

Bestemmingsplan

Cultuurhistorische schuur

Nieuwstraat 48 Oostburg

Toelichting Nieuwstraat 48schuur Oostburg

Opsteller

M. Ruijgrok

E: marchel@mama-architecten.nl

T: 0624601032

Versie: 27 augustus 2020

Status: Definitief

IMRO: NL.IMRO.1714.bpnieuwstr48oburg-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Het plan	6
1.4.	Leeswijzer	8
2.	Planologisch beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	12
3.	Ruimtelijke aspecten	14
3.1	Natuur.....	14
3.2	Cultuurhistorie	17
3.3	Archeologie	17
3.4	Mobiliteit en parkeren	19
3.5	Technische infrastructuur	19
4.	Milieuaspecten	20
4.1	Bodem	20
4.2	Geluid	20
4.3	Luchtkwaliteit.....	21
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Omliggende functies	23
5.	Waterparagraaf.....	24
5.1	Watertabel	24
6.	Juridisch	26
6.1	Algemeen	26
6.2	Verbeelding.....	26
6.3	Regels.....	26
7.	Economische uitvoerbaarheid	27
8.	Maatschappelijke haalbaarheid	27
8.1	Procedure.....	27
8.2	Conclusie	27

Bijlage 1: Gegevens cultuurhistorie

Bijlage 2: Verbeelding

Bijlage 3: Regels

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: QuickScan flora en fauna

Bijlage 6: Aeries berekening en een notitie met uitgangspunten

Bijlage 7: Ondertekende gespreksnotitie monumentencommissie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2017 heeft de initiatiefnemer de schuur in Oostburg aan de Nieuwstraat aangekocht. De schuur is afgesplitst van de voormalige boerderij die aan de Nieuwstraat staat en van het achterliggende weiland met een agrarische bestemming. Voor de aankoop is met de gemeente besproken wat de mogelijkheden zijn om de schuur te bewonen. Het ideaal is een woning, een gastenverblijf om gasten en familie te ontvangen. Daarnaast een ruimte waar werk ontwikkeld kan worden. De initiatiefnemers zijn danseres en architect en maken naast hun dagelijkse werkzaamheden, performances en participeren in kunstprojecten. Ze denken aan een atelierruimte waar ze vooral zelf aan het werk zijn maar ook incidenteel hun werk willen delen met derden. De cultuurhistorische schuur meet ongeveer 300m². De schuur heeft erg veel achterstallig onderhoud maar zij zijn gecharmeerd geraakt van de originele details en uitstraling. De initiatiefnemers willen de schuur zoveel mogelijk in originele staat houden.

Behoud van de cultuurhistorisch waardevolle schuur en het herbestemmen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is een van de uitgangspunten in het beleid van de gemeente Sluis en de provincie Zeeland.

De realisatie van een woning in de cultuurhistorische schuur past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Kom Oostburg van de gemeente Sluis. Om de woning mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bestemmingsplan dient aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 1: Google maps 2017



Figuur 2: Luchtfoto (Google Maps 2017)

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

1.2 Huidige situatie

Het plangebied, aangeduid in figuur 3, is gelegen in de bebouwde kom van Oostburg, kadastraal bekend als gemeente Oostburg, sectie E nummer 4726. Op de planlocatie is een gebouw aanwezig. Bestaande uit een houten schuur met een stenen kopgevel. Aan de stenen kopgevel is in de jaren 1960 een stenen garage met kap aangebouwd, achter de schuur een stenen aanbouw met kap waarschijnlijk in gebruik geweest als varkensstal. Het totale oppervlak van de schuur is 321 m².



Figuur 3: kadastrale perceel plangebied

De huidige staat van de cultuurhistorische schuur is slecht te noemen en een kwaliteitsimpuls is noodzakelijk om het gebouw in zijn hoedanige vorm te behouden.



Figuur 4: Voorzijde schuur vanaf de Nieuwstraat



Figuur 5: Bestaande situatie cultuurhistorische schuur (2016)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de verouderde en in onbruik geraakte cultuurhistorische schuur te herontwikkelen. Om deze kwaliteitsslag te kunnen volbrengen is een compenserende maatregel gewenst. Voor herstructurering en behoud van de bebouwing is een aanzienlijke investering noodzakelijk. Ter compensatie van behoud van de cultuurhistorische schuur wordt de mogelijkheid gecreëerd om de schuur te bewonen en er te kunnen werken en eventueel later de bestaande niet cultuurhistorische aangebouwde garage als logeerruimte voor familie te gebruiken.

