

Bestemmingsplan

Slijkstraat 6, Groede



Toelichting

Slijkstraat 6, Groede

Opsteller:

Verhage-Lemahieu

A.B. (Bram) Verhage

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

T: 0117-760160

Versie: 7 april 2022

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.1714.bpslijkstrt6-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Het plan	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planologisch beleidskader	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid.....	5
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3.	Sectorale aspecten	7
3.1	Natuur	7
3.2	Cultuurhistorie	8
3.3	Archeologie.....	9
3.4	Mobiliteit en parkeren.....	9
3.5	Technische infrastructuur.....	10
3.6	Bodem	10
3.7	Geluid	10
3.8	Luchtkwaliteit.....	10
3.9	Externe veiligheid	11
3.10	Omliggende functies	11
3.11	Waterparagraaf	12
4.	Juridisch	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Verbeelding.....	14
4.3	Regels.....	14
5.	Economische uitvoerbaarheid	15
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	15
6.1	Procedure	15
6.2	Conclusie.....	15

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft aan de Slijkstraat 6, Groede een winkelpand met bovenwoning in eigendom. Ondersteunend en ondergeschikt aan de winkelactiviteiten wil initiatiefnemer graag de klanten een drankje kunnen serveren. Deze vorm van ondergeschikte horeca wordt meer toegepast in het Slijkstraatje en is passend bij de gemengde bestemming.

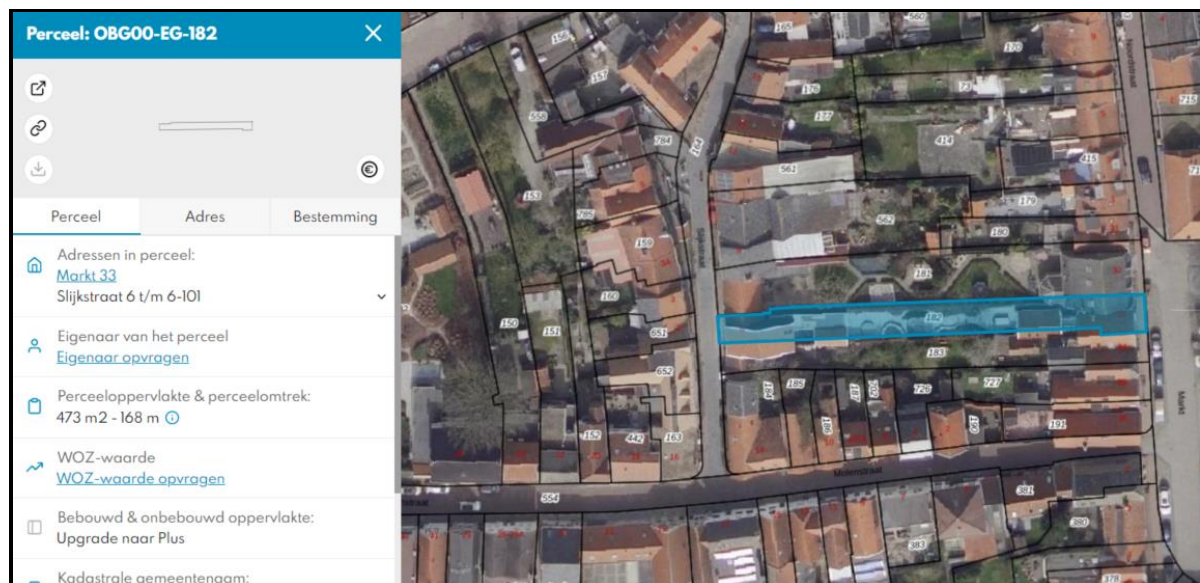
Om de uitbreiding met ondergeschikte horeca tot maximaal categorie 1A dient de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1A' bij het perceel te worden toegevoegd. Tevens dient te worden aangesloten bij de standaardregels behorend bij het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. Initiatiefnemer heeft het college van Burgemeester en Wethouders verzocht hieraan medewerking te verlenen. Het college heeft hier per brief positief op gereageerd.

