

Bestemmingsplan 'Walenstraat 26 Groede'



Toelichting 'Walenstraat 26 Groede'

Opsteller:
Verhage-Lemahieu

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

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



Versie: 20 oktober 2022
Status: Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.1714.bpwalenstr26-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
2.	Planologisch beleidskader	4
2.1	Rijksbeleid	4
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	7
3.	Sectorale aspecten	8
3.1	Natuur	8
3.2	Cultuurhistorie	9
3.3	Archeologie	11
3.4	Mobiliteit en parkeren	11
3.5	Technische infrastructuur	12
3.6	Bodem	12
3.7	Geluid	13
3.8	Luchtkwaliteit	13
3.9	Externe veiligheid	14
3.10	Vormvrije mer	14
3.11	Omliggende functies	15
3.12	Watertabel	15
4.	Juridisch	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Verbeelding	18
4.3	Regels	18
5.	Economische uitvoerbaarheid	18
5.1	Maatschappelijke haalbaarheid	18
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	19
6.1	Procedure	19
6.2	Conclusie	19

Bijlage 1. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 2. Notitie Conclusies Wet natuurbescherming

Bijlage 3. Bodemonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Walenstraat 26 is een voormalige bedrijfslocatie gelegen met een bedrijfswoning en een grote schuur. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande schuur te renoveren en deze om te bouwen naar een burgerwoning. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Om de oude schuur ook daadwerkelijk te verbouwen en te gebruiken als woonhuis en de bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning dient de bestemming te worden gewijzigd.

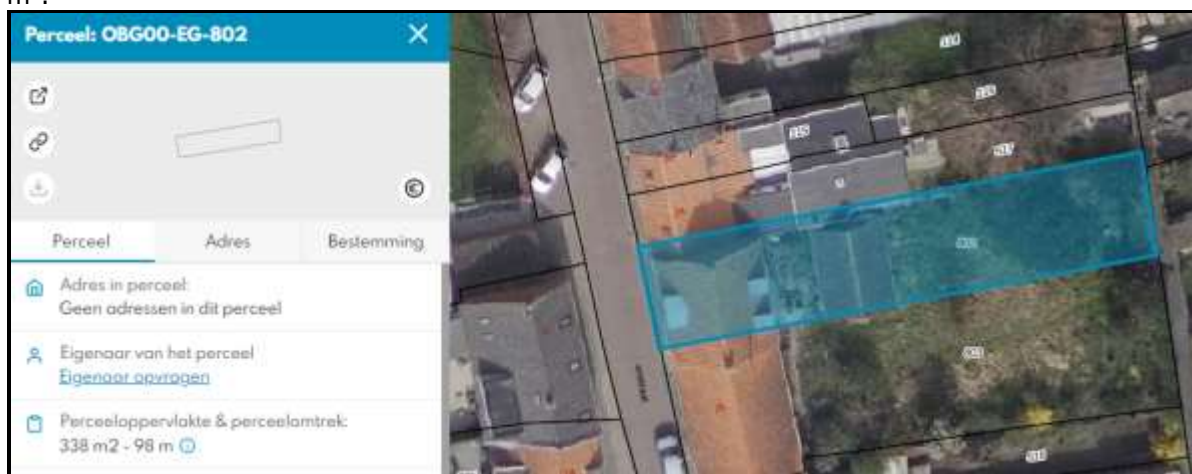
De locatie omvat twee percelen. Perceel kadastraal bekend Oostburg, sectie EG nummer 802 heeft de bestemming Bedrijf, aanduiding bouwvlak, functieaanduiding bedrijfswoning en een maximale goothoogte van 6 meter. Perceel kadastraal bekend Oostbrug, sectie EG nummer 803 heeft de bestemming Bedrijf, aanduiding bouwvlak een maximale goothoogte van 5 meter. Het parapluplan archeologie bestemd beide percelen, enkel voor de westelijke helft, met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1A.

Het bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis biedt niet rechtstreeks de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar Wonen en daarbij een extra wooneenheid toe te voegen. Om deze wijziging 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.