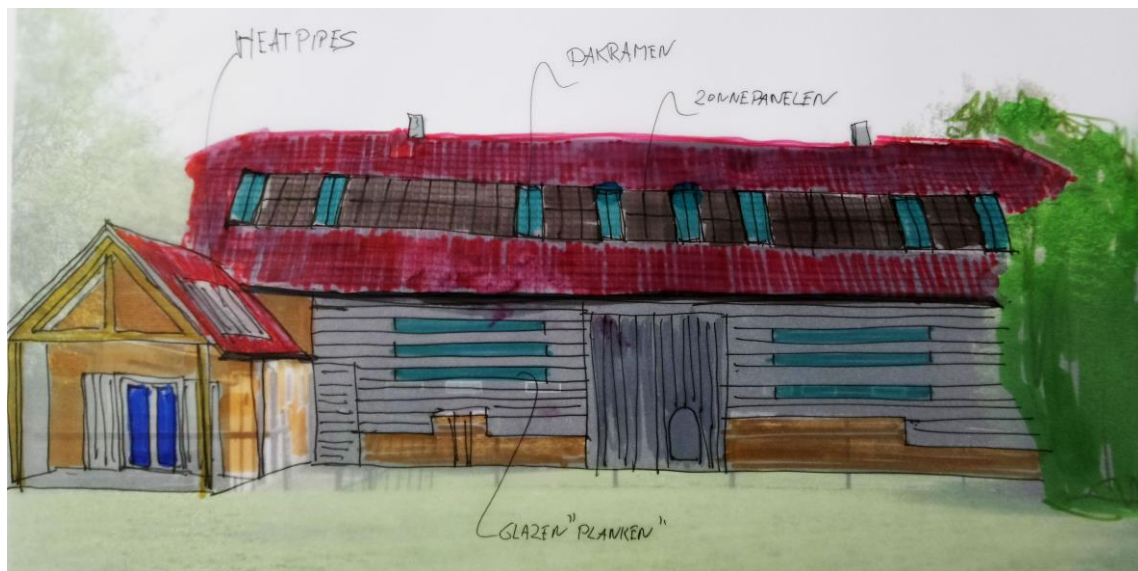
Een goede invulling van het plangebied resulteert bovendien in een kwaliteitsslag binnen de bebouwde kom van Oostburg. De cultuurhistorische schuur zal zijn uiterlijke verschijningsvorm behouden.



Figuur 6: schets voorkant schuur na verbouwing



Figuur 7: schets zijkant schuur na verbouwing



Figuur 8: schets achterkant schuur na verbouwing

In de schuur wordt één woning met atelier gerealiseerd. (Zie figuur 11) Het atelier zal gebruikt worden voor het ontwikkelen van kunstprojecten op het gebied van dans, performance en beeldende kunst. Maximaal 5 keer per jaar zal er in weekeinde zullen er besloten activiteiten plaats vinden gerelateerd aan het ontwikkelde werk in het atelier.

De gemeente Sluis hanteert nog andere beleidsuitgangspunten in het kader van de gewenste ontwikkeling:

- De schuur mag niet eerst worden gesloopt;
- De schuur dient intact te blijven;
- Een plan tot verbouw doet geen afbreuk aan, en strekt mede tot behoud van het ruimtelijke karakter van de aanwezige bebouwing;
- De parkeervraag dient op eigen terrein te worden gerealiseerd; de parkeernorm is minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
- Ontsluiting van het perceel goed geborgd is;
- De woningen levensloopbestendig worden gebouwd en voldoen aan de uitgangspunten van Nul op de Meter.

Aan de gestelde voorwaarden zal worden voldaan en worden opgenomen in de bijbehorende verbeelding en regels behorend bij het bestemmingsplan.

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 ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie weergegeven. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de verschillende sectorale aspecten, zoals Wet geluidhinder, luchtkwaliteit en geur.

In hoofdstuk 5 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Hoofdstuk 6 beschrijft het juridische kader, hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 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. Het bewoonbaar maken van de cultuurhistorische schuur betreft een minimale ingreep in het landschap en heeft als zodanig geen invloed op de invulling van de Structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van zowel het rijksbeleid (het Bro), als het provinciaal beleid (het Omgevingsplan 2018 en de Verordening Ruimte) dient bij een bestemmingsplan uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Het doel hiervan is een zorgvuldig ruimtegebruik, de herstructurering van bebouwde terreinen/gebieden en de bundeling van functies.

Per 1 juli 2017 bestaat de ladder niet meer uit 'treden', maar is de tekst van art. 3.1.6. lid 2 Bro als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, 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."

Kort gezegd komt het er op neer dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling moet worden onderzocht. En als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, moet eerst worden onderzocht of de ontwikkeling niet (deels) binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Eenzijds heeft de gemeente de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbehoefte van de inwoners. Anderzijds wenst zij verouderde locaties, binnen stedelijk gebied die niet meer geschikt zijn voor het doel waarvoor ze zijn opgericht, te herstructureren ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Door behoud van de cultuurhistorische schuur en kan de beoogde woning gerealiseerd worden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de kern Oostburg. Door een deel van de schuur als atelier te bestemmen, kan een bijdrage geleverd worden aan de culturele ontwikkeling van Oostburg.