Om het perceel van de functieaanduiding bestemmingsvlak te vergroten, 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.

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 daardoor medewerking verleend kan worden.

1.1 Huidige situatie

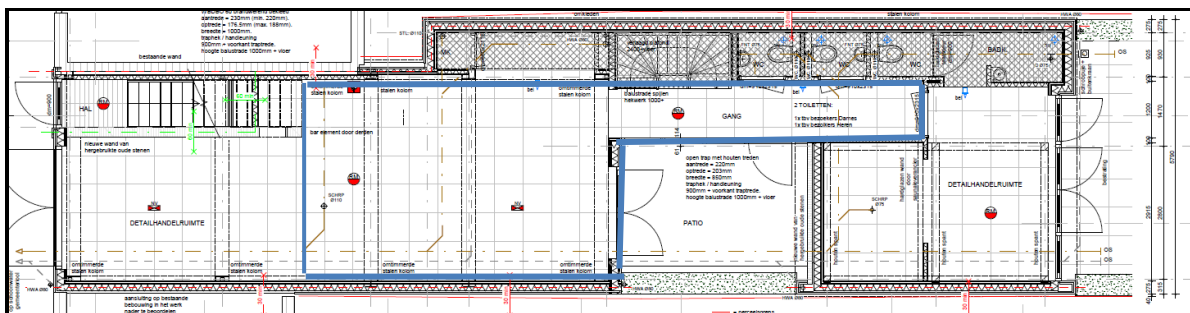
De Slijkstraat 6, Groede, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EG nummer 182 zijn gelegen in de kern Groede. Op de locatie staat momenteel een recent nieuwgebouwde winkel met bovenwoning. Het pand is gelegen in het (historisch) centrum van Groede en is ingebouwd tussen de garage van Markt 34 en het pand aan de Slijkstraat 6A. Al deze panden zijn gelegen binnen een gemengd gebied met detailhandel en een aantal beschikken over ondergeschikte horeca.



Figuur 1: Slijkstraat 6, Groede (Kadastralekaart.com).

1.2 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1A' toe te voegen aan het perceel. De detailhandelfunctie betreft een muziekwinkel waarbij de verkoop van vinyl, CD's, DVD's en daaraan gerelateerde producten zoals posters, kunst, kaarten centraal staat. De horeca activiteit is kleinschalig en wordt als nevenfunctie ondersteund als niet-winkel gebonden horeca-activiteit. Klanten kunnen op het moment dat zij in de winkel aanwezig zijn en luisteren naar muziek die zij willen aanschaffen een drankje nuttigen. Er wordt geen zitgedeelte voor ingericht om zo een duidelijk onderscheid te behouden met horecagelegenheden waarbij de verkoop van drank en eten centraal staat. De totale oppervlakte welke benut wordt voor de detailhandelfunctie betreft een ruimte van 84 m² op de begane grond en 60 m² in de kelder. In totaliteit bedraagt de oppervlakte 144 m². Enkel in het middengedeelte van de winkel zal ter ondersteuning van de verkoop een drankje aangeboden worden. In praktijk zal dit betekenen dat het voorste gedeelte enkel wordt benut voor de verkoop van artikelen, dat het tweede gedeelte (aangeduid in figuur 2) de mogelijkheid biedt een drankje te nuttigen in combinatie met het luisteren en uitzoeken van muziek en waarbij de achterzijde en de kelder weer volledig wordt benut voor de detailhandelfunctie. De totale oppervlakte die benut wordt voor het nuttigen van een drankje bedraagt 37 m² van de totale 144 m². Er zullen een luisterbar en twee luistertafeltjes binnen deze ruimte aanwezig zijn. Tevens zijn twee toiletten aanwezig die benut kunnen worden door de gasten.



Figuur 2: Slijkstraat 6, Groede (Kadastralekaart.com).