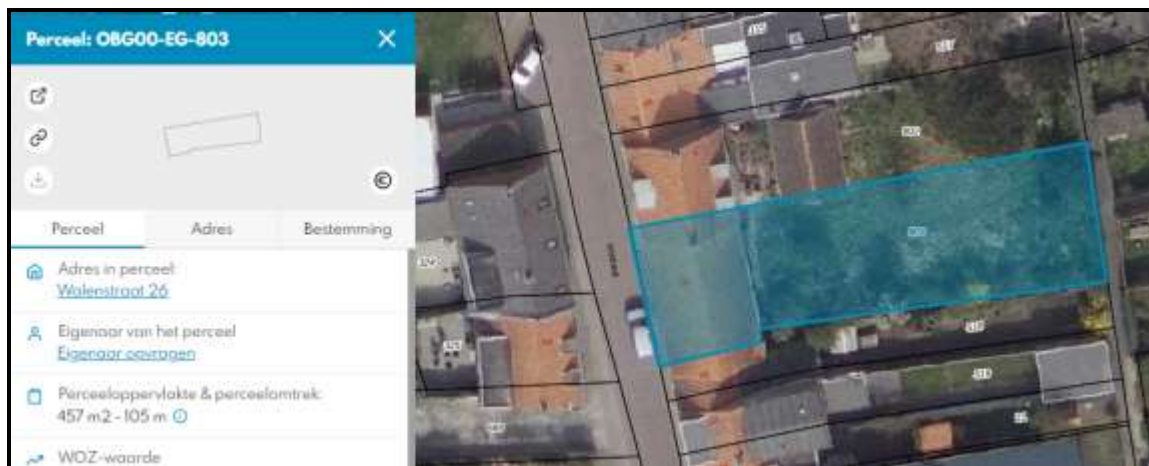
In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan de voorwaarden voldaan kan worden en dat er daardoor medewerking verleend kan worden aan het initiatief.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Walenstraat 26 is kadastraal bekend als Oostburg, sectie EG nummers 802 en 803. Het perceel is gelegen in het centrum van Groede tussen bestaande burgerwoningen. Op het perceel 802 is de bedrijfswoning gelegen. Op perceel 803 de grote schuur. De woningen Walenstraat 24 en 28 liggen aangrenzend aan het plangebied. Het totale perceel heeft een omvang van circa 795 m².



Figuur 1: Kadastrale kaart Oostburg, sectie EG nummer 802 (Kadastralekaart.com)



Figuur 2: Kadastrale kaart Oostburg, sectie EG nummer 803 (Kadastralekaart.com)

1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de huidige bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en de bestaande schuur te renoveren tot een woonhuis. Er zal inpandig worden verbouwd en geen bebouwing worden toegevoegd. Enkel indien noodzakelijk zal, daar waar nodig, een gedeelte gesloopt worden indien de staat van onderhoud toch slecht blijkt te zijn. Vooralsnog lijkt dat niet aan de orde en zal het huidige gebouw worden omgevormd tot woonhuis. Om het pand te kunnen bewonen dan wel een omgevingsvergunning bouw in te kunnen dienen dient de bestemming te worden gewijzigd.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaak van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

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 in onderlinge 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.

De uitwerking ervan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het BKL wordt dus uitwerking in regelgeving van het beleid dat in de NOVI staat. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook onder de NOVI gelden. Bij nadere invulling van de uitvoeringsinstrumenten van de NOVI kan blijken dat het nodig is de uitvoeringsregels aan te passen. In relatie tot de gewenste ontwikkeling, zijnde het toevoegen van een woonbestemming, dienen onderstaande onderdelen te worden beoordeeld.

5	Zorg dragen voor een woning-voorraad die aansluit op de woningbehoeften	1 Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren 13 Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (en duurzame verstedelijking)	Art 3.1.6, lid 2 t/m 4 Bro Ladder voor duurzame verstedelijking	Par. 5.1.5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking
---	---	--	--	---

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een bestemmingsplan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een extra woning op de locatie zelf.

