd naar een Frans jachthondenras (Braque). Een jachthond die steeds met zijn neus in de wind loopt. De molen is gebouwd in 1739 en was de eerste stenen molen van de streek. De molen is een bovenkruier met stelling’. Het bovenste gedeelte van de molen kan naar de wind worden gezet. Dit noemt de molenaar ‘kruien’. Vanaf de stelling heb je een mooi uitzicht over Sluis en omgeving. Molen de Brak heeft zes zolders (verdiepingen). Boven de deur zit een gevelsteen met de naam van de 1e bouwheer. De molen werkt nog steeds en is regelmatig in gebruik. De molenaar maalt en mengt zelf nog meel. In het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat bebouwing binnen de molenbiotoop niet hoger mag zijn dan 11,3 meter. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. De woningen krijgen namelijk een maximale bouwhoogte van 10 meter. Bouw van de woningen zal geen negatieve effecten hebben op de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 10: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland.

3.3 Archeologie

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

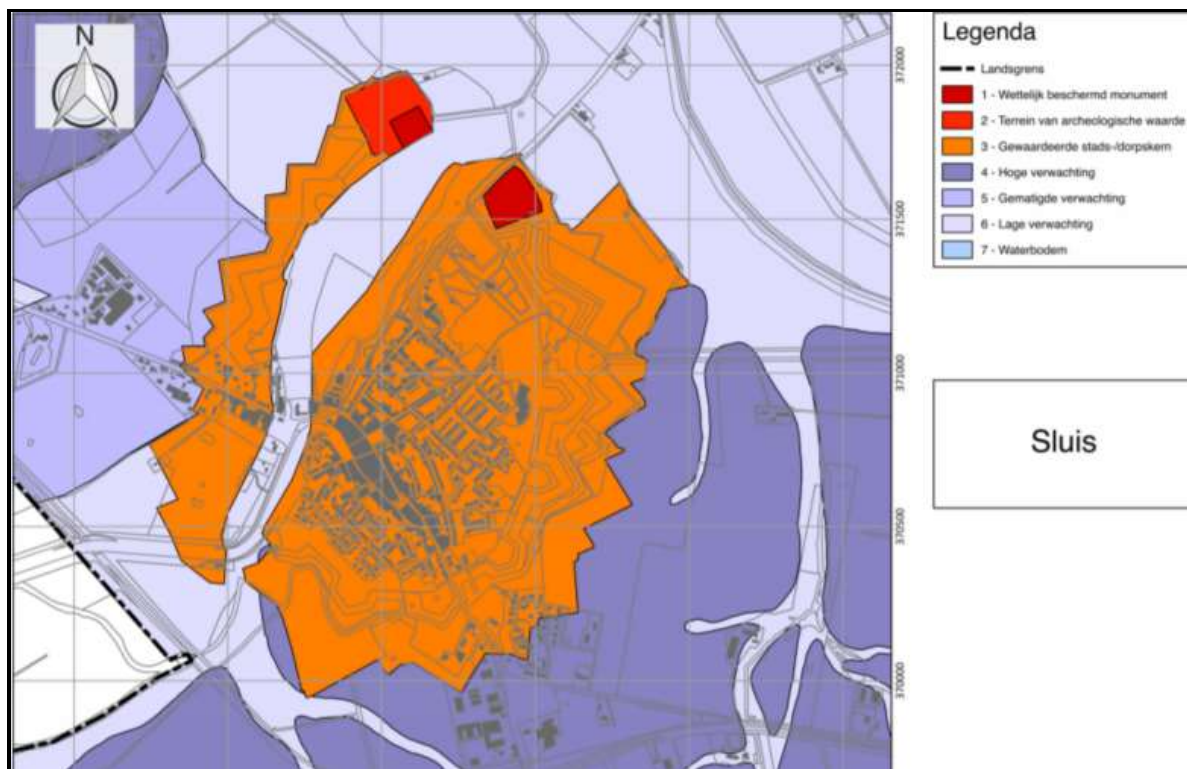
Nieuwstraat Sluis

Het archeologiebeleid duidt het plangebied en de kern Sluis aan als gewaarde stads- en dorpskern, zie figuur 11. Voor deze gebieden is een algemene vrijstelling van 50 m² dieper dan 40 centimeter van toepassing. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als Waarde – Archeologie – 1A. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte groter dan 50 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft het mogelijk maken van twee nieuwe burgerwoningen op bestaande bebouwde gronden. De bodem is

op deze locatie dan ook al verstoord. Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond beoordeeld worden. De waarde Archeologie 1A zal opgenomen worden op de verbeelding. Tevens dient bij de sloop en de uitvoering van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de vrijstellingsgrond.

