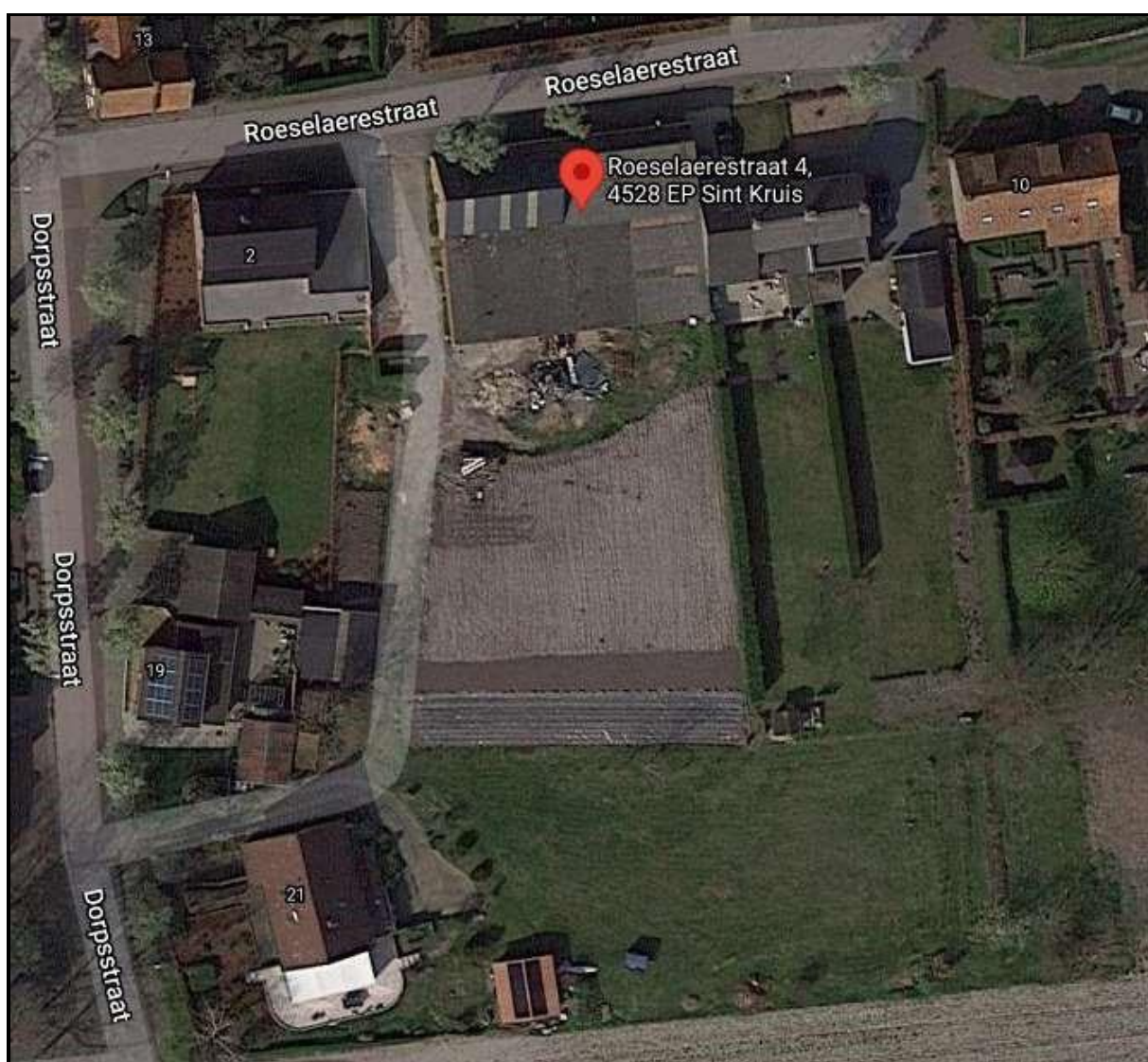


Bestemmingsplan

Roeselaerestraat 4 Sint Kruis



Toelichting

Roeselaerestraat 4 Sint Kruis

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

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

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

Versie: 17 januari 2022
Status: Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.1714.bproestr4-ON01