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van het wijzigen van de bestaande bestemming Bedrijf naar Wonen en voorziet in een gewenste kwaliteitsverbetering binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling leidt niet tot extra verstedelijking nu de extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande schuur. Hoewel het één extra woning betreft en daarmee minder dan de genoemde 12 kan voor wat betreft behoefte worden aangegeven dat het gebouw reeds is aangekocht door initiatiefnemer.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Zeeuwse omgevingsvisie vastgesteld. In de Zeeuwse omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

In de Provinciale Omgevingsvisie (POV) 2021 staat in hoofdstuk 2 'Uitstekend wonen en werken in Zeeland' o.a. dat *"...steeds meer vormen van vastgoed hun functie verliezen, zoals Bedrijfstuurged, scholen, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in, of in plaats van deze gebouwen."* Het onderhavige plan gaat uit van de transformatie (herbestemming) van een voormalig bedrijfspand, een relatief groot gebouw, in één woning met bedrijf aan huis. Dit plan komt tegemoet aan c.q. is preventief op de bedreiging die volgt uit het verliezen van vastgoedfuncties als in de POV2021 bedoeld.

Uit de eerste inventarisatie, uitgevoerd door Rho in opdracht van de provincie Zeeland, blijkt dat binnen de in de gemeente Sluis geldende bestemmingsplannen voldoende ruimte aan bestaande plancapaciteit is om dit kantoor te kunnen transformeren tot één woning. Door bij de uitvoering van het plan van aanpak Plancapaciteit, waarvoor de gemeenteraad inmiddels de bereidheid heeft uitgesproken, rekening te houden met dit plan wordt de door provincie bedoelde relatie geborgd.

In paragraaf 5 van het Plan van Aanpak Plancapaciteit Sluis wordt aangegeven dat invulling van leegstaand vastgoed binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu als kwalitatief gewenste woningbouw kan worden gezien. Hoewel de kern Groede niet geldt als een centrumdorps woonmilieu maar als een landelijk woonmilieu geldt de ombouw van de schuur tot één woning als een kwalitatief gewenst plan dat voorziet in een specifieke behoefte.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de kaarten behorend bij de Verordening Ruimte geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebieden welke zijn aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en daarbij behorende kaartmaterialen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2021-2025

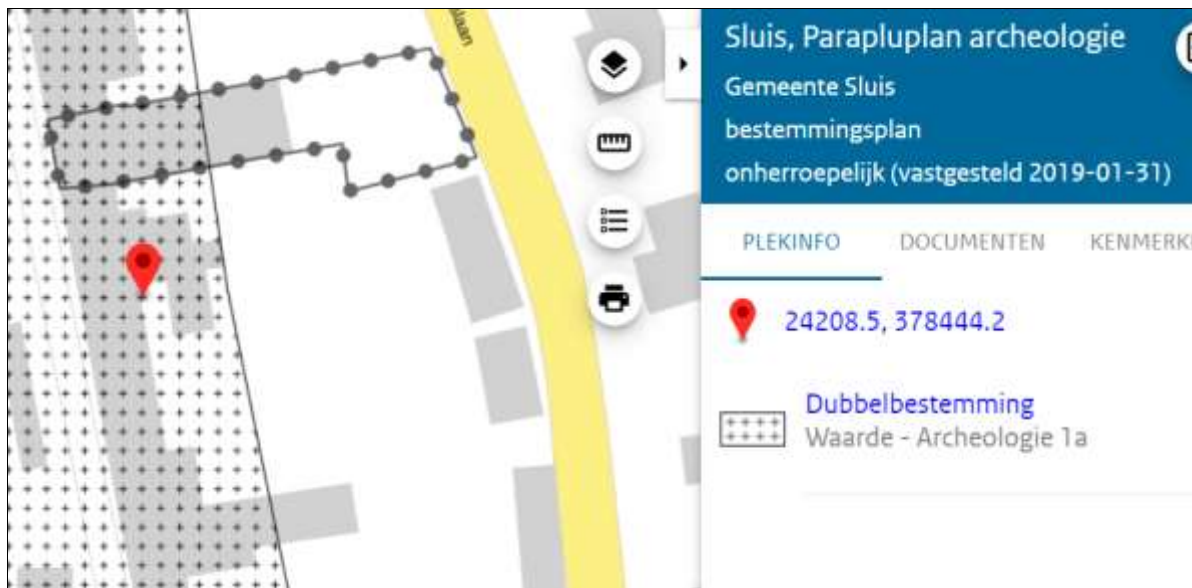
De Structuurvisie, vastgesteld 28 februari 2021, is een visie op hoofdlijnen waarmee de gemeente Sluis op hoofdlijnen de koers bepaalt ten aanzien van het ruimtelijk-economisch en sociaal-Bedrijfbeleid. Het document vormt een 'Structuurvisie' zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De hoofdlijnen van het ruimtelijk-economisch en sociaal-Bedrijfbeleid worden vastgelegd, geven richting en vormen het uitgangspunt en de basis voor verdere uitwerking in deelvisies, bestemmingsplannen en projecten. De structuurvisie geeft voor het onderdeel wonen aan dat de gemeente zich wil focussen op een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat waardoor er een balans tussen de kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad ontstaat. Dat wil zeggen: de vraag naar (een bepaald type) woningen is in overeenstemming met het aanbod. Indien sprake is van een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering, kan een beperkte toevoeging van woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het initiatief is aangemerkt als een gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen bestaand bebouwd gebied nu een bestaand pand een nieuwe geschikte functie krijgt toegekend.

Bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis

Op de gronden is het bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 27-10-2016). In dit bestemmingsplan is de locatie verdeeld in twee percelen. Perceel kadastraal bekend Oostburg, sectie EG nummer 802 heeft de bestemming Bedrijf, aanduiding bouwvlak, functieaanduiding bedrijfswoning en een maximale goothoogte van 6 meter. Perceel kadastraal bekend Oostbrug, sectie EG nummer 803 heeft de bestemming Bedrijf, aanduiding bouwvlak een maximale goothoogte van 5 meter. Het parapluplan archeologie bestemd beide percelen, enkel voor de westelijke helft, met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 1A.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis, locatie Walenstraat



Figuur 4: Uitsnede Parapluplan archeologie

De omzetting van de bestemming Bedrijf naar Wonen (inclusief omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning) en de toevoeging van een extra woning in de bestaande schuur is op basis van het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis niet mogelijk. Dat betekent dat door middel van een bestemmingsplanprocedure moet worden afgeweken van het bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

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

Gebiedsbescherming

Op circa 2,75 kilometer is Natura-2000 gebied aanwezig, zijnde de Westerschelde & Saeftinghe. In relatie tot dit gebied is berekend in hoeverre deze ontwikkeling effect op de instandhouding van deze gebieden.

Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van een woning. Uit de berekening van de beoogde situatie van de wijziging van de bestemming naar wonen blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden nihil en daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding. De berekeningen zijn bijgevoegd als bijlage 1.

Op ruim 820 meter van het plangebied is bestaande natuur aanwezig (dijken/binnendijk). Tevens dient er niet te worden gesloopt of beplanting te worden verwijderd. Bestaande bebouwing wordt namelijk nog steeds gebruikt. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor dit gebied of andere bestaande natuurgebieden.



Figuur 5: Uitsnede Natuurnetwerk Zeeland 2022

Soortenbescherming

De bestaande schuur was nog bedrijfsmatig in gebruik. Om een goede afweging te maken is de schuur bezocht door Adviesbureau Wieland. Hij heeft een notitie opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage 2. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor flora en fauna.