Met de herbestemming van de schuur als woning met atelier wordt aan het bestaande cultuurhistorische agrarische ensemble een nieuwe functie gegeven. Zonder in te grijpen in de uiterlijke verschijningsvorm van zowel de gevels, de terreinindeling en de groenstructuur.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en wordt via de bestaande wegenstructuur in het dorp

ontsloten. Tevens beschikt Oostburg over een openbaar vervoer verbinding (busdienst). Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

OMGEVINGSPLAN ZEELAND 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening ingevoerd. Onder deze wet dienen provincies een structuurvisie (Omgevingsplan) op te stellen.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Het plan is integraal, maar ook compact. Het is voor het overgrote deel geen nieuw beleid. Wel flink opgeruimd en opnieuw ingericht op basis van vier grote strategische opgaven. De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente.

De vier grote strategische opgaven zijn de kern van dit Omgevingsplan. De eerste opgave is Duurzame en concurrerende economie. De tweede opgave is het beleid voor Klimaatbestendige neutrale samenleving. De derde gaat over de Waardevolle leefomgeving en als laatste opgave het beleid voor de Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Woningbouw wordt in het Omgevingsplan met het volgende doelen omschreven:

- We stellen de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal.

- Bij de berekening van de woningbehoefte wordt geen rekening gehouden met de mogelijke ontwikkeling van projecten die dermate afwijkend zijn en geen precedent kennen, dat er extra migratie door wordt veroorzaakt. Als overtuigend wordt aangetoond dat een project aan die voorwaarde voldoet, kan (een deel van) de woningen bovenop de regionaal afgebakende kwantitatieve behoefte binnen de regionale woningmarktafspraken worden ontwikkeld.

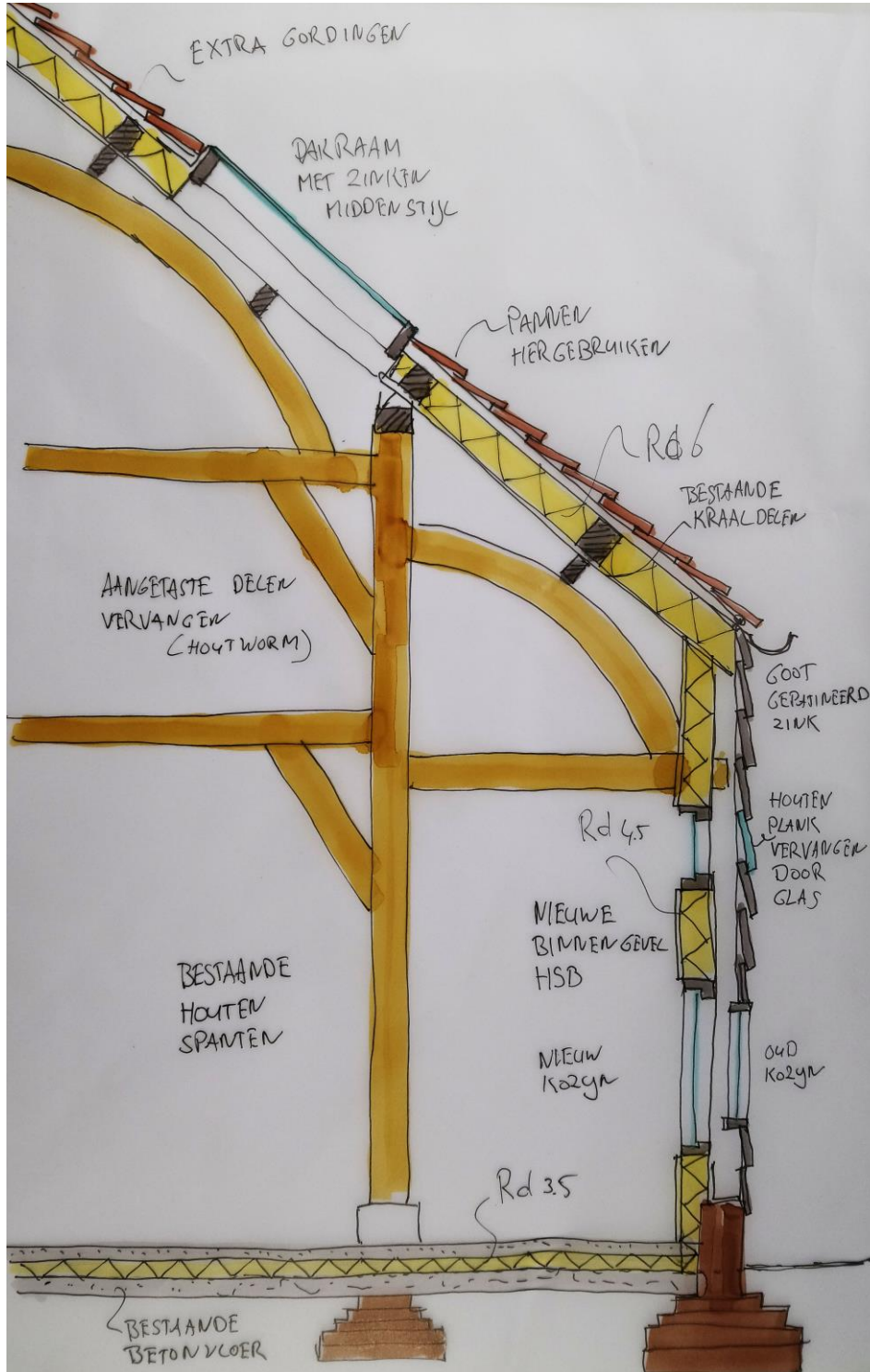
- We gaan dit principe daarom verder onderzoeken met partners en indien mogelijk uitbouwen en formaliseren met de oprichting van een 'bouwtitelbank'. Het principe sluit aan op het principe van 'voor wat, hoort wat' en voorkomt dat leegstand en verval alleen wordt afgewenteld op overheden. Overheden moeten er daarbij wel voor zorgen dat de prijs voor een bouwtitel laag genoeg blijft om nieuwbouw interessant te maken voor ontwikkelaars. Uiteindelijk kunnen particulieren en woningcorporaties door de marktwerking worden beloond voor de sloop en samenvoeging van woningen die vaak met verlies plaatsvinden.