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Het plan	5
1.4. Leeswijzer	5
2. Planologisch beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid.....	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	6
3. Sectorale aspecten	8
3.1 Natuur	8
3.2 Cultuurhistorie	9
3.3 Archeologie	10
3.4 Mobiliteit en parkeren	12
3.5 Technische infrastructuur	12
3.6 Bodem	13
3.7 Geluid	13
3.8 Luchtkwaliteit	13
3.9 Externe veiligheid.....	15
3.10 Omliggende functies	15
3.11 M.e.r.-beoordeling	16
4. Waterparagraaf	16
4.1 Watertabel	16
5. Juridisch	19
5.1 Algemeen.....	19
5.2 Verbeelding	19
5.3 Regels	20
6. Economische uitvoerbaarheid	20
7. Maatschappelijke haalbaarheid	20
7.1 Procedure.....	20
7.2 Conclusie	20

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Archeologisch onderzoek

Bijlage 3. Bodemonderzoek

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend bij de gemeente Sluis om een bedrijfswoning te bouwen bij het bedrijf aan de Roeselaerestraat 4 te Sint Kruis. In het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis is het niet rechtstreeks toegestaan een bedrijfswoning te bouwen op deze locatie nu de functietoelichting bedrijfswoning niet op de verbeelding is opgenomen. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan een bedrijfswoning gerealiseerd zou kunnen worden. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan deze wijzigingsbevoegdheid. Initiatiefnemers hebben tevens verzocht om conform huidig geldend beleid een woning te realiseren van 1.000 m³. Nu de wijzigingsbevoegdheid een bedrijfswoning van 1.000 m³ niet rechtstreeks toestaat is niet de wijzigingsprocedure maar een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Om de bedrijfswoning te kunnen bouwen, dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van deze bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Kleine Kernen 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.

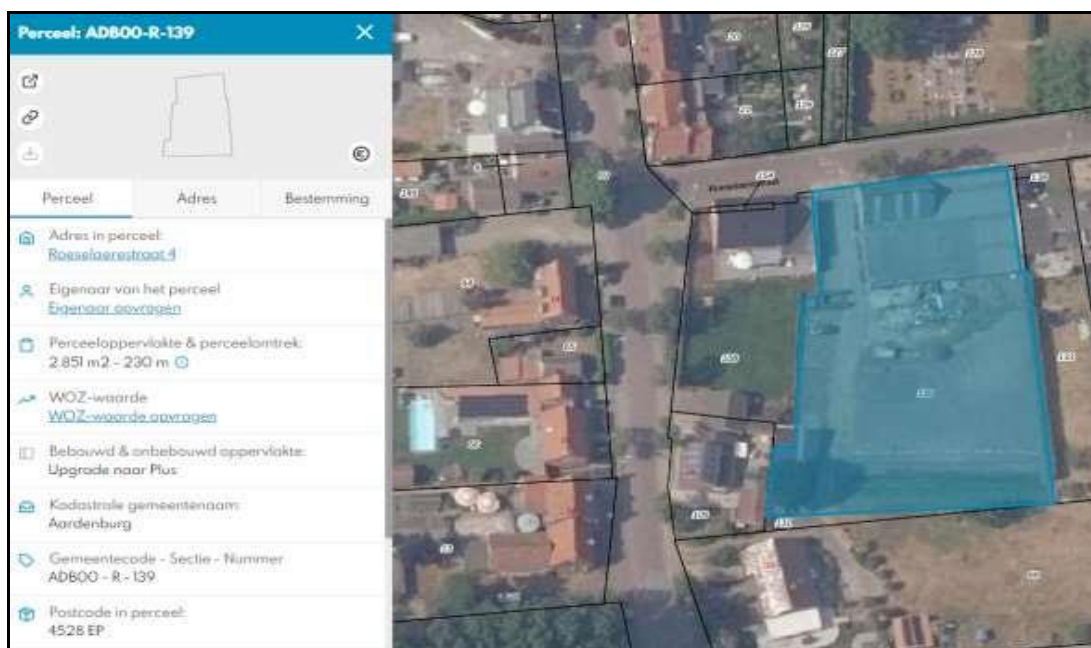
1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd in de historische dorpskern van Sint Kruis aan de zuidzijde van de Roeselaerestraat. Het dorp Sint Kruis wordt ruimtelijk gekarakteriseerd door een vrij langgerekt lint met als centraal punt de kerk met het kerkhof. Het plangebied ligt direct ten zuiden van deze kerk en de begraafplaats. Aan weerszijden van de Roeselaerestraat staan overwegend vrijstaande woningen, enkele landbouwbedrijven en enkele karakteristieke schuren.