3.2 Cultuurhistorie

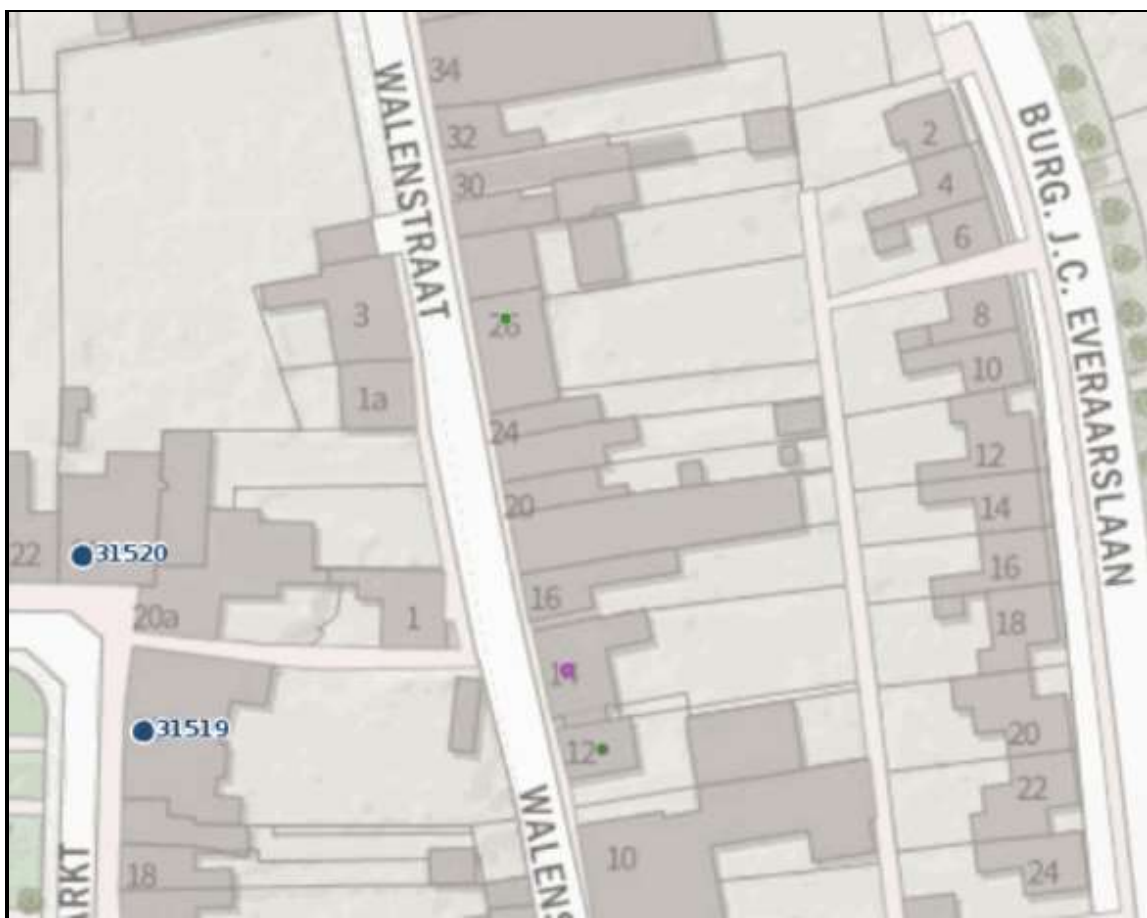
Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat splannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Het plangebied is gelegen midden in het dorp Groede. De omgeving wordt gekenmerkt door gemengd gebied, maar wordt met name gekenmerkt door burgerwoningen. Het perceel is bestemd als Bedrijf. Het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen past in het bestaande straatbeeld. Er wordt geen verdichting toegepast en de bestaande bebouwing krijgt een nieuwe invulling.

Het plangebied is tijdens een inventarisatieronde van cultuurhistorisch erfgoed voor de provincie Zeeland als volgt omschreven:

De voormalige boerderij ligt in het centrum van Groede vlak bij twee kerkjes in een straat waar zich ook enkele andere (voormalige) (stads)boerderijtjes bevinden en (nieuwbouw)woningen. Op het gewijzigde aan de achterzijde gelegen erf bevinden zich een woonhuis met schuur. Op het erf achter staat ook een schuurtje. Het woonhuis dateert van 1947 en is gebouwd op de plaats van een oudere voorganger, dat in de oorlog is verwoest. De breed omlijste voordeur bevindt zich rechts in de gevel. Aan de linkerzijde verschaft een rond deurtje toegang tot het erf aan de achterzijde. De dakkapel in het met rode muldenpannen gedekte zadeldak is origineel. De woning is gaaf bewaard gebleven, maar niet van hoge architectuurhistorische waarde. De aangetaste voormalige veeschuur (19de-eeuws) is in steen opgetrokken en heeft groene (deel)deuren en met kleine raampjes. In het metselwerk zit een gevelanker. De gevels laten vele verschillende soorten metselwerk zien. Ook de gevelopeningen zijn niet meer origineel en het zadeldak is vernieuwd.