De schuur biedt de mogelijkheid voor een loft-achtige woning en een atelierruimte dat lijkt te passen in het provinciale plan. De initiatiefnemers wonen niet in Zeeland en laten dus geen woning achter in Zeeland.

De schuur is een bestaand cultuurhistorisch gebouw, wat al vele jaren leeggestaan heeft en ernstig vervallen is, en behoort tot belangrijk erfgoed van de gemeente Sluis (Bijlage I MIP object). Daarmee lijkt de woningen bovenop de regionaal afgebakende kwantitatieve behoefte te kunnen worden gerealiseerd. De initiatiefnemers nemen als particulieren de zorg voor een cultuurhistorische gebouw op zich en hopen, voor de verantwoordelijkheid die ze nemen, op ondersteuning van de verschillende overheden te krijgen in het realiseren van het plan.

De vier grote strategische opgaven uit het Omgevingsplan komen in het klein terug. -Er wordt vanuit

huis gewerkt.-De schuur wordt hergebruikt tot een duurzame woning en voldoet aan de laatste bouwbesluit eisen, er is geen gasaansluiting en de energiebehoefte zal geheel duurzaam zijn (elektriciteit uit zonnepanelen op het dak aan de achterzijde, lucht-water warmtepomp voor de verwarming, zonnecollector op de achteraanbouw, en pelletkachel als verwarming voor de koudste dagen).-Door het openstellen van de atelierruimte en het terrein dragen we bij aan het culturele klimaat en de leefomgeving. -Door het ontwerp en de technische uitvoering wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige woon-, werk- en verblijfsomgeving.



Figuur 9: schets van de detaillering, de nieuwe isolerende schil tast het buiten aanzicht niet aan

Het plangebied valt binnen de begrenzing van het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling gaat onnodige verkrotting tegen. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een kavel gelegen binnen de bestaande kern waarmee wordt ingespeeld op zorgvuldig ruimtegebruik. Bij de bouw van de woning staat de aandacht voor materiaalgebruik en duurzaamheid voorop. De woning zal gezien het karakteristieke karakter van de schuur van toegevoegde waarde zijn in de omgeving.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