Op het perceel Roeselaerestraat 4 is een bouw- en renovatiebedrijf gevestigd. De bebouwing wordt gebruikt voor opslag van het bedrijf en is geconcentreerd op het noordelijke deel van het bedrijfsperceel, direct aan de openbare weg. Het achterste gedeelte van het perceel is momenteel onbebouwd en bestaat uit braakliggende grond. Het perceel wordt via een eigen weg ontsloten op de Roeselaerestraat en Dorpsstraat.



Figuur 1: Foto plangebied Roeselaerestraat 4 Sint Kruis



Figuur 2: Kadastrale kaart Roeselaerestraat 4 Sint Kruis (Kadasteralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om aan de zuidzijde één bedrijfswoning te realiseren van 1.000 m³ welke voldoet aan verder gestelde voorwaarden. De bedrijfswoning wordt gebouwd bij het bestaande aannemersbedrijf wat op deze locatie gevestigd is. Het huidige bedrijf gebruikt de locatie als werkplaats en de opslag van bouwmaterialen. De woning zal ten dienste staan van de bedrijfsactiviteiten en zal bewoond worden door initiatiefnemer en het gezin. De huidige voorwaarden zijn gebaseerd op de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Kleine Kernen Sluis'.

De nieuwe bedrijfswoning zal een maximale goothoogte van 6 meter omvatten en een maximale bouwhoogte van 4 meter meer dan de goothoogte. Het bewoonbaar oppervlak bedraagt maximaal 200 m². Bij de bedrijfswoning mogen bijgebouwen gebouwd worden met een gezamenlijke oppervlakte van 60 m², met een goothoogte van maximaal 3,3 meter en een totale hoogte van maximaal 7 meter.

In afwijking van de bestaande regels Kleine Kernen Sluis wordt de woning 1.000 m³ in plaats van de 750 m³ welke genoemd staat in bestemmingsplan. Deze nieuwe inhoudsmaat is inmiddels vaste beleidslijn voor de inhoud van bedrijfswoningen bij nieuwere bestemmingsplannen. Bij de herziening van het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis zal dit eveneens worden aangepast.

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 heeft geen invloed op een van de 14 genoemde onderwerpen in het Barro.

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'.

Voor algemene woningbouwplannen wordt zeer nauwkeurig opgevolgd of er voldoende ladder-ruimte aanwezig is binnen de verschillende gemeenten in Zeeland. In dit geval betreft de gewenste ontwikkeling de bouw van een bedrijfswoning welke toeziet op een doelmatige bedrijfsvoering. Het betreft een woning in of nabij een gebouw of terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Voor het specifieke geval is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en gelet op het van toepassing zijnde woningbouwbeleid is ook enkel een bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning zal worden opgenomen in het woningbouwcontingent van de gemeente Sluis.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in een gebied welke is aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.28. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met de regelgeving uit de betreffende Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