In het geval tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten in de bodem worden aangetroffen zal, conform de wettelijke meldingsplicht paragraaf 5.10 van de Erfgoedwet (2016), melding dienen te worden gemaakt bij de bevoegde overheid (gemeente Sluis).



Figuur 11: Uitsnede Archeologiebeleid gemeente Sluis

Matthiasweg 2 Waterlandkerkje

In het bestemmingsplan Parapluplan archeologie is de locatie aangeduid met Waarde-Archeologie-2. Bij verstoringen met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 meter is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het gebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid met een hoge waarde. Deze waarde is tevens verwerkt in het Parapluplan archeologie. Bij de sloopmelding dient rekening te worden gehouden met de regels gesteld bij de genoemde Waarde-Archeologie-2.

3.4 Mobiliteit en parkeren

Nieuwstraat 1109

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Nieuwstraat. De Nieuwstraat is een lokale verbindingsweg welke in westelijke richting uitkomt in de kern van Sluis en in oostelijke richting naar het buitengebied rondom Sluis.

Het plan leidt tot afname van verkeer. De huidige bedrijfsactiviteiten als agrarisch hulp- en nevenbedrijf en aannemerij worden namelijk onmogelijk gemaakt en hiervoor komen twee woningen terug. Hiermee verdwijnt agrarisch verkeer, vrachtverkeer en containertransport. De hoeveelheid

verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woning is inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Op de locatie zelf zijn voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Hiermee wordt voldaan aan de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra en riolering). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden. De nieuwe woningen worden aangesloten op de drukriolering. En dient er een aansluiting gemaakt te worden op het gemeenteriool. De kosten en aanleg hiervan zijn voor rekening initiatiefnemer. Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

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.

In het onderliggende geval betreft dit de bouw van twee woningen op voormalige bedrijfslocaties. Hier is dan ook sprake van een functiewijziging. Verkennend bodemonderzoek aan de Nieuwstraat is noodzakelijk. Colsen uit Hulst heeft verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderhavige onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, aangezien de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De aangetoonde verontreinigingen zijn dermate gering dat deze, ons inziens, geen belemmering vormt voor eventuele bebouwing en/of andere activiteiten, zie bijlage 6.

Grondafvoer moet worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit.

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 is een goede ontsluiting naar de openbare weg gerealiseerd, waarbij op eigen terrein voldoende gelegenheid is om te keren en te parkeren.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidsoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van de planlocatie aan de omgeving.

De gevelbelasting op een woning mag niet hoger zijn dan de wettelijke norm van 48 deciBell (dB). Tevens is een ontheffing mogelijk tot 53 dB. De afstand van de woningen tot aan de Nieuwstraat omvat minimaal 80 meter. Op het punt dat de Nieuwstraat wordt bereikt gaat de 60 kilometerweg ook over op een 30 kilometerweg. De weg zelf heeft een sterk slingerend karakter waardoor een hoge snelheid ook niet haalbaar is. Gezien de afstand en de inrichting van de Nieuwstraat zal aan de gestelde norm van 48 dB worden voldaan.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

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

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

De bouw van de twee woningen betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie aan de Nieuwstraat is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn geen kabel of leidingen gelegen.

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.

Op circa 65 meter van het bouwvlak voor de woning is het Bedrijventerrein Sluis gelegen. Bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 dient conform de richtafstanden niet binnen de 50 meter aanwezig te zijn. De afstand tot de dichtstbijzijnde milieucategorie (categorie 3.1) is gelegen op meer dan 50 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. Andere bedrijven, buitenom het bedrijventerrein, zijn niet aanwezig in de omgeving.