De locatie is vervolgens aangemerkt met het eindoordeel C, waarmee de cultuurhistorische waarde van het object niet voldoende is om deze als cultuurhistorisch waardevol aan te merken. Tevens zijn aangrenzend aan het plangebied geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische monumenten aanwezig. Dichtstbijzijnde object aan de Walenstraat betreft nummer 14 (MIP object). Dichtstbijzijnde Rijksmonumenten zijn gelegen aan de Markt. De ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in het plangebied of voor omliggende cultuurhistorische waardevolle gebouwen.



Figuur 6: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Zeeland 2022

3.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de bescherming van archeologisch erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Uitgangspunt is 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.

Archeologiebeleid

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. Het plangebied is aangeduid als Waarde – Archeologie 1a.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Parapluplan archeologie,

De Waarde – Archeologie 1a stelt dat bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter en een oppervlak van minder 50 m² vrijgesteld zijn van archeologisch onderzoek. In het onderhavige geval betreft het een bestemmingswijziging waarbij geen sloop- en graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn. De bestaande vloer wordt benut en geïsoleerd. Voor de gewenste ontwikkeling is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het geval tijdens werkzaamheden 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).

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van het plangebied verloopt via de Walenstraat. De Walenstraat is een straat welke in noordelijke richting uitkomt op de Traverse, de doorgaande route door Groede en in zuidelijke richting naar de Markt. De Walenstraat is een van de doorgaande straten in de kern Groede er wordt met name aangedaan door bezoekers van de kern Groede. Vanuit de kern Groede zijn allerlei verbindingen mogelijk, naar Cadzand, Breskens, Oostburg en Nieuwvliet. De Walenstraat beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer.

Het plan leidt tot afname van de verkeersbewegingen. De huidige locatie is bestemd met de bestemming Bedrijf. Binnen deze bestemming zijn (met name met piekbelasting) relatief veel verkeersbewegingen mogelijk. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van het omzetten naar Wonen resulteert dan ook in een afname. Realisatie van de woning is dan ook inpasbaar in het lokale verkeersbeeld en zal gezien de afname van verkeersbewegingen en het verdwijnen van de huidige activiteiten een positieve bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat in de Walenstraat.

Op basis van de Parapluperziening parkeren gemeente Sluis (vastgesteld op 23 september 2021) zijn voor een woning tussen/hoek 2.0 parkeerplaatsen noodzakelijk. De huidige bestemming is Bedrijf met de functie arbeidsintensief en bezoekersextensief (werkplaats) en heeft derhalve een parkeernorm van 2,35 per 100m² BVO. Conform artikel 3d van de regels is het niet nodig te voorzien in extra parkeergelegenheid als de parkeerbehoefte met maximaal 2.0 toeneemt in geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand.

Ondanks het ontbreken van een verplichting om te voorzien in parkeerplaatsen en de parkeerdruk zal afnemen voorziet het plan in een inpassende parkeerplaats waardoor er extra ruimte ontstaat aan de Walenstraat om te parkeren.

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. Voor de nieuw toe te voegen woning is een nieuwe rioolaansluiting richting de Walenstraat noodzakelijk.

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.

Wat betreft de bestemmingswijziging van de Walenstraat van Bedrijf naar Wonen is bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 3, waarbij het volgende wordt geconcludeerd:

'De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, aangezien de gemeten gehalten/concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De aangetoonde verontreiniging is dermate gering dat deze, ons inziens, geen belemmering vormt voor eventuele bebouwing en/of andere activiteiten. Er zijn met de voorgenomen activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.'

Wanneer er ten behoeve van bouw- en/of andere werkzaamheden grond wordt afgegraven en elders wordt toegepast moet dit uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit en zal de grond gekeurd en getoetst moeten worden aan dit besluit.