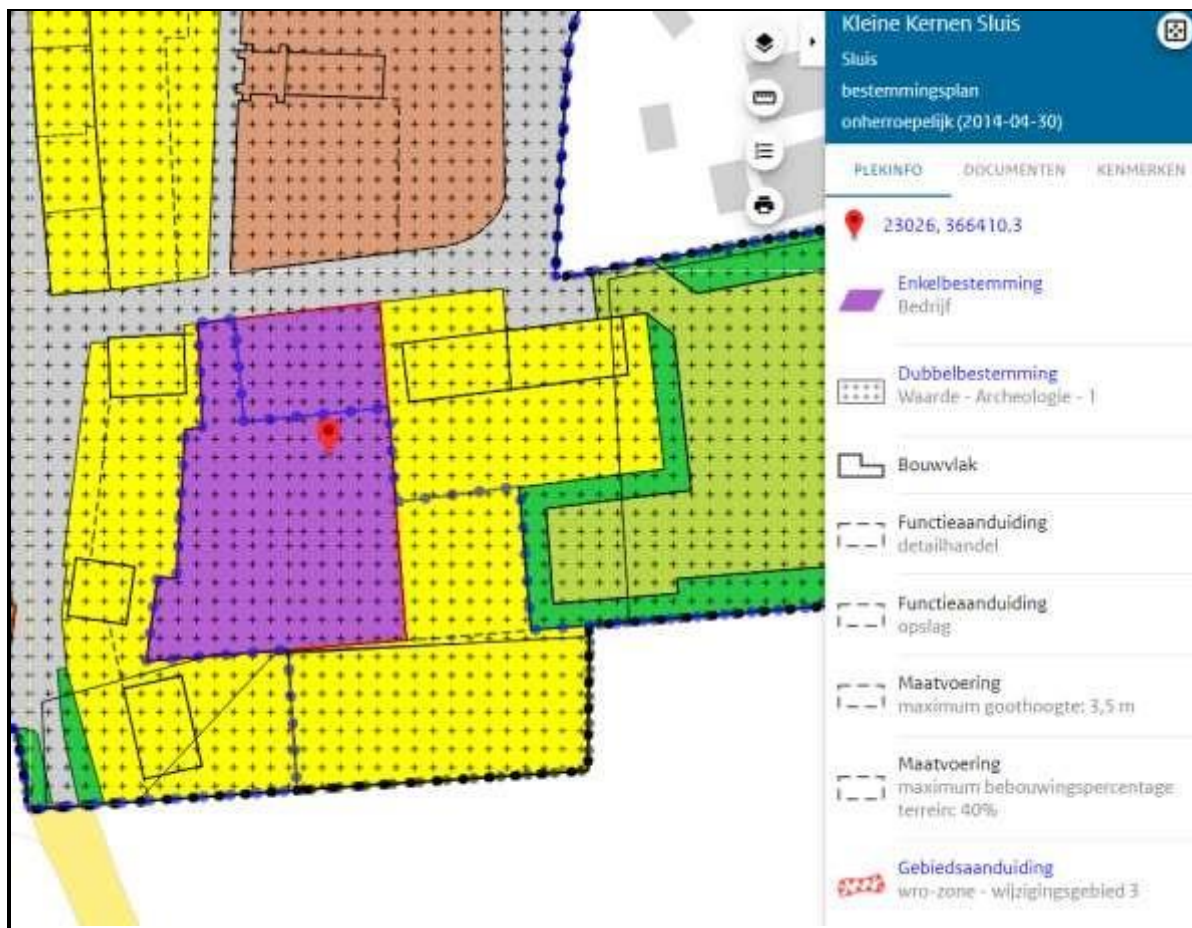
De gemeente Sluis is een regio die sterk onderhevig is aan demografische ontwikkelingen. Een kwalitatieve slag in combinatie met een sloopopgave is een van de uitgangspunten in het beleid. De Structuurvisie biedt in alle kernen een beperkte ruimte voor levensloopbestendige woningen, starterswoningen 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 bedrijfswoning is ingegeven door de vraag vanuit eigen inwoners die een noodzakelijke kwalitatieve hoogwaardige bedrijfswoning willen realiseren. De vraag naar de bedrijfswoning is dan ook zeer gericht en biedt ook mogelijkheden voor nieuwe bewoners van de huidige burgerwoning waar initiatiefnemer momenteel woonachtig is.

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (onherroepelijk d.d. 30-04-2014). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming Archeologie 1. De bestemming beschikt over twee functieaanduidingen detailhandel en opslag en de aanduiding bouwvlak. Tevens zijn twee maatvoeringen opgenomen, zijnde maximale goothoogte 3,5 meter en maximum bebouwingspercentage van 40%. De locatie is aangeduid met de gebiedsaanduiding wro - zone - wijzigingsgebied 3.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

In artikel 42.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een bedrijfswoning op het huidige bouwvlak. Om de bedrijfswoning te realiseren dient te worden voldaan aan de aldaar opgenomen voorwaarden.