1.3 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, archeologie, Wet geluidhinder, luchtkwaliteit en de waterparagraaf toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de juridische componenten van het bestemmingsplan weer. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de procedure nader aangeduid.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI, uitgebracht in 2020, is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en

Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu', gericht is op het honderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Regie betekent ook dat we richting meegeven aan afwegingen door andere overheden, met zogenaamde voorkeursvolgorden. Met de NOVI geeft de Rijksoverheid zo richting aan een toekomstbestendige ontwikkeling van onze leefomgeving zonder een blauwdruk op te leggen. De gewenste ontwikkeling betreft een toevoeging van het voorzieningenniveau binnen de kern Groede en draagt hiermee bij aan de leefbaarheid van de kern Groede.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief is passend binnen het beleid van rijk.

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.

De gewenste ontwikkeling betreft de toevoeging van een functie binnen gemengd gebied. De functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 1A is een aanvulling op de bestaande bestemming. Overigens wel een ondergeschikte aanvulling van de detailhandelfunctie. De leefbaarheid en het hebben van voorzieningen speelt bij deze afweging een rol.

De provincie Zeeland heeft geen specifieke regelgeving omtrent de toevoeging van deze functieaanduiding. Wel stelt zij dat zorgvuldig ruimtegebruik belangrijk is. Het initiatief betreft een voorziening bij een bestaande winkel binnen gemengd gebied waarmee aan dit criterium wordt voldaan. Er is geen sprake van strijdigheid met provinciaal beleid.

Omgevingsverordening 2018

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in de nabijheid van een gebied welke is aangeduid in hoofdstuk 2, afdeling 2.9 Natuur en Landschap van de omgevingsverordening 2018.

Aangaande de omgevingskwaliteiten worden in deze toelichting alle ruimtelijke factoren afgewogen. Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling zich niet verzet tegen de omgevingskwaliteiten. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met provinciaal beleid.