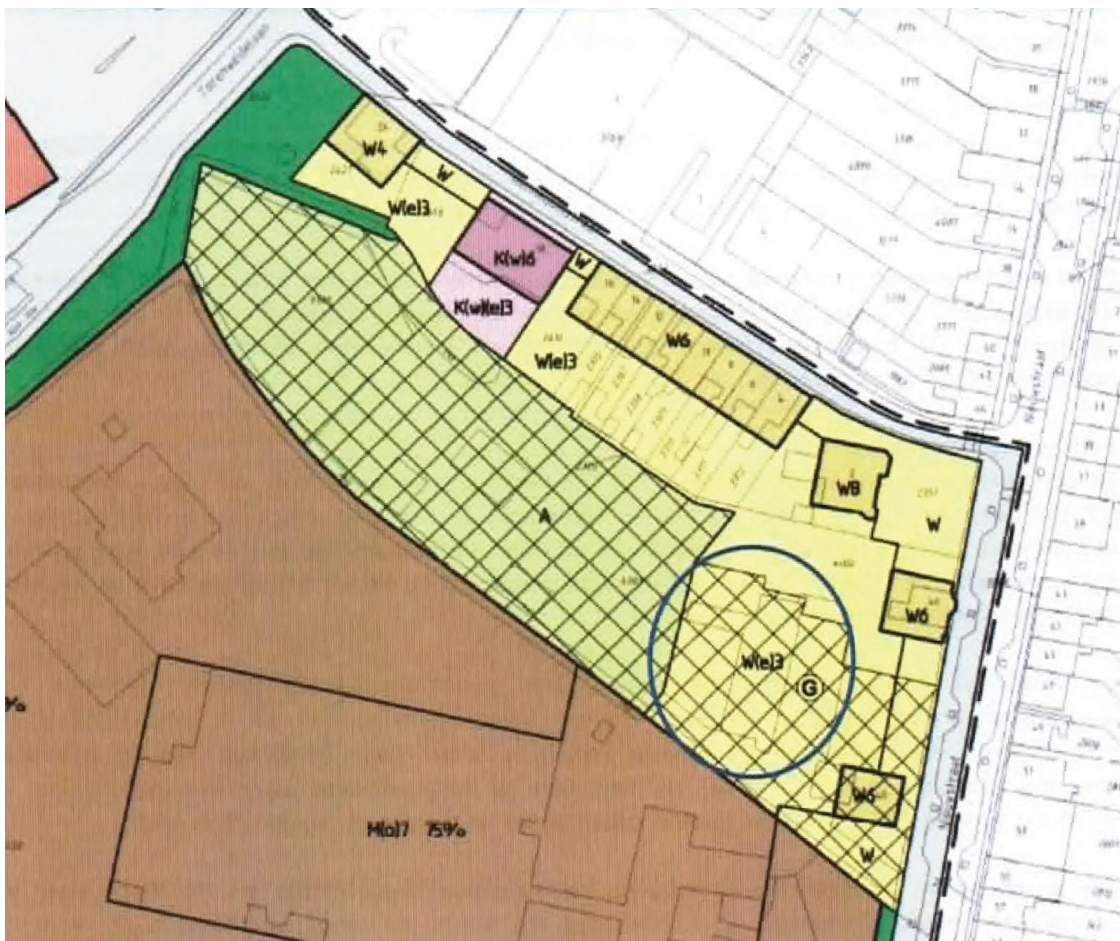
De gemeenteraad heeft op 17 december 2015 het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' vastgesteld. De Structuurvisie maakt inzichtelijk hoe de gemeente Sluis de komende jaren dient in te spelen op verschillende terreinen zoals wonen, recreatie, toerisme en verkeer.

Hoofdstuk 2 van de Structuurvisie schenkt aandacht aan de (woon)ontwikkelingen binnen de gemeente Sluis. Er komen meer ouderen, minder jongeren en er is een tekort aan kwalitatieve woningbouw voor de oudere doelgroep. Met name de groep zorgbehoevende ouderen neemt toe. Een uitbreiding van kleinschalige kwalitatief hoogwaardige woningbouw is mogelijk in het geval dit een positief effect heeft op de beeldkwaliteit in combinatie met zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plangebied is gelegen in de kern Oostburg en op het perceel is al sprake van bestaande bebouwing. Nieuwbouw op deze locatie gaat uit van zorgvuldig ruimtegebruik. De doelgroep waar dit initiatief zich op richt is de oudere inwoner, welke op korte afstand van (zorg)voorzieningen wil wonen.

Beheersverordening Kom Oostburg

De momenteel geldende beheersverordening Kom Oostburg neemt de de bestemmingen over uit het onderliggend bestemmingsplan Kom Oostburg van de gemeente Sluis (vastgesteld door de Raad d.d. 18-12-2008). In dit bestemmingsplan is de locatie van de cultuurhistorische schuur gelegen binnen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding erfbebouwing. Tevens is de locatie aangeduid met een wijzigingsbevoegdheid G. De wijzigings-bevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming Maatschappelijk, met de aanduiding "kinderdagverblijf", of in de bestemming Wonen met de aanduiding "bijzondere woonvorm" en met de aanduiding "erf", of in de bestemming Tuin.



Figuur 10: uitsnede bestemmingsplan Kom Oostburg

De bouw van de nieuwe woning in de bestaande schuur kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Om de woning mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening een procedure doorlopen te worden waarbij het bestemmingsplan wordt herzien.

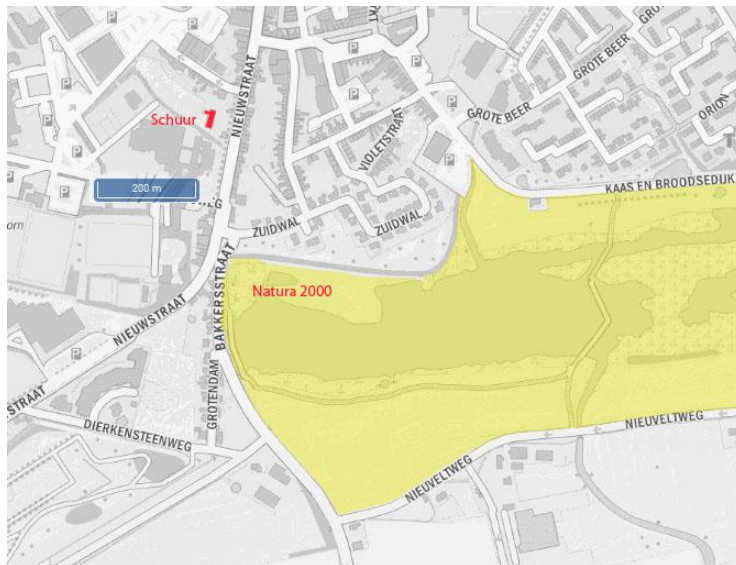
3 Ruimtelijke aspecten

3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het nabij gelegen beschermde Natura2000 gebied is het Grootte Gat op een afstand van circa 200 meter.