3.11 M.e.r.-beoordeling

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 (milieueffecten 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 te zijn. Het initiatief omvat de realisatie van twee woningen. 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 wordt gerealiseerd aan de rand van de kern. De ontwikkeling is qua grootte en schaal klein en heeft nauwelijks ruimtelijke impact. In onderhavig geval is er geen sprake van aanzienlijke milieugevolgen. De milieutechnische gevolgen zijn eveneens beschreven in voorgaande (milieu-) paragrafen. Het doorlopen van een plan m.e.r. is niet noodzakelijk.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

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

Thema en 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.	<table> <tr> <td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr> <tr> <td>dakopper vlak</td><td>1440</td><td>450</td><td>1</td></tr> <tr> <td>dichte bodemver harding</td><td>300</td><td>200</td><td>2</td></tr> <tr> <td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr> <tr> <td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr> </table>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	1440	450	1	dichte bodemver harding	300	200	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4	<i>De ontwikkeling van de locatie aan de Matthiasweg omvat de sloop van 530 m² dakoppervlak. Hier komt geen verharding voor in de plaats. De locatie aan de Nieuwstraat omvat de sloop van 3 gebouwen, in totaal 910 m². Ter compensatie worden twee woningen met bijgebouw (450) en verharding (200) terug gebouwd. De nieuwe woningen, bijgebouwen en verharding zullen circa</i>	
	huidige situatie	na realisa tie																					
dakopper vlak	1440	450	1																				
dichte bodemver harding	300	200	2																				
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																				
wateropp ervlak	0	0	4																				

	650 m² omvatten. Hierdoor is er een afname van verhard/bebouwd oppervlak. Gezien de afname aan verhard oppervlak is extra waterberging niet noodzakelijk. Hemelwater van de nieuwe bebouwing wordt in de nieuwe situatie, net als in de huidige situatie, op het oppervlaktewater geloosd aan de achterzijde van het perceel. Hemelwater wat op de terreinverharding valt, zal waar mogelijk via bodeminfiltratie vertraagd worden afgevoerd. Om voldoende drooglegging voor de nieuwe bebouwing te borgen adviseert het waterschap om als bouwpeil de hoogte van de toegangsweg te hanteren.
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>De nieuwe woningen worden aangesloten op de riolering.</i>
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het oppervlaktewater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</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 sterk zettingsgevoelig gebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloten welke zijn gelegen rondom de Nieuwstraat. Het waterschap adviseert dat langs het plangebied (gedeeltelijk) een leggerwater (secundaire waterloop) is gelegen. Hierlangs geldt een beschermingszone in het kader van de Keur watersysteem van 7 meter uit de insteek. Voor het maken van werken en het verrichten van werkzaamheden binnen deze zone is een watervergunning benodigd en is het vergunningenbeleid van toepassing.</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) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de woningen zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Nieuwstraat. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>De nieuwe kavels resulteren in een afname van structureel extra verkeer.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs het Nieuwstraat. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De woning wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

<i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	
---	--

5. Juridisch

5.1 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 Wonen in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Nieuwstraat Sluis

Het plangebied verkrijgt de bestemming 'Wonen' inclusief aanduiding 3 wooneenheden. Tevens wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1A opgenomen.

Matthiasweg 2

De bestemming Wonen-2 wordt gewijzigd in Wonen. Tevens wordt de maximale maat aan bijgebouwen, 870 m², opgenomen op de verbeelding.

5.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan 2^e herziening bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sluis. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

6. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Dit geldt ook voor het planvoornemen. Voor onderhavige situatie is een intentie- en anterieure overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het

planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst worden eveneens voorwaarden vastgelegd omtrent planschade en de sloop van de schuur aan de Matthiasweg te Waterlandkerkje en de bedrijfsgebouwen aan de Nieuwstraat te Sluis.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Deze reacties van de vooroverlegpartners worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, wordt vervolgens het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Na deze zes weken worden zienswijzen behandeld en wordt het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad van Sluis. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd. In die periode kunnen belanghebbenden die in eerste instantie een zienswijze hebben ingediend beroep indienen bij de Raad van State.

7.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.