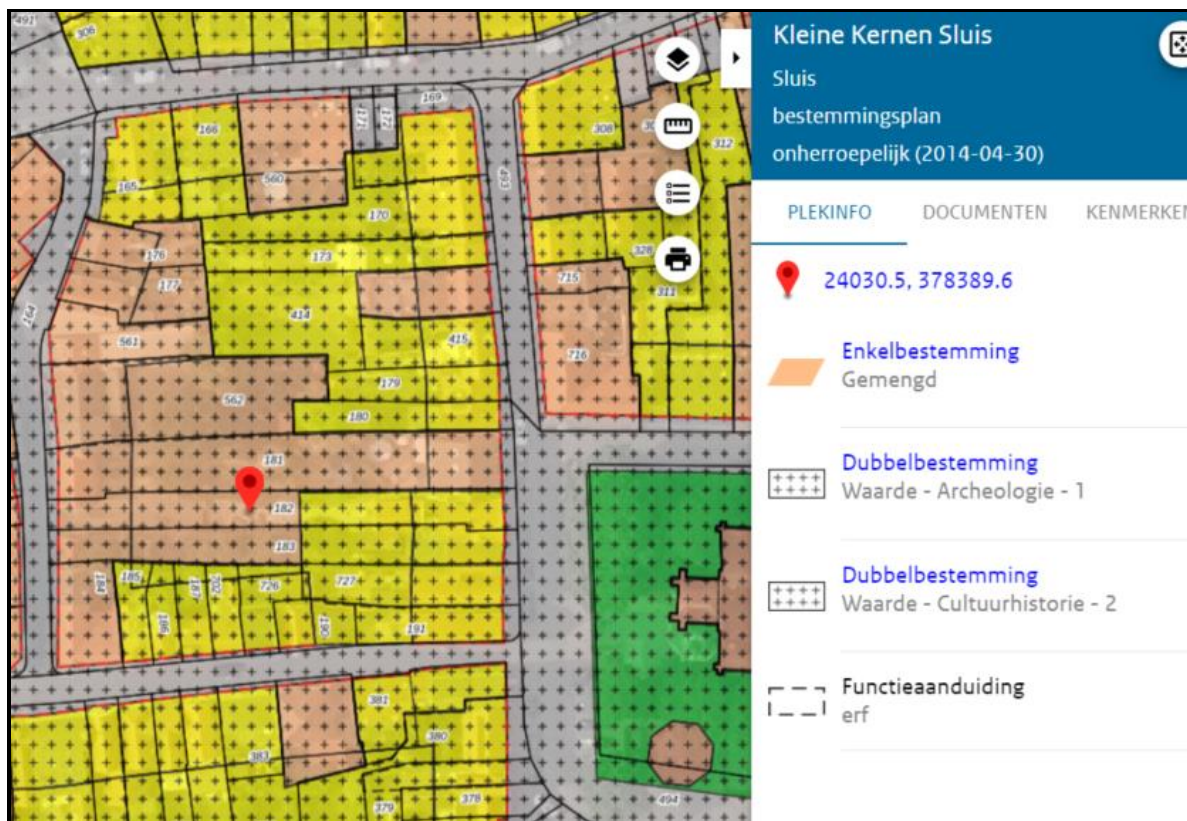
2.3 Gemeentelijk beleid

Krachtig Verbonden 2021-2025

De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-maatschappelijk beleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. Waar de structuurvisie zich beperkt tot hoofdlijnen, geeft zij in relatie tot de beoogde ontwikkeling weer dat de stijgende internetverkoop deels kan worden bestreden door meer in te zetten op klantenbinding en door de klant te verleiden een fysieke winkel te bezoeken en daar lang te verblijven. Een aantal winkelgebieden zou daarom graag zien dat blurring wordt toegestaan (functiemenging, zoals bijvoorbeeld horeca in een winkel). De gewenste ontwikkeling betreft een aanvulling op het bestaande winkelaanbod binnen gemengd gebied en draagt bij aan het langer binden van de klant. Tevens zorgt zij voor behoud en versterking van de leefbaarheid en voorzieningenniveau van de kern Groede. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijke beleid.

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op het perceel van de winkel en bovenwoning aan de Slijkstraat 6, Groede is het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis (vastgesteld 30 april 2014) van toepassing. De wijzigingen die zijn doorgevoerd in de eerste herziening van het bestemmingsplan Kleine kernen Sluis (vastgesteld op 27 oktober 2016) zijn niet van invloed op het onderhavige plan. Het perceel is bestemd met de enkelbestemming Gemengd en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 1 en Waarde – Cultuurhistorie – 2.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Om de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1A' aan de bestemming toe te voegen is een planologische procedure op basis van artikel 3.1 Wro noodzakelijk.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. 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 Westerschelde & Saeftinghe bedraagt circa 2,9 kilometer. De gewenste activiteit is een toevoeging van een ondergeschikte activiteit voor klanten welke reeds aanwezig zijn in de winkel. De activiteit zorgt daarmee niet voor een gewijzigde situatie ten opzichte van deze natuurgebieden. Een Wet natuurbeschermingsvergunning is voor de gebruiksfase dan ook niet noodzakelijk.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de kern Groede en is er in de ruime omgeving geen sprake van een gebied dat is begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de kwaliteiten van het natuurnetwerk.

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 het bestemmingsplan Kleine Kernen van de gemeente Sluis. De Slijkstraat is gelegen in het historische centrum van Groede. Het historisch centrum is mede bestemd voor het behoud en de versterking van het (beschermde) dorpsgezicht. Hierdoor gelden stringenter regels voor het onderdeel bouwen. Het initiatief betreft een toevoeging van een ondergeschikte functie bij een bestaande winkel. Er wordt niets aan bebouwing toegevoegd of gesloopt. De karakteristieke lintbebouwingsstructuur, de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarde van de Slijkstraat blijft hierdoor voldoende gewaarborgd.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een gemengde omgeving van woningen, winkels en horeca. Het plangebied zelf is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol of als Rijksmonument. De woning aan de andere zijde van het perceel (gelegen aan de Markt) is wel aangeduid als Rijksmonument. Bij de toevoeging van de ondergeschikte horecafunctie is geen sprake van het toevoegen van bebouwing, waardoor van verstoring van cultuurhistorische waarden geen sprake is.