Figuur 11: afstand natura 2000 gebied .

De woning wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is per 1 januari 2017 in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. De Wnb heeft de bepalingen uit de Flora en Faunawet grotendeels overgenomen.

De locatie is gelegen in stedelijk gebied. Het plangebied betreft gronden bestemd voor woondoeleinden en tuin. De aanwezigheid van beschermde soorten op de planlocatie is niet waarschijnlijk. De bouw van de nieuwe woning levert geen verstoring van de aanwezige waarden. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel of mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling.

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

Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Wnb geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden. Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Wnb zal plaatsvinden.

Uit de voor het bestemmingsplan gemaakte Quicscan Flora en fauna de onderstaande conclusie. Gehele document is bijgevoegd als bijlage. (bijlage 5)

De conclusie geeft antwoord op de centrale vraag:

Zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd met de soort- of gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) of provinciaal beleid? En welke vervolgstappen dienen genomen te worden voor met de uitvoering gestart kan worden?

Effecten op vogels zonder jaarrond beschermd nest, oeverwaluw, kerkuil en steenuil kunnen niet worden uitgesloten, maar kunnen mogelijk door maatregelen worden voorkomen (zie par. 4.3). Effecten op vleermuizen en de huismus dienen nader onderzocht te worden (zie par. 4.4). Vestiging van oeverwaluw, kerkuil en steenuil is mogelijk in de nabije toekomst. Bij werkzaamheid 1 (zie paragraaf 2.2) kan overtreding plaatsvinden. Effecten op andere beschermde soorten worden niet verwacht. Effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten.

De initiatiefnemer is voornemens om niets van de buitenkant van de huidige schuur te slopen, daarbij is de kans dat mogelijk aanwezig vleermuizen gestoord worden zeer klein. In de nieuwe spouw tussen nieuw en oud zullen nestkasten voor vogels en vleermuizen gerealiseerd worden.

De woning zal energienutten uitgevoerd worden en heeft geen gasaansluiting, de woning zal tijdens de levensduur geen Nox uitstoten.

Vanaf 13-9-2019 is er een nieuwe rekentool (AERIUS Calculator) om de invloed van stikstof en te berekenen. De hanteren waarden voor één vrijstaande woning zijn voor NOx 3.03 Kg per jaar (Bron CBS/EZ) en voor NH3 0 Kg per jaar. (Bron Min. EZ) Bijgevoegd Aeries berekening en een notitie met uitgangspunten. (Bijlage 6)

.



Figuur 12: schets indeling locatie, parkeerplaatsen en tuin

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen in de kern Oostburg. De omgeving wordt gekenmerkt door een woongebied. De planlocatie zelf is aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle locatie (MIP object). De omschrijving van de locatie is bijgevoegd als bijlage 1.

De locatie, waar de schuur deel van uit maakt, wordt als volgt omschreven:

'Aan een oude drukke dorpsstraat ligt op de dijk een woonhuis behorende bij een boerderij bestaande uit losse delen. Behalve het woonhuis zijn er nog een schuur, kapschuur, garage en een berging op het erf met gewijzigd de indeling maar met eigentijdse tuin aanwezig. Opzij van het huis zijn een jonge boomgaard en mogelijk ook een deel van een moestuin aanwezig. Het woonhuis en de schuur zijn beide uit de tweede helft van de 19de eeuw.

Door de nieuwe ramen en de aanbouw is de authenticiteit van het huis met kelder/ opkamer aangetast. De voorgevel heeft nog wel de oorspronkelijke gevelindeling, een plint, horizontale banden, tegeltableaus boven de vensters en een versierde houten afwerking onder de goot. Aan de achterzijde is er in het met pannen gedekte zadeldak een dakkapel geplaatst. Bijzonder is tevens dat dit dijkhuis binnen de bebouwde kom ligt. Tegen de houten schuur, die een kopgevel van baksteen heeft, zijn aangebouwd de garage, berging en een (varkens)aanbouw van baksteen aan de achterzijde. Deze schuur van een dwarsdeel is met zijn pannendak met wolfeind, gepotdekselde gevels en de (varkens)aanbouw zeer authentiek. In de zwarte langs gevel bevindt zich in het midden de deel deur met witte belijning en klinket. Links daarvan enkele stalramen. Het dak wordt afgesloten met bewerkte windveren. De kapschuur staat ver achter op het erf en kan diensgevolge niet nader beschreven worden.'