Artikel 42.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 3 (Sint Kruis, Roeselaerestraat 4)

42.5.1 Bestemmingswijziging

Het bevoegd gezag kan, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 3', de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:

- a. maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;

Op de verbeelding wordt opgenomen dat maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- b. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;

Op de verbeelding wordt opgenomen dat de goothoogte maximaal 6 meter kan bedragen.

- c. de parkeervraag dient op eigen terrein te worden gerealiseerd; de parkeernorm is minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;

Het terrein biedt voldoende ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- d. de regels ten aanzien van de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning' van overeenkomstige toepassing worden verklaard;

De regels van de bestemming 'Bedrijf' zijn van overeenkomstige toepassing verklaard. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

- e. een bijdrage aan het Fonds Woningbouwontwikkeling (herstructureringsbijdrage) voldaan moet worden.

De gemeente Sluis heeft het beleid aangaande het Fonds Woningbouwontwikkeling gewijzigd. De wijziging houdt in dat nieuwbouwprojecten met minder dan 5 woningen geen structureringsbijdrage meer verschuldigd zijn. Deze wijziging is ook bekrachtigd in het Visiedocument Krachtig Verbonden 2021. Deze voorwaarde is dan ook niet meer van toepassing.

3. Sectorale aspecten

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 5,4 kilometer. Uit de AERIUSberekening blijkt dat het projecteffect op omliggende gebieden nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden, zie bijlage 1. Een Wet natuurbescherming is voor de gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

In of rondom het plangebied (binnen de afwegingszone van 100 meter) liggen geen gebieden die begrensd zijn in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied betreft het Grote Gat (Sint Kruis) op circa 240 meter. Er zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.

De locatie zelf wordt intensief gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, er zal dan ook geen sprake zijn van de verstoring van leefomgeving. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, kauw en mol.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wet natuurbescherming. 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.

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 binnen de kern Sint Kruis. De kern is aangemerkt als historisch en bij wijzigingen dient rekening te worden gehouden met in de omgeving aanwezige waarden. Binnen het plangebied zelf zijn geen Rijksmonumenten en cultuurhistorische waardevolle gebouwen aanwezig. De Cultuurhistorische Waardenkaart duidt de Sint Pietersdijk aan als cultuurhistorisch kenmerkend element. De afstand tot de dijk is ruim en de bouw van de woning resulteert niet in wijziging van dit landschapselement. Aan de noordzijde van het perceel is de kerk gelegen welke is aangeduid als Rijksmonument. De nieuwe bedrijfswoning wordt aan de achterzijde van het perceel gerealiseerd en zal daarmee geen negatieve invloed hebben op de kerk.



Figuur 4: 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.

Het archeologiebeleid duidt het plangebied en de kern Sint Kruis aan als gewaarde stads- en dorpskern, zie figuur 5. 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, vastgesteld 31 januari 2019. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als Waarde – Archeologie – 1B. Bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter met een oppervlakte groter dan 100 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De uitbreiding van de vrijstellingsoppervlakte van 50 naar 100 betreft gemeentelijk vastgesteld archeologiebeleid op basis van verwachtingswaarden.