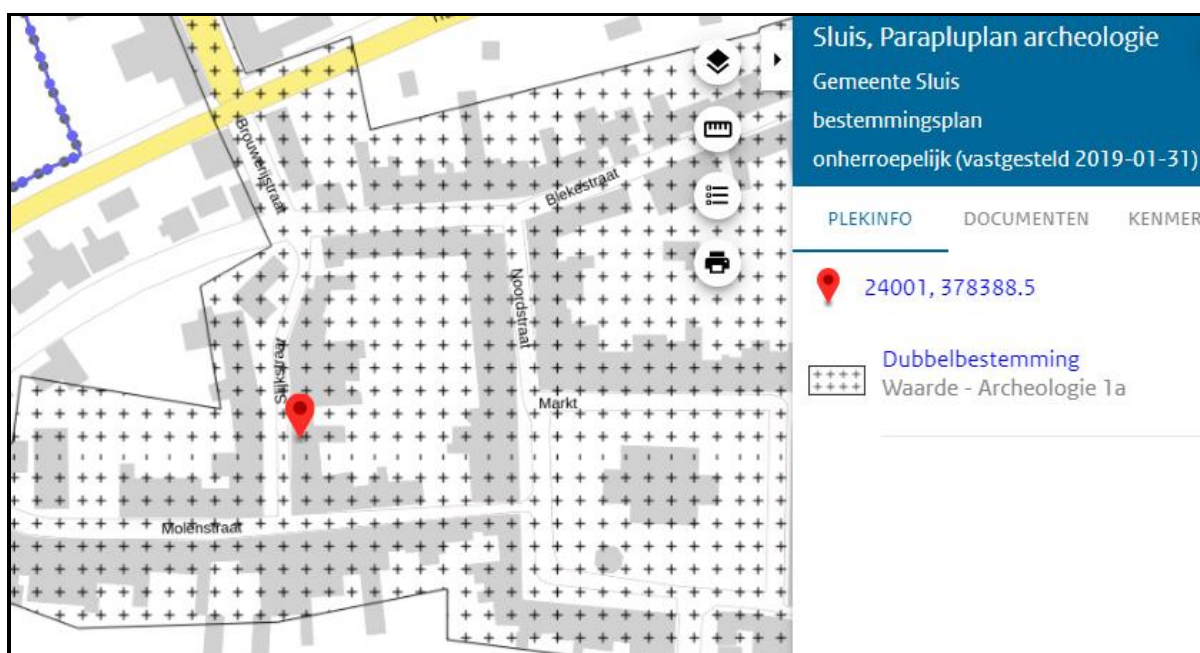
Figuur 5: Uitsnede CHS-kaart geoweb

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 er naar 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 doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Dit archeologiebeleid is vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Parapluplan archeologie. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid met de dubbelbestemming Archeologie-1a, zie figuur 6 Grond- of graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter tot een oppervlakte van 1.000 m² zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Het vergroten van het bestemmingsvlak heeft geen invloed op archeologische waarde aangezien er geen grond of graafwerkzaamheden aan de orde zijn. In geval van toevalsvondsten bij graafwerkzaamheden voor het aanleggen van de tuin dient dit conform artikel 5.7 van de Erfgoedwet gemeld dienen te worden bij de minister dan wel het bevoegde gezag de gemeente Sluis.



Figuur 6: Uitsnede ruimtelijke plannen Sluis, Parapluplan archeologie

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Slijkstraat, een smalle straat in het centrum van Groede. In zuidelijke richting komt de Slijkstraat uit in de Molenstraat richting de Markt van Groede. In noordelijke richting gaat de Slijkstraat over in de Brouwerijstraat welke aansluit op de doorgaande grote weg (Traverse) in Groede. De Traverse is de verbindingsweg richting Nieuwvliet in westelijke richting en oostelijke richting naar Breskens. De Slijkstraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en kent enkel een functie voor bestemmingsverkeer.

Het plan leidt niet tot een toename van verkeer aangezien de bezoekers voor de ondergeschikte horeca tevens bezoekers zijn van het bestaande winkelpand. Extra parkeervoorzieningen zijn dan ook niet noodzakelijk er is zodoende geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.5 Technische infrastructuur

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de aanwezige technische infrastructuur.