Tijdens de bouw dienen de uiterlijke kenmerken van de schuur behouden te blijven. Herstel en behoud van deze kenmerkende schuur zal een positieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

De schetsen uit deze toelichting zijn voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en aan de momentencommissie en is als positief beoordeeld. Het verslag is als bijlage toegevoegd (Bijlage 7)

3.3 Archeologie

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

Het Verdrag van Valletta is door vertaald in de Monumentenwet 1988 en inmiddels de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid

De kern Oostburg is ontstaan uit een in de negende of tiende eeuw aangelegde ringwalburg. Het onderzoeksgebied ligt ten zuiden van deze ringwalburg. Na het jaar 1000 werd Oostburg een handelsnederzetting met goede verbindingen naar de Noordzee. Rond 1237 verwierf Oostburg stadsrechten en kende een welvaart. In de 14e en 15e eeuw werd Oostburg geteisterd door hevige stormvloeden.

Op de stadsplattegrond van Van Deventer uit circa 1550 is te zien dat het onderzoeksgebied ten zuiden van de toenmalige bebouwde kom van Oostburg lag. Er bevond zich toen nog geen bebouwing. Op een kaart uit 1660 is te zien dat op de locatie een wal is opgeworpen. In 1673 werden de vestingwerken geslecht en grachten gedempt. De huidige bebouwing dateert uit de periode 1850-1940 (MIP-object).

De gemeente Sluis heeft voor grondgebied, zowel voor de verschillende kernen als het buitengebied een archeologiebeleid opgesteld. Dit is verwoord in het Parapluplan Archeologie, gemeente Sluis (NL.IMRO.1714.pparcheologie-ON01) d.d. 22 juni 2018.

De kern van Oostburg is in het archeologiebeleid van de gemeente Sluis aangeduid als categorie 2. Voor deze categorie gelden de onderstaande regels:

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- Op de in artikel 6 lid 6.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;

6.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,40 meter beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak dieper dan 0,40 meter beneden het maaiveld groter is dan 500 m²;
- het bepaalde onder artikel 6.2 lid 6.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

In het onderhavige plan, zijnde de bouw van een atelier en een woning in een bestaand gebouw, vinden graafwerkzaamheden plaats op reeds verstoorde grond en wordt gebruik gemaakt van de bestaande fundering. De bestaande vloer van de schuur wordt gebruikt en alle bouwkundige ingrepen worden daarboven uitgevoerd.

Voor het gebied ten noorden van de huidige cultuurhistorische schuur is in 2007 reeds verkennend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Bij bouwwerkzaamheden tot -0,70 meter was nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bij de omgevingsvergunning bouwen wordt opnieuw gecontroleerd of het bouwplan voldoet aan bovenstaande uitgangspunten. Indien tijdens de uitvoeringswerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, dan zullen de werkzaamheden worden stilgelegd en zal alsnog archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Nieuwstraat. Dit is de verbindingsweg van en naar het centrum van Oostburg. De Nieuwstraat loopt in noordelijke richting het centrum van Oostburg, waarna de Oude Rijksweg overgaat in de Zuidzandsestraat. In zuidelijke richting gaat de Oude Rijksweg over op N253, de weg richting Draaibrug. De Nieuwstraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit klinkers en trottoir. De Nieuwstraat kent een normale verkeersintensiteit.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. 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. Op het perceel is voldoende gelegenheid om parkeervoorziening te realiseren. (Figuur 12)

3.5 Technische infrastructuur

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

4.1 Milieuaspecten

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. (Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het onderliggende geval betreft dit de bouw van een woning. In deze woning zijn dan ook permanent personen aanwezig. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een APO4 melding moeten worden uitgevoerd om de grond van de locatie af te voeren. Grondafvoer moet namelijk worden uitgevoerd conform het Besluit Bodemkwaliteit. De grond zal dan bemonsterd worden.

Uit het voor het bestemmingsplan uitgevoerde bodem onderzoek de volgende aanbevelingen.

Aanbevelingen

Het licht verhoogde gehalte aan lood in de bovengrond en de licht verhoogde concentraties aan molybdeen in het grondwater, zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Zintuiglijk zijn er bijmengingen met baksteen en metselpuin aangetroffen ter plaatse van boring 4, 5, 6, 7 en 8. Deze bijmengingen zijn verdacht op verontreiniging met asbest. Geadviseerd wordt de exacte omvang van deze laag eventueel tijdens de herinrichting/sloop van het terrein inzichtelijk te maken en vervolgens te laten onderzoeken op de aanwezigheid van asbest (asbestonderzoek conform NEN5707). Op basis van de resultaten van het asbestonderzoek kan dan worden bepaald of deze baksteen/metselpuin resten vrij zijn van asbest. Dit is niet verplicht voor de huidige aanleiding van het onderzoek. Echter wanneer er in de toekomst een Omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit Bouwen dienen, de aanwezige puinlagen op het onderzochte terrein, op asbest onderzocht te worden. Opgemerkt dient te worden dat aan de hand van de bevindingen van onderhavig onderzoek geen absolute uitspraken kunnen worden gedaan over de hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond. Om te bepalen of er sprake is van grond (bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde, wonen of industrie) ofwel een bouwstof gelden er andere beoordelingscriteria en onderzoeksstrategieën. Voldaan moet worden aan Besluit bodemkwaliteit.

Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd. (Bijlage 4)

4.2 Geluid

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

4.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebied gerichte 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 een nieuwe woning is een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het besluit is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel is na een amendement van de Tweede Kamer in de Wet milieubeheer opgenomen.

Aan de hand van de volgende bouwstenen beschrijven we de gevolgen van het Besluit gevoelige bestemmingen.

- Onderzoekszones
- Gevoelige bestemmingen
- Goede ruimtelijke ordening

Onderzoekszones

Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. U meet de zones vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen.

Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden. Op zo'n plek mag bijvoorbeeld een school zich niet vestigen. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen mag het totale aantal blootgestelden eenmalig maximaal 10% toenemen.

Er is steeds een koppeling met de grenswaarden voor PM10 en NO2. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Wel moet de gemeente in die situaties de locatiekeuze goed motiveren; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

Gevoelige bestemmingen

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord. Maar om alle vergelijkbare functies. Daarbij maakt het niet uit of de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten staat. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. In de meeste ziekenhuizen is sprake van luchtbehandeling die binnen een goede luchtkwaliteit handhaaft. Ook hebben ziekenhuizen een flinke verkeers-aantrekkende werking. Dit heeft negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Terwijl een goede bereikbaarheid nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

Het Besluit gevoelige bestemmingen benadrukt het belang van een 'goede ruimtelijke ordening', maar is geen volledige invulling daarvan voor het aspect luchtkwaliteit. Het Besluit dekt niet alle gevoelige situaties. Zo gaat het Besluit niet over bijvoorbeeld woningen en drukke binnenstedelijke wegen. Ook zegt het Besluit niets over gezondheidseffecten beneden de grenswaarden. Daarom blijft het belangrijk om de blootstelling aan luchtverontreiniging een plek te geven in de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de realisering van de woning in de bestaande schuur is geen sprake van een gevoelige bestemming

4.4 Externe veiligheid

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

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

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk. In de omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen.

4.5 Omliggende functies

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

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Aan de zuidkant van het plangebied aan de Nieuwstraat 48 te Oostburg is een onderwijsinstelling gevestigd. De gebouwen van de onderwijsinstelling worden door middel van een 10 meter brede groenstrook afgescheiden van de tuin. De te realiseren woning ligt meer dan 20 meter van de erfgrans van de school. Uit de VNGpublicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een onderwijsinstelling categorie 2 bedrijvigheid (SBI2008, categorie 8531) 30 meter bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype zoals "rustig buitengebied". Onderhavig plangebied ligt in een Gemengd gebied.

Indien er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Er geldt daarom een richtafstand van 10 meter. Het plangebied ligt niet binnen deze zone van 10 meter waarmee aan de afstandcriteria voldaan kan worden.

De afstand van de woning tot de school is 30 meter, de woning heeft geen invloed op de gebruiksmogelijkheden voor de school.

5. Waterparagraaf

5.1 Watertabel

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
------------------------------------	------------

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(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen</i>
Wateroverlast (Vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden	<i>Het plan omvat de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande schuur. Hierdoor wordt geen extra bebouwing toegevoegd en is van de realisatie van extra geen sprake.</i>
Riolering/RWZI (Inclusief water op straat / overlast) 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 over-storten.	<i>Vuilwater vanuit de woning wordt aangesloten op de riolering.</i>

Waterschapsubjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsubjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	<i>De ruimtelijke ontwikkeling levert geen belemmering op voor de werking van waterschapsubjecten.</i>
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlaktewater van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>Nvt.</i>
Volksgesondheid (water gerelateerd) 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 met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De planlocatie is aangeduid als zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het gebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. Hemelwater zal worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het grondwater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Verdroging (Natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische)	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>

Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	<i>In het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig.</i>
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	<i>De huidige oprit aan de Nieuwstraat 48 zal voor de woning gebruikt worden.</i>

6. Juridisch

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch- juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor woondoeleinden bebouwde kom Oostburg. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

6.2 Verbeelding

De cultuurhistorische schuur verkrijgt de bestemming 'Wonen'. Voor de verbeelding zie bijlage 2

6.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan De Kleine Kernen van de gemeente Sluis. Dit zijn de meest recente regels voor de bestemmingen in een kern. De regels bevatten met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen. De regels zijn gebaseerd op Artikel 28.1 van het bestemmingsplan De Kleine Kernen van de gemeente Sluis. (Bijlage 3)

7. Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met

vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1.000 m² is een exploitatieplan verplicht. In onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

Na afronding van het vooroverleg waarbij vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en provincie Zeeland worden betrokken, zal het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende de terinzage termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. De procedure wordt gestart met een ontwerpbestemmingsplan.

8.2 Conclusie

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