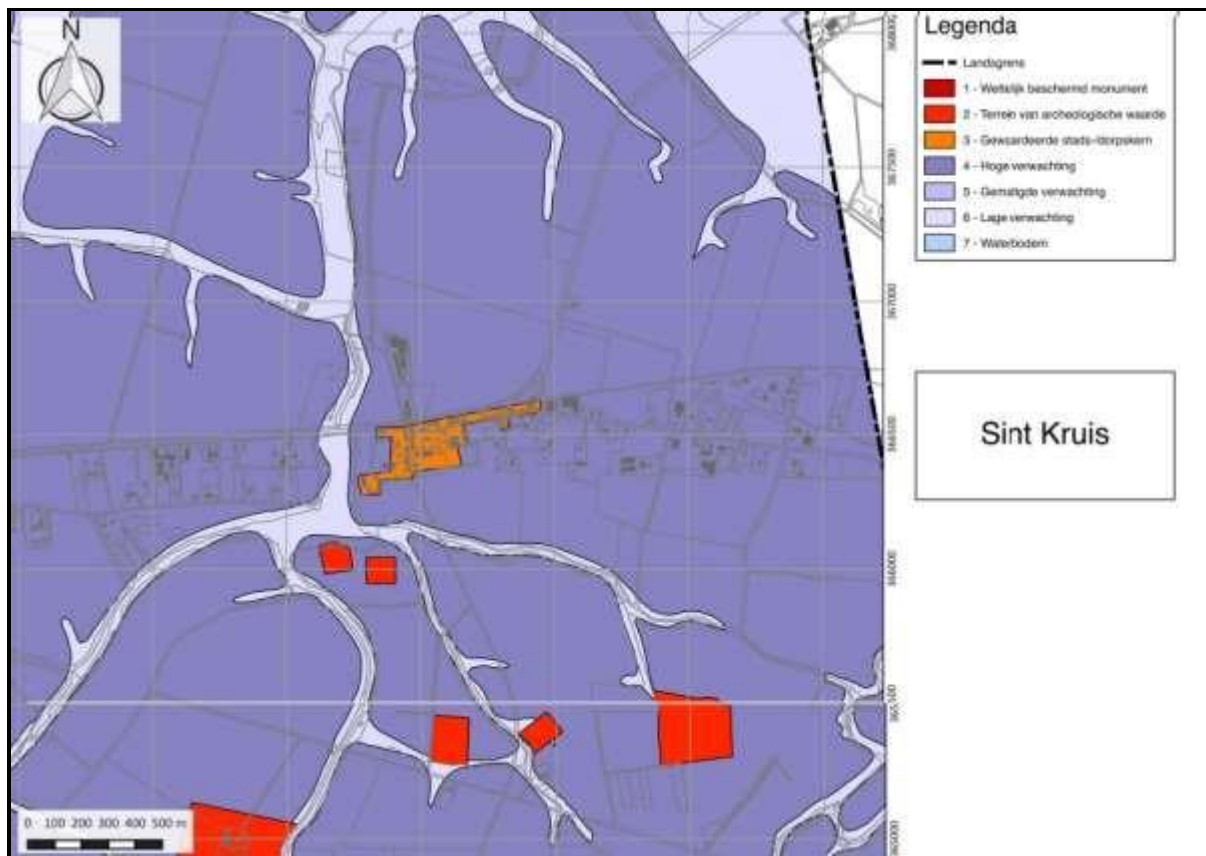
De bouwplannen welke ten grondslag liggen aan deze bestemmingsplanprocedure betreft het mogelijk maken van een nieuwe bedrijfswoning.

Door Artefact! Advies en Onderzoek in Erfgoed is, conform het gemeentelijke archeologiebeleid, een Archeologisch bureauonderzoek aangevuld met controleboringen uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2. Voor uitgebreid inzicht in de onderzoeksresultaten wordt daarnaar verwezen. Hier wordt volstaan met het volgende daarin opgenomen advies.

Uit het onderzoek wordt het hoge archeologische potentieel van de omgeving waarbinnen het plangebied is gesitueerd duidelijk onderstreept. Daarnaast bevestigt het (geolandschappelijke) veldonderzoek de hoge verwachting op de mogelijke aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd binnen het plangebied. Vindplaatsen tot en met de middeleeuwen kunnen worden aangetroffen in de top van het pleistocene dekzand behorende tot het Laagpakket van Wierden of (de onderzijde van) het plaggendek. Vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd kunnen direct onder de verstoorde bovenlaag worden aangetroffen. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt aanbevolen geen graafwerkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 1,00 meter + NAP. Dit houdt in dat in het noordelijke en zuidelijke deel respectievelijk niet dieper dan circa 1,00 en 0,75 meter beneden maaiveld wordt verstoord. Dit kan bijvoorbeeld door planaanpassing middels ophoging of aangepaste funderingswijze. Indien planaanpassing niet mogelijk is, en binnen het plangebied toch graafwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 1,00 meter + NAP, wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Tijdens de beoordeling van de omgevingsvergunning bouw zal de vrijstellingsgrond beoordeeld worden. De waarde Archeologie 1B 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 5: Uitsnede Archeologiebeleid gemeente Sluis

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Dorpsstraat in noordelijke richting naar de Sint Pietersdijk en in zuidelijke richting buitengebied. De Dorpsstraat is een 30 kilometerweg in de kern Sint Kruis.