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 het toevoegen van functieaanduiding zijnde ondergeschikte horeca. De functie wordt toegevoegd aan de bestaande winkelfunctie. Er vinden geen bouw- en of graafwerkzaamheden plaats. Bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

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. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Slijkstraat (30 km) en binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. De ondergeschikte horecafunctie betreft een extra voorziening voor de reeds aanwezige klanten in de winkel. De functie van winkel is reeds aanwezig. Akoestisch onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

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 (PM7) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM7 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 (PM7). 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 toevoeging van de ondergeschikte horecafunctie leidt niet tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. De bouw van het bijgebouw valt onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of lpg. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen. De functieaanduiding is een toevoeging bij de bestaande winkel. De extra activiteit leidt niet tot het oprichten van extra bebouwing of een toename van bezoekers. Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.10 Omliggende functies

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

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

De omgeving wordt gekenmerkt als centrum en aangeduid als gemengd gebied. Alle bebouwing aan de Slijkstraat heeft deze bestemming. Verschillende functies zijn ook aanwezig, het is een combinatie van wonen, detailhandel en horeca. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreefd is het zelfs mogelijk om voor categorie A bedrijven dat bedrijfsactiviteiten aanpandig aan woningen te kunnen uitvoeren. In dit geval is in de Slijkstraat ook enkel sprake van categorie A-bedrijven waardoor de verschillende functies aangrenzend gerealiseerd kunnen worden. Gezien de afstand tot de aangrenzende gebouwen in centrumgebied zijn de eisen vanuit bouwbesluit toereikend.

3.11 Waterparagraaf

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. De watertabel is toegezonden aan Waterschap Scheldestromen en zal deze beoordelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Het betreft de toevoeging van een ondergeschikte horecafunctie bij de winkel. Er zijn hierdoor geen wijzigingen in de huidige situatie.</i> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>Dakopper vlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>0</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	0	0	1	dichte bodemver harding	0	0	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	Wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
Dakopper vlak	0	0	1																		
dichte bodemver harding	0	0	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
Wateropp ervlak	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>Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken. 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.	Nvt
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	Nvt
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Nvt
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Nvt
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>De ontwikkeling leidt niet tot een gewijzigde situatie.</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>	Nee Nee <i>De huidige situatie blijft ongewijzigd.</i> Nee, er worden geen uitwegen gewijzigd of opnieuw aangelegd.

<i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * 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>Niet van toepassing.</i> <i>Nee</i>
---	--

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven. Voor de planlocatie is het noodzakelijk om aansluiting te zoeken bij de vigerende bebouwingsregels van het bestemmingsplan Herziening Kleine Kernen Sluis. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Het plangebied blijft gedeeltelijk bestemd als 'Gemengd' en gedeeltelijk als 'Verkeer'. Tevens blijft de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1a en de Waarde – Cultuurhistorie 2. De verbeelding wordt aangevuld met de functieaanduiding: horeca tot en met categorie 1A.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Herziening Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis. De regels beschrijven de bestaande regelingen voor 'Gemengd' en 'Verkeer'. Tevens bevatten zij regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen.

De betreffende bestemmingsregels voor het plangebied zijn:

Artikel 3 Gemengd

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
- b. detailhandelsbedrijven;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijk;
- e. praktijkruimten;
- f. wonen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1a': tevens voor horeca tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
- h. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Artikel 4 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- b. horecaterrassen behorend bij nabijgelegen horecabedrijven of detailhandelsvestigingen met ondersteunende horeca-activiteiten.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1A

De voor Waarde - Archeologie - 1A aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Artikel 6. Waarde - Cultuurhistorie 2

De voor 'Waarde - cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van het (beschermde) dorpsgezicht.

5. 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. Voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg aan de vooroverlegpartners toegezonden. De opmerkingen van de vooroverlegpartners worden vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig de wettelijke procedure, zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter visie gelegd en wordt na vaststelling voor zes weken wederom ter inzage gelegd.

6.2 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.