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, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op de geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd naar Wonen, waarbij een extra woonhuis mogelijk wordt gemaakt. Binnen het afwegingskader met betrekking tot geluid is de Walenstraat bepalend. De Walenstraat is een 30-kilometerweg. Op grond van de Wet geluidhinder geldt weliswaar geen onderzoeksverplichting. Echter op basis van vaste jurisprudentie dient toch inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen in het algemeen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezonde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde als referentiekader gehanteerd.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt als richtwaarde en de maximale ontheffingswaarde van 63 dB volgens de Wet geluidhinder als maximaal aanvaardbare waarde. Het gedeelte van de Walenstraat is ingericht als eenrichtingsverkeer, wat de verkeersintensiteit ten goede komt. De woning zal voldoen aan de gestelde eisen omtrent bouwbesluit. Er is dan ook sprake van een akoestisch aanvaardbare situatie.

3.8 Luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende 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 betekende 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.

Het omzetten van bedrijfsgebouw naar woonhuis betreft een positieve ontwikkeling met betrekking tot de uitstoot van fijnstof. Er is sprake van een afname van verkeersbewegingen. Voor de omzetting naar een woonhuis kan reeds geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor 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.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes.

Toetsing plangebied aan de Risicokaart

Geconcludeerd kan worden dat de locatie 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.

3.10 Vormvrije mer

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 (milieu-effecten 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 moeten worden.

Het initiatief omvat de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en realisatie van een extra burgerwoning in het bestaande bedrijfspand. Op 21 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Sluis besloten dat een ontwikkeling kleiner dan 12 woningen niet valt onder de term 'stedelijke ontwikkeling' zoals genoemd in onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage, zodat voor de ontwikkeling van de Walenstraat 26 geen besluit in het kader van de aanmeldnotitie m.e.r. genomen hoeft te worden.

3.11 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.

Rondom het plangebied zijn zowel aan de overzijde als aangrenzend burgerwoningen gelegen. In de directe omgeving is van bedrijvigheid geen sprake. Aan de afstanden wordt voldaan.

3.12 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>dakopper vlak</td><td>0</td><td>0</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>Het plan bestaat uit het omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Het bestaande pand blijft behouden en wordt niet vergroot. Extra waterberging is niet noodzakelijk.</i>		huidige situatie	na realisatie		dakopper vlak	0	0	1	dichte bodemverharding	0	0	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakopper vlak	0	0	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 huidige situatie blijft voor hemelwater en vuilwater ongewijzigd. Vuilwater van de nieuwe woning zal worden aangesloten op de riolering.</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied.</i> <i>Er wordt geen grondwater onttrokken en er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Externe bouwwerkzaamheden zijn niet aan de orde, mocht dit alsnog noodzakelijk zijn dan worden hierbij geen uitlogende materialen gebruikt.</i>																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing	<i>Externe bouwwerkzaamheden zijn niet aan de orde, mocht dit alsnog noodzakelijk zijn dan worden hierbij geen uitlogende materialen gebruikt.</i>																				

van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Een extra voorziening voor waterberging is niet noodzakelijk. Verdrinkingsgevaar/risico's zijn dan ook niet aan de orde.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als 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>Er zijn geen sloten gelegen aan of rondom het plangebied.</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) 1. in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> 2 na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> 3 na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> 4 na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? 5 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>	1. Nee 2. Nee, door wijziging van de bestemming neemt het aantal verkeersbewegingen af. 3. De bereikbaarheid blijft ongewijzigd. 4. ja, een inpandige garagae 5. Nee er wordt niet binnen 20 meter een bouwwerk gerealiseerd van een waterschapsweg.

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 te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan Kleine Kernen Sluis. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding wordt de bestemming Wonen met bouwaanduiding aaneengebouwd, bouwvlak, goothoogte 6 meter en aanduiding erf opgenomen.

4.3 Regels

De regels beschrijven de bestaande regeling voor woondoeleinden. De regels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met deze standaardregels wordt aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 1^e herziening Kleine Kernen Sluis van de gemeente Sluis.

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 moet 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.

5.1 Maatschappelijke haalbaarheid

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.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- er is geen sprake van financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen. De opmerkingen uit het vooroverleg worden verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal vervolgens gedurende zes weken ter visie worden 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.