Het plan leidt tot geringe toename van verkeer. De bedrijfswoning zal leiden tot circa 6 extra verkeersbewegingen per dag. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de bedrijfswoning is gering en 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 woning wordt aangesloten op de bestaande aansluiting drukriolering.

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 een bedrijfswoning. Hier is dan ook sprake van een functiewijziging. Verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd en op basis daarvan geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor nader bodemonderzoek en dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Het bodemonderzoek is uitgevoerd als bijlage 3.

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.

Naar aanleiding van de gewenste ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de verschillende wegen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied. Het aspect wegverkeerslawaai staat de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning dan ook niet in de weg.

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		6
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6: NIBM-tool

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 Roeselaerestraat is niet gelegen binnen de invloedsfeer 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 bedrijfswoning 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 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.

Ten noorden van de beoogde bedrijfswoning is een bedrijfsbestemming aanwezig. Dit bedrijf is van dezelfde eigenaar als de bedrijfswoning. Milieuhinder ter plaatse van de bedrijfswoning als gevolg van de "eigen" inrichting is dan ook niet te verwachten. Rondom de bedrijfswoning zijn verder alleen woonfuncties aanwezig, er zijn geen andere bedrijfsfuncties in de directe omgeving aanwezig. Aan de richtafstanden wordt dan ook voldaan.

Ten zuiden van de te realiseren bedrijfswoning zijn agrarische gronden aanwezig. Deze gronden zijn op circa 30 meter afstand gelegen van de te realiseren bedrijfswoning. Ter plaatse van deze agrarische gronden worden bestrijdingsmiddelen gebruikt. Verwaaiing van deze bestrijdingsmiddelen kan zorgen voor gezondheidsklachten ter plaatse van de omwonenden. De woning aan de Dorpsstraat 21 is echter op kortere afstand gelegen van de agrarische percelen, en deze woning is dan ook maatgevend. De agrariër dient bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen reeds rekening te houden met de woning aan de Dorpsstraat 21. De agrariër wordt daarom niet in zijn bedrijfsvoering aangetast, en omdat de agrariër reeds aan de Dorpsstraat 21 dient te voldoen, is er ter plaatse van de Roeselaerestraat 4 sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Bij de bedrijfswoning is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

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 realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>560</td><td>820</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>De ontwikkeling van de locatie aan de Roeselaerestraat omvat de bouw van een bedrijfswoning met bijgebouw. In totaal een maximale planologische toename van 260 m². Extra waterberging is noodzakelijk. Op de achterzijde van het perceel zal het hemelwater natuurlijk afvloeien en infiltreren zonder overlast te veroorzaken voor naastgelegen percelen.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	560	820	1	dichte bodemverharding	0	0	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	560	820	1																		
dichte bodemverharding	0	0	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
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 woning wordt aangesloten op de bestaande 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 grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkt/ruime 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) maaivelds dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig/matig 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 en rondom het plangebied zijn geen onderhoudsstroken van het waterschap aanwezig.</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>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Nee.</i> <i>De nieuwe woning resulteert in een geringe toename van structureel extra verkeer.</i> <i>De woning zal bereikt worden langs het Roeselaerestraat/Dorpsstraat. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>Nee.</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 regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

5.2 Verbeelding

Het plangebied behoudt de bestemming Bedrijf. Tevens wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1B opgenomen. Op de verbeelding zijn de maatvoeringen maximum goothoogte 6 meter en maximum bebouwingspercentage 40% opgenomen. De functieaanduidingen betreffen bedrijfswoning, detailhandel en opslag.

5.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis 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 wordt 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.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg werd het ontwerp naar de vooroverlegpartners Waterschap Scheldestromen en de provincie Zeeland toegezonden. Er zijn geen reacties van de vooroverlegpartners ontvangen